

Gemeinde Hohentengen Bebauungsplan "Zwirgenäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 12.05.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
17.05.2022

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

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 12.05.2021 bis zum 29.10.2021 aufgefordert.

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

- BAIUDBw, Referat Infra I 3 (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Forst (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Straßenbau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone BW GmbH, Zentrale Planung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Ostrach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (keine Stellungnahme)
- Deutsche Post AG (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Herbertingen (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Saulgau, Bauordnungsrecht, Bauleitplanung (keine Stellungnahme)

- Stadt Mengen (keine Stellungnahme)

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

<p>1.3.1</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung Stellungnahme vom 22.10.2021:</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Hohentengen beabsichtigt im Ortsteil Bremen im Bereich "Zwirgenäcker" einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von (nun) 3,85 ha im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Nach den vorgelegten Berechnungen wird die Flächenbegrenzung in § 13b BauGB eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Lage des neuen Baugebietes im Randbereich eines "Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege" nach den Festlegungen im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 sowie der im Rahmen der Abwägung und Ermessensentscheidung als "in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung" bereits jetzt zu berücksichtigenden Festlegungen im Regionalplanentwurf 2020 verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 18.10.2021, der wir uns anschließen. Es wird gebeten, die Planungsunterlagen entsprechend aufzuarbeiten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass die Flächenbegrenzung in § 13b BauGB nach den vorgelegten Berechnungen eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Verweis auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 18.10.2021 zur Kenntnis genommen. Diese wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>II. Belange des Naturschutzes</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Belange der HNB sind nicht betroffen; es werden somit keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Unsererseits besteht keine Betroffenheit, da keine streng geschützten Arten betroffen sind. Die im Gutachten genannten drei Obstbäume und zwei Eichen sollen stehen bleiben; dies wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der höheren Naturschutzbehörde nicht betroffen sind.</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Ob die drei Obstbäume erhalten werden können, muss auf Baugenehmigungsebene geklärt werden. Sollten diese jedoch gefällt werden müssen, werden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Um die Eichen am östlichen Gebietsrand erhalten zu können, wird eine entsprechende Festsetzung (zu erhaltender Baum) in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.3.2	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg</p> <p>Stellungnahme vom 12.10.2021:</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 08.12.2017 (LGRB-Az. 2511//17-12088) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</p> <p>"Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet pleistozäner Löss bzw. im südöstlichen Teil lössführende Fließerde jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Lösses sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Ein ausreichender, nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessender Sicherheitsabstand zwischen der am östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Böschung und einer Bebauung sollte eingehalten werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen."

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung/Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Boden, zu den mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau und zum Geotopschutz keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden. Ebenso werden die allgemeinen Hinweise zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
1.3.3	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</p> <p>Stellungnahme vom 18.10.2021:</p>	<p>Der Bebauungsplan "Zwirgenäcker" liegt nach Plansatz 3.3.2 des Regionalplanes im Randbereich eines "Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege", der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.</p> <p>Da es sich bei der Bebauung um einen geringfügigen Eingriff in den Randbereich des "Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege" handelt, liegt die geplante Bebauung innerhalb des kommunalen Ausformungsspielraums der Gemeinde Hohentengen.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (2021) für den betreffenden Bereich kein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen ist.</p>	<p>Die Anmerkungen zur Lage in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme aufgeführt, überschneiden sich nur kleine Randbereiche des Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege mit denen der Planung. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Hohentengen das Ziel des Regionalplans als nicht betroffen an, zumal durch die Planung keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume überplant werden. Da zudem im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (2021) dieser Bereich kein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege vorsieht, wird an der aktuellen Planung festgehalten.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) sind in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Bezüglich einer sparsamen Flächeninanspruchnahme verweisen wir auf PS 2.4.0 Z (2), wonach die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist. Aus Sicht des Regionalverbands bestehen angesichts der Bauplatzgrößen bis über 700 m² für Einzelhäuser und der Möglichkeit, anstelle der geplanten Geschoßwohnungsbauten auch Einzelhäuser umzusetzen, Zweifel, ob der PS 2.4.0 Z (2) ausreichend berücksichtigt wurde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine sparsame Flächeninanspruchnahme und flächeneffiziente Nutzung werden von der Gemeinde angestrebt. Allerdings ist zu beachten, dass PS 2.4.0 Z (2) auf eine "angemessen verdichtete Bauweise" abzielt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Baugebiet in stark dörflich geprägtem Umfeld. Um eine wesentliche Störung des Ortsbildes zu vermeiden, muss die künftige Bebauung zum Bestand hinzutreten, ohne den dörflichen Charakter durch eine übermäßig verdichtete Bauweise zu beeinträchtigen. Hierfür wurde insbesondere in den Randbereiches des Planungsgebietes eine ortsbildverträgliche, an die dörflichen Strukturen des Bestandes angepasste Bebauungsdichte gewählt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Um die Umsetzung des Bebauungsplanes möglichst flexibel zu gestalten, wurde auf eine zwingende Festsetzung von Mehrfamilienhäusern verzichtet. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist auf den dafür geeignet erscheinenden</p>

	<p>Grundstücken möglich, muss aber nicht zwangsläufig umgesetzt werden. Auf diese Weise kann die Gemeinde gezielt auf den konkreten Bedarf eingehen und ist nicht unter Umständen zu einer Änderung des Bebauungsplanes gezwungen, sollte der Bedarf an Einzelhäusern den von Geschößwohnungsbauten bei den betreffenden Grundstücken übersteigen. Unabhängig davon ist auch für Einzelhäuser eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von 3 festgesetzt, was zu einer flächeneffizienten Nutzung beträgt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>In diesem Zusammenhang verweisen wir zudem auf PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2021, wonach für alle Neubebauungen Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung einzuhalten sind.</p> <p>Diesbezüglich möchten wir darauf hinweisen, dass für Hohentengen als Kleinzentrum im ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha einzuhalten ist und bitten dies in der Begründung zu berichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>Auch verweisen wir auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs (2021), wonach bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.</p> <p>Der Regionalverband bringt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde Hohentengen hat bereits 2014 dem Thema Innenentwicklung hohe Priorität eingeräumt und in den Jahren 2015-2016 das Gemeindeentwicklungskonzept "Innen gewinnen" zur Stärkung der Innenentwicklung erarbeitet. Darüber hinaus bemüht sich die Gemeinde durch die Teilnahme an Förderprogrammen um eine verstärkte Innenentwicklung. Im Juli 2015 wurde die Gemeinde Hohentengen formell in das Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur aufgenommen.</p>

Im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum hat die Gemeinde im April 2017 das Abbruchprogramm "Wir schaffen Platz!" ins Leben gerufen. Dabei wird der Abbruch alter Bausubstanz finanziell unterstützt, wenn im Anschluss das Grundstück wieder mit einem Wohngebäude bebaut wird. Das Abbruchprogramm wurde in den Jahren 2020 und 2022 jeweils wieder im ELR aufgenommen und fortgeführt.

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes wurden innerörtliche Flächenpotenziale ermittelt und bewertet. Um die Flächenpotenziale zu aktivieren, kümmert sich die Gemeinde im Zuge eines aktiven Dorfmanagements seither intensiv um die ermittelten Leerstände und Baulücken und berät und unterstützt die Eigentümer bei der Aktivierung der Flächen.

In der Vergangenheit konnten hierdurch bereits zahlreiche Grundstücke aktiviert und damit in Summe viel Fläche eingespart werden. Alleine im Abbruchprogramm "Wir schaffen Platz" wurden bzw. werden seit dem Jahr 2017 insgesamt über 30 Einzelmaßnahmen zur Aktivierung brach liegender Innenbereichsflächen gefördert. In Summe konnten auf diese Weise rund 2,0 Hektar an Bauflächen aktiviert werden. Allerdings hat sich insbesondere im Bereich bauplanungsrechtlich gesicherter, aber noch nicht bebauter Wohnbauflächen ein Grunderwerb größtenteils als schwierig erwiesen. Baulücken im Innenbereich befinden sich ebenfalls überwiegend in privater Hand, so dass eine Aktivierung dieser Flächen zwar angestrebt wird, oft aber nicht umgesetzt werden kann.

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist jedoch seit Jahren hoch und kann allein mit Maßnahmen der Innenentwicklung bei weitem nicht gedeckt werden. Derzeit liegen der Gemeinde über hundert Anfragen von Kaufinteressenten vor, die größtenteils aus der Umgebung kommen. Da die noch freien Bauplätze in

			den Baugebieten "Bei der Mühle" in Bremen sowie "Kesselweg III" in Hohentengen wegen einer Mischgebiets-Festsetzung zwingend mit gewerblichen Gebäuden zu bebauen sind, kann die Gemeinde derzeit keinen einzigen Wohnbauplatz mehr anbieten. Insofern sieht die Gemeinde die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme verfügbarer, unverbauter Flächen im Außenbereich, um der Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden.
1.3.4	Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz Stellungnahme vom 27.10.2021:	Zum Bebauungsplan kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen noch nicht vollständig und damit noch nicht aussagekräftig genug sind. Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund fehlender Unterlagen noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann. Zur Vervollständigung der Unterlagen siehe Abwägung zum Artenschutz weiter unten. Es erfolgt keine Planänderung.
		Genereller Hinweis zur Durchführung des Verfahrens: Die untere Bodenschutzbehörde teilt die Bedenken des Regierungspräsidiums Tübingen, ob mit dem vorliegenden Verfahren die notwendigen Kriterien für eine Planung nach §13b BauGB erfüllt sind. Es ist noch unklar, wie bei 4,53 ha Baugebiet der Passus aus Kap. 6.2.4.3 aus der Satzung "[...] möglichst effektive[r] Ausnutzung der Flächen" mit einer maximalen überbaubaren Fläche von unter einem ha erfüllt werden soll.	Abwägung/Beschluss: Eine sparsame Flächeninanspruchnahme und flächeneffiziente Nutzung werden von der Gemeinde angestrebt. Allerdings handelt es sich bei der vorliegenden Planung um ein Baugebiet in stark dörflich geprägtem Umfeld. Um eine wesentliche Störung des Ortsbildes zu vermeiden, muss die künftige Bebauung zum Bestand hinzutreten, ohne den dörflichen Charakter durch eine übermäßig verdichtete Bauweise zu beeinträchtigen. Hierfür wurde insbesondere in den Randbereichen des Planungsgebietes eine ortsbildverträgliche, an die dörflichen Strukturen des Bestandes angepasste Bebauungsdichte gewählt. Ein entsprechendes Grün- und Freiflächenkonzept ist Teil dieser städtebaulich erforderlichen Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Hierdurch entsteht eine Bebauungsdichte, durch die die Flächenbegrenzung gem. § 13b BauGB eingehalten wird. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

	Die Einwendung, dass die Formulierung "möglichst effektive Ausnutzung der Flächen" bei einer Gesamtfläche von 4,53 ha und einer maximalen überbaubaren Fläche von unter einem ha irreführend ist, erscheint jedoch berechtigt. Zur Klarstellung wird der entsprechende Satz in der Begründung berichtigt.
WASSERRECHT 1. Wasserversorgung Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen kann. Es erfolgt keine Planänderung.
2. Abwasserbeseitigung Häusliches Abwasser Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken. Niederschlagswasser Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Arbeitsblatt der DWA A-138	Abwägung/Beschluss: Die geplanten Baukörper werden im Rahmen der Bauausführung mit einem Anschluss an die Ortskanalisation versehen. Ein entsprechender Hinweis zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)</p> <p>Hinweis: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	
<p>3. Grundwasserschutz</p> <p>Das relevante Gebiet befindet sich außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete.</p> <p>Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Planungsgebiet außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete befindet. Der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz wird gegebenenfalls im Rahmen der Bauausführung benachrichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Oberirdische Gewässer</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gewässer oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete vorhanden.</p> <p>Hinweis zu Starkregen:</p> <p>Die vermehrte Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen mit daraus resultierenden Überschwemmungen wird flächendeckend in Baden-Württemberg gleichermaßen wahrgenommen. Regionale Unterschiede sind dabei nicht feststellbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planungsgebiet keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete befinden.</p> <p>Die zunehmende Problematik von Starkregenereignissen auch innerhalb des Gemeindegebietes ist der Gemeinde bekannt und wurde deshalb bei der vorliegenden Planung frühzeitig berücksichtigt und entsprechend integriert. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser wurde entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ein Wall mit vorgelagerter Entwässerungsmulde geplant. Im Norden entwässert diese Mulde in ein 260 m³ fassendes Regenrückhaltebecken, welches auf eine 200-jährliche Überstausicherheit ausgelegt wird. Der</p>

Daraus resultiert, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse bei Starkregen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige hat bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Flächen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen (vgl. BGH-Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Starkregen unterliegt als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 37 WHG).

Die Gemeinde hat die Belange der Hochwasservorsorge und des Hochwasserschutzes nach pflichtgemäßem Ermessen zu berücksichtigen.

Im Sinne einer nachhaltigen baulichen Entwicklung (Schadensvorsorge) sollte eine Erschließung von Fließwegen und Senken kritisch hinterfragt werden.

Wir raten davon ab, Hauptfließwege als Privatgrundstücke zu veräußern. Hauptfließwege sollten von Hindernissen freigehalten werden, um den Abfluss zu gewährleisten und Schäden zu verhindern. Da Hauptfließwege nicht als Gewässer erfasst sind, greifen hier nicht die Maßgaben des Wasserrechts (Verbot von Anlagen, Abflusshindernissen, Geländeänderungen). Nach unserer Auffassung ist bei der Veräußerung von Grundstücken an Private im Rahmen der üblichen Gartengestaltung damit zu rechnen, dass die Funktion als Fließwege gemindert oder aufgehoben wird.

südliche Teil der Mulde mündet im Regenwasserkanal. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist jeweils über eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen abzuleiten. Diese Zisternen müssen eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens von maximal 0,1 l/s nach Abklingen des Regenereignisses in den Regenwasserkanal aufweisen. Dadurch wird bei Starkregen eine Pufferung auf den einzelnen Grundstücken sichergestellt, so dass das örtliche Kanalnetz nicht überlastet wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Auswertung der Abflussbahnenkarte des LGRB ergibt, dass die beiden Fließwege des Außengebietes durch das projektierte RRB aufgefangen und erfasst werden.

Ein Hinweis auf private Vorsorgemaßnahmen/Objektschutz bzgl. Starkregenereignissen ist ebenfalls bereits im Bebauungsplan enthalten. Er wird gemäß den Vorschlägen des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz ergänzt.

<p>Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen finden sich unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge und http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-naturschutz-naturerlicherlebensgrundlagen/wasser/starkregen.</p> <p>Private Vorsorgemaßnahmen/Objektschutz</p> <p>Maßnahmenvorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Erhöhung von Hauseingängen durch Treppen — Erhöhung von Kellerlichtschächten — Installation von Rückstausicherungen 	
<p>BODENSCHUTZ</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts "Bodenschutz in der Bauleitplanung" berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ist eine kurze Erhebung und Erläuterung der Bodenfunktionen durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 23 der Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit dem Titel "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit". Anhand der ermittelten Bodenkennwerte und Beschreibungen können Aussagen über die Verwertungseignung von anfallendem Bodenaushub getroffen werden. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Bodenschutzes entsprechende des Merkblattes "Bodenschutz in der Bauleitplanung" berücksichtigt wurden. Der Bitte um eine Erhebung und Erläuterung der einzelnen Bodenfunktionen im Bebauungsplan auf Grundlage des Heftes 23 der Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) ("Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit") wird nachgekommen. Die Beschreibung des Schutzgutes Boden in der Abarbeitung der Umweltbelange wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Verweis auf die Merkblätter "Bodenschutz bei Bauarbeiten" und "Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich" wird zur Kenntnis genommen und im Hinweis zum Bodenschutz ergänzt.</p>

Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt "Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten.

Gemäß §2 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar kann der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verpflichtet werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht.

Wir bitten um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises an die Bauherren sowie gegebenenfalls um Einreichung eines entsprechenden Bodenschutzkonzepts für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (z.B. Sickermulden, Entwässerung, Erschließungsstraßen) mit den Planunterlagen, sofern absehbar ist, dass hierbei die Flächengröße von 0,5 Hektar überschritten wird.

Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das Aufgabenspektrum sind der DIN 19639 zu entnehmen.

Die Bitte um Aufnahme eines Hinweises zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes, bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) verpflichtet werden kann, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht. Der Hinweis zum Bodenschutz wird entsprechend ergänzt.

Ein Verweis auf die DIN 19639 ist im Hinweis zum Bodenschutz bereits enthalten.

<p>Des Weiteren kommt es bei der Planung des Baugebietes zu einem Zielkonflikt mit dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums BW. Bei den auf dem Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich um herausragend begünstigte Gebiete für die Landwirtschaft und damit um Bereiche, die derselben vorbehalten bleiben sollten. Mit diesem Zielkonflikt müsste man sich noch auseinandersetzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zu den Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der Fläche aufgrund des bestehenden Gefälles in Richtung der Bestandbebauung um keine besonders geeignete landwirtschaftliche Fläche handelt und sich die Bodenqualität nicht im Vergleich zu den umliegenden Bodenwerte nennenswert heraushebt, kommt der Fläche keine besondere Bedeutung zu, weshalb die Planung nicht dem Ziel des Landesentwicklungsplanes entgegensteht. Die Ausführungen werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.</p>
<p>ABFALL</p> <p>Hinweis: Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.</p> <p>Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten</p> <p>Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

IMMISSIONSSCHUTZ

Das B-Plangebiet "Zweigenweg" mit geplanter allgemeinen Wohnnutzung fügt sich gebietsverträglich in die bestehende Bebauung ein. Die Gebietsabstufung MD – WA ist eingehalten.

Unüberwindliche Konflikte hinsichtlich Geräusche sind nicht zu erwarten. Bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sowie auch Geräuschemittenten innerhalb des Plangebiets (Betreiber von Wärmepumpen etc.) haben allerdings dem Schutzbedürfnis des geplanten Wohngebietes angemessen Rechnung zu tragen.

Geruchsmissionen auf das Plangebiet wurden im Rahmen einer orientierenden Ausbreitungsrechnung des Ingenieurbüros iMA näher geprüft. Die Pferdehaltung im Sägemühlweg 10 ist in der Geruchsprognose nicht berücksichtigt. Aus einer Geruchsprognose, die anlässlich des Baugenehmigungsverfahrens für diese Pferdehaltung durchgeführt wurde, ist bekannt, dass die Geruchsemissionen ausgehend von dieser Pferdehaltung im Plangebiet keinen relevanten Immissionsbeitrag leisten und insoweit unberücksichtigt bleiben können.

Durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die als WA2 ausgewiesene Fläche erst bebaut werden darf, wenn die Landwirtschaft auf den Flurstücken 1 und 6 dauerhaft aufgegeben wurden. Damit können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen im Plangebiet hinreichend ausgeschlossen werden.

Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Abwägung/Beschluss:

Die Zusammenfassung des Sachverhalts bezüglich Lärm- und Geruchsmissionen wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Da in jüngerer Zeit vermehrt Klimageräte und Wärmepumpen eingesetzt werden, die störende Geräusche hervorrufen können, wird ange-regt, auf diese Geräuschproblematik in geeigneter Art und Weise im Bebauungsplan hinzuweisen, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeu-gen.

Formulierungsvorschlag:

*Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der "Leitfaden für die Verbes-
serung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimage-
räte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-
Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Im-
missionsschutz (LAI) zu beachten.*

*In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissions-
richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.*

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

Abwägung/Beschluss:

Der Vorschlag zu einem Hinweis auf Wärmepumpen wird zur Kenntnis genom-men.

Die vorgeschlagene Formulierung wird als Hinweis in den Bebauungsplan auf-genommen.

NATURSCHUTZ

Die Unterlagen sind nach derzeitigem Stand noch nicht aussagekräf-tig genug und müssen daher überarbeitet werden.

Zur Betroffenheit des §44 BNatSchG ergeben sich die folgenden An-merkungen:

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der nördliche Streuobstbestand wurde im Rahmen der Begehungen untersucht. Eine Nutzung der Baumhöhlen durch Vögel oder Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden (s. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Kap. 5). Es han-delte sich dabei lediglich um potenzielle Quartiermöglichkeiten. Obwohl es sich

Die Begehungen zum Artenschutz wurden ausschließlich in einer Relevanzbegehung am 13.07.2018 und am 31.05.2021 erhoben. Damit sind die Aussagen der Begehungen sehr begrenzt. Quartiermöglichkeiten sind allerdings im Nordteil des Bebauungsplanes in dem älteren Streuobstbestand gegeben. Nach den vorliegenden Planungsunterlagen sollen die Bäume offensichtlich gerodet und durch Wohnbebauung ersetzt werden.

Im Sinne eines Worst Case Szenarios und der Maßgabe, Vermeidungsmöglichkeiten zu ergreifen, muss der Streuobstbestand im Nordteil des Bebauungsplanes nach der vorliegenden Datengrundlage erhalten bleiben, um ein Eintreten des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Vögel und Fledermäuse zu verhindern.

Die reine Realisierung von Nisthilfen für den Star und den Feldsperling ist nicht ausreichend, um einen kontinuierlichen Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten. Diese ist nur bei gleichzeitiger Neuanlage von Streuobstbäumen gegeben, die derzeit nicht geplant sind. Selbiges gilt für die Betroffenheit von Fledermäusen.

Derzeit kann aufgrund der vorliegenden Datenlage auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Streuobstwiesen als essenzielles Jagdhabitat genutzt werden.

um keine nachgewiesenen Lebensstätten handelt, wurden trotzdem Ersatzmaßnahmen hierfür festgelegt, um das Quartierpotenzial weiterhin aufrecht zu erhalten.

Ein worst-case Szenario müsste lediglich in Betracht gezogen werden, wenn keine Untersuchungen stattgefunden hätten und eine Betroffenheit von Lebensstätten nicht auszuschließen wäre. Eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann aufgrund der Ergebnisse jedoch nicht abgeleitet werden. Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass auch einmal ein ubiquitärer Zweigbrüter in den Gehölzen brütet, wurden die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen hinweislich im Bebauungsplan aufgenommen (Rodungszeitraum). Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folglich ausgeschlossen.

Der Star und der Feldsperling wurden im Gebiet nicht nachgewiesen. Es besteht lediglich Potential durch die vorhandenen Asthöhlen an den Streuobstbäumen. Es wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung für diese siedlungstypischen und anpassungsfähigen Arten ausgegangen. Eine essenzielle Funktion der Streuobstbäume als Nahrungslebensraum ist aufgrund der geringen Anzahl an Bäumen, welche auch sehr unterschiedlichen Alters sind, nicht zu erwarten. Es lässt sich zwar annehmen, dass insektivore Vogelarten in den Bäumen gelegentlich furagieren, jedoch stehen im Umfeld für diese Arten ausreichend Alternativen zur Verfügung. So befinden sich v.a. im Nordwesten und Südwesten weitaus attraktivere und im Vergleich großflächigere Jagdhabitats für Fledermäuse und Vogelarten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auch in dieser Hinsicht nicht gegeben. Eine Neuanlage oder der Erhalt der Streuobstbäume wird daher nicht für erforderlich erachtet.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Bezüglich der drei Eichen im Osten des Bebauungsplanes wird beschrieben, dass diese erhaltenswert sind. Die Eichen sollten auf jeden Fall erhalten bleiben, zumal sich der Bereich des Bebauungsplanes auch nicht auf diesen Bereich bezieht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zu den drei Eichen werden zur Kenntnis genommen. Die Eichen sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung (zu erhaltender Baum) in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Bezüglich der Beleuchtung sollte genauer festgesetzt werden, dass eine Wirkung in den Außenbereich zu vermeiden ist. Bezüglich der Insekten schonenden Beleuchtung sollte die Ausführung genauer festgesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.</p> <p>In die Festsetzungen sollte noch konkretisiert werden, dass die Anlage von Schottergärten nicht zulässig ist.</p> <p>Um Überarbeitung der Unterlagen und Wiederbeteiligung wird gebeten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zur Außenbeleuchtung und zur Anlage von Schottergärten wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Konkretisierung der Festsetzung zur Außenbeleuchtung wird nachgekommen und die Festsetzung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Da die Anlage von Schottergärten bereits über den § 9 Abs. 1 LBO ausgeschlossen werden und dies bereits einzuhalten ist, ist eine konkrete Festsetzung hierzu nicht notwendig bzw. auch nicht möglich. Aus diesem Grund wurde bereits ein Hinweis auf die Vorgaben der Landesbauordnung im Bebauungsplan aufgenommen. Damit sollte der Vermeidung von Schottergärten ausreichend Rechnung getragen werden.</p>
<p>Hinweise: Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise auf die aktuell geltenden höchstrichterlichen Entscheidungen hinsichtlich der Anforderungen zur Auflistung der Auslegungsunterlagen in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde auch stets eingehalten. Wie in der Stellungnahme dargelegt, darf jedoch gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im hier angewendeten beschleunigten Verfahren von diesem Bekanntmachungserfordernis abgesehen werden.</p>

		<p>eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich halten und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der "sicheren Seite", wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.</p> <p>Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3.5</p>	<p>Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft Stellungnahme vom 27.10.2021:</p>	<p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Der landwirtschaftliche Flächenverlust beträgt ca. 4,53 ha.</p> <p>Bezüglich der Ausbreitungsberechnung des Ingenieurbüros iMA verweisen wir auf die Stellungnahme des FB Umwelt. Werden die dort</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Stellungnahme des FB Umwelt werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		gemachten Hinweise eingehalten, sind die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt.	
		Es wird empfohlen, die drei unbebauten Bauplätze mit Hecken zu bepflanzen, um den landwirtschaftlichen Betrieb etwas abzuschirmen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu Heckenpflanzungen zum landwirtschaftlichen Betrieb werden zur Kenntnis genommen. Zwischen der geplanten Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich bereits mehrere Gehölze (unter anderem einige Streuobstbäume). Dies wird von der Gemeinde Hohentengen als ausreichende Abschirmung angesehen, sodass eine zusätzliche Heckenpflanzung in diesen Bereich als nicht erforderlich angesehen wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.6	<p>Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Recht und Ordnung</p> <p>Stellungnahme vom 27.10.2021:</p>	<p>1. Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Gegen den Beschluss des Bebauungsplans bestehen unter folgenden Voraussetzungen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken:</p> <p>Davon ausgehend, dass die neuen Straßen innerhalb des neuen Wohngebietes (südlich der Granheimer Straße) als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden sollen, sind an sämtlichen Einmündungen Sichtdreiecke von 3/ 30 m vorzusehen und im zeichnerischen Teil einzutragen.</p> <p>Am westlichen Ende der Granheimer Straße ist richtigerweise das Sichtdreieck von 3/ 200 m in Richtung Granheim eingetragen. Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Dies ist auch hinsichtlich der Bepflanzung der öf-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Sichtdreiecke sind in der Erschließungsplanung umgesetzt und werden in den Bebauungsplan übernommen. Die geforderten Sichtdreiecke werden im Plan ergänzt.</p>

<p>fentlichen Grünfläche zu berücksichtigen. Darüber hinaus fehlt außerdem noch die Einzeichnung der Sichtdreiecke an dieser Einmündung in Richtung Ortsmitte sowie in beide Richtungen an der weiter ortseinwärts entstehenden Einmündung in die Granheimer Straße. Wegen des Verbindungscharakters der Straße wird es dort bei Tempo 50 bleiben.</p>	
<p>Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Straße dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstücks Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Der einseitige Gehweg sollte angesichts der heutigen Nutzungsanforderungen (Rollator, Sport- und Spielgeräte, Rollstuhl usw.) eine Breite von mindestens 1,80 m aufweisen. Siehe auch Ziffer 6.1.6.1 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).</p> <p>Dazu könnte die Fahrbahnbreite entsprechend reduziert werden, was gleichzeitig einen tendenziellen geschwindigkeitsmindernden Effekt hätte. Die RASt 06 sehen in Erschließungsstraßen im Regelfall eine Fahrbahnbreite zwischen 4,50 und 5,50 m vor (Ziffer 6.1.1.2, Tabelle 7).</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die gewählte Gehwegbreite von 1,50 m wird abweichend von der RASt 06 beibehalten, da dieses Maß bislang einheitlich bei aktuellen Wohngebieten (z.B. Beizkofen Eschle und Eschle- Erweiterung) umgesetzt worden ist. Die geringe Verkehrsdichte und die Ausweisung als 30er- Zone ermöglichen im Begegnungsfall kurzzeitiges Ausweichen auf die Fahrbahn. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Auch in der Sackgasse im westlichen Teil des Plangebiets sollte für die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer ein einseitiger Gehweg angelegt werden. Dazu kann dort die Fahrbahnbreite auf das Mindestmaß von 4,50 m verkleinert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Wegen der Kürze der Stichstraße (Erschließung von 6 Bauplätzen) wird ein Gehweg in diesem Bereich nicht für notwendig erachtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Die Wendefläche am Ende der Sackgasse sollte so dimensioniert werden, dass hier auch größere Fahrzeuge wie zum Beispiel Müllfahrzeuge wenden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird verzichtet, es wird stattdessen ein gut anfahrbarer Stellplatz für die Mülleimer in der Einmündung angeordnet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<p>Polizeidirektion Sigmaringen</p> <p>Stellungnahme vom 04.10.2021:</p>	<p>Gegen den Beschluss des Bebauungsplans bestehen unter folgenden Voraussetzungen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken:</p> <p>Davon ausgehend, dass die neuen Straßen innerhalb des neuen Wohngebiets (südlich der Granheimer Straße) als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden wird, sind an sämtlichen Einmündungen Sichtdreiecke 3/30 vorzusehen und im zeichnerischen Teil einzutragen.</p> <p>Am westlichen Ende der Granheimer Straße ist richtigerweise das Sichtdreieck 3/200 in Richtung Granheim eingetragen. Darüber hinaus fehlt aber noch die Einzeichnung der Sichtdreiecke 3/70 an dieser Einmündung in Richtung Ortsmitte sowie in beide Richtungen an der weiter ortseinwärts entstehenden Einmündung in die Granheimer Straße. Wegen des Verbindungscharakters der Straße wird es dort ja voraussichtlich bei Tempo 50 bleiben.</p> <p>Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Straße dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Da es sich bei der Stellungnahme der Polizeidirektion Sigmaringen um die im Wortlaut selbe Stellungnahme wie seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Sigmaringen handelt, wird auf die Abwägung zur genannten Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Der einseitige Gehweg sollte angesichts der heutigen Nutzungsanforderungen (Rollator, Sport- und Spielgeräte, Rollstühle usw.) eine Breite von mindestens 1,80 m aufweisen. Siehe auch Ziffer 6.1.6.1 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).</p> <p>Dazu kann die Fahrbahnbreite entsprechend reduziert werden, was gleichzeitig einen tendenziell geschwindigkeitsmindernden Effekt hätte. Die RASt 06 sehen in Erschließungsstraßen im Regelfall eine Fahrbahnbreite zwischen 4,50 und 5,50 m vor (Ziffer 6.1.1.2, Tabelle 7).</p> <p>Auch in der Sackgasse im westlichen Teil des Plangebiets sollte für die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer ein einseitiger Gehweg angelegt werden. Dazu kann dort die Fahrbahnbreite auf das Mindestmaß 4,50 m verkleinert werden.</p>	
1.3.8	<p>Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 28.10.2021:</p>	<p>Der NABU sieht das grundsätzliche Erfordernis und die Aufgabe der Städte und Gemeinden, adäquaten Wohnraum durch die Bereitstellung und Entwicklung von Baugrundstücken zu schaffen. Gleichzeitig sehen wir mit großer Sorge, dass dadurch wertvoller Raum für Natur- und Artenschutz, für Wasserrückhaltung und Klimaschutz verloren geht. Entsprechende Baumaßnahmen müssen gut begründet sein, denn sie sind immer mit Eingriffen in Natur, Landschaft, Bodenaufbau und Wasserhaushalt sowie Klimaschutz und -anpassung verbunden. Alle diese Belange sind aus diesen Gründen immer gleichwertig zu berücksichtigen. Nur so kann die in § 1 BauGB definierte Aufgabe der Bauleitpläne erfüllt werden: "Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zu Maßnahmen der Innenentwicklung s.o.</p> <p>Von den zuständigen Fachbehörden wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich einer Flächenbilanz oder Bedarfsanalyse gefordert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."</p> <p>Die Gemeinde Hohentengen plant im Gebiet Zwirgenäcker die Ausweisung eines Baubauungsplans von 4,53 ha, der Platz für 45 Bauplätze schaffen soll.</p> <p>Abweichung vom Flächennutzungsplan und Regionalplan</p> <p>Die Gemeinde Hohentengen plant die Erschließung eines Neubaugebiets außerhalb der Ortslage in einem Bereich, der im FNP nicht für Wohnbebauung ausgewiesen ist. Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 muss der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung auf der Basis von, vom Plangeber vorzulegenden, Daten und Angaben geprüft werden. Eine solche Plausibilitätsprüfung liegt nicht vor. Angaben zu Strukturdaten, Flächenbilanz und Bedarfsanalyse fehlen. Ohne eine solche Analyse und Plausibilitätsprüfung liegt für die Aufstellung eines Bebauungsplans kein Erfordernis vor.</p>	
<p>Die Fläche wird im Regionalplan Bodensee/Oberschwaben als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege geführt. Dies wird in der vorliegenden Planung nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Zielen des Regionalplanes werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee- Oberschwaben handelt es sich bei der Bebauung um einen geringfügigen Eingriff in</p>

	<p>den Randbereich des "Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege". Aus diesem Grund liegt die geplante Bebauung innerhalb des kommunalen Ausformungsspielraums der Gemeinde Hohentengen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (2021) für den betreffenden Bereich kein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen ist. Da durch die Planung keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume überplant werden, sieht die Gemeinde keinen Konflikt mit den Zielen des Regionalplanes. Es wird daher an der Planung festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Bedarfsermittlung</p> <p>Nach Ansicht des NABU verstößt die Planung gegen §1a Abs.2 BauGB, wonach die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert und die weitere Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sei (Satz 1), sowie gegen das Gebot der Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche nur im notwendigen Umfang (Satz 2).</p> <p>Wir zitieren den FB Baurecht des Landratsamts Sigmaringen:</p> <p>"Seitens des Fachbereichs Baurecht des Landratsamtes wird darauf hingewiesen, dass beim § 13b-Verfahren "Zwirgenäcker" der sparsame Umgang mit Grund und Boden aus § 1 a (2) BauGB nicht gewährleistet sein könnte. Bei über 45.000 m² Gesamt-Fläche den Schwellenwert von 10.000 m² überbaubare Fläche einzuhalten, wird selbst bei Abzug von Grün- und Straßenflächen nur unter gewissen Anstrengungen (kleine GRZ) möglich sein. Sollte dies planerisch nicht</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine sparsame Flächeninanspruchnahme und flächeneffiziente Nutzung werden von der Gemeinde angestrebt. Allerdings handelt es sich bei der vorliegenden Planung um ein Baugebiet in stark dörflich geprägtem Umfeld. Um eine wesentliche Störung des Ortsbildes zu vermeiden, muss die künftige Bebauung zum Bestand hinzutreten, ohne den dörflichen Charakter durch eine übermäßig verdichtete Bauweise zu beeinträchtigen. Hierfür wurde insbesondere in den Randbereichen des Planungsgebietes auf eine ortsbildverträgliche, an die dörflichen Strukturen des Bestandes angepasste Bebauungsdichte gewählt. Ein entsprechendes Grün- und Freiflächenkonzept ist Teil dieser städtebaulich erforderlichen Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Hierdurch entsteht eine Bebauungsdichte, durch die die Flächenbegrenzung gem. § 13b BauGB eingehalten wird. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Von den zuständigen Fachbehörden wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich einer Bedarfsanalyse gefordert.</p>

<p>umgesetzt werden können, muss ein Regelverfahren zur Anwendung kommen."</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf fehlt eine Bedarfsanalyse. Der Bedarf an Baufläche ist nicht durch eine Plausibilitätsprüfung nachgewiesen und allein schon die überzogene Anzahl der Grundstücke von 45 Bauplätzen in einer Gemeinde von 300 Einwohnern lässt einen wirklichen Bedarf nicht glaubhaft erscheinen.</p>	
<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert in § 1a (2) die ganz klare und deutliche Vorgabe:</p> <p>"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."</p> <p>Der Landesentwicklungsplan ergänzt:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zu Innenentwicklung s.o.</p> <p>Zu "Flächenscouts": Die Gemeinde Hohentengen wird bereits von einem externen Berater unterstützt, der sich um die Aktivierung von Flächen im Innenbereich kümmert und die Gemeinde diesbezüglich berät.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

"Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen."

"Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. . ."

Auch der Koalitionsvertrag der Landesregierung von 2021 bezieht deutlich Stellung:

"Wir werden den anhaltend hohen Flächenverbrauch reduzieren. Unser Ziel ist die Netto-Null beim Flächenverbrauch. Die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen, notwendigen Grünflächen in Ballungsgebieten und Naturschutzflächen ist uns wichtig." Die Städte und Gemeinden sollen laut KoaV bei der (Re-)Aktivierung von Brach-, Konversions- und Altlastenflächen ebenso wie bei einer dem Umfeld angepassten verdichteten Bebauung (auch nachträglich, z.B. durch Aufstockungen) durch einen Aktionsplan "Flächensparen" rechtlich, organisatorisch, datenbasiert und finanziell unterstützt werden. So soll unter anderem das Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" wesentlich ausgebaut werden.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Hohentengen läuft all diesen übergeordneten Vorgaben entgegen.

<p>Das von der Landesregierung angekündigte Angebot bei den Regionalverbänden durch "Flächenscouts" bei der (Re-)Aktivierung von Flächen im Innenbereich zu unterstützen, sollte hier dringend angefragt und genutzt werden.</p> <p>Diese Nachverdichtung im Innenbereich muss erst abgeschlossen sein, bevor Bauplätze in der Peripherie ausgewiesen werden dürfen.</p> <p>Die Bundesregierung räumt im aktuellen Umweltbericht 2019 ein, dass die Einführung des § 13b "die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch nicht in den Blick genommen" habe, obwohl die in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung angestrebte Absenkung des Flächenverbrauchs auf unter 30 Hektar pro Tag bis 2030 erreicht werden soll.</p>	
<p>Wohndichte</p> <p>Wenn wir das richtig verstehen, ist leider ist bei den verschiedenen Wohntypen 1 -5 kein Bau von Mehrfamilienhäusern vorgeschrieben. Dies birgt die Gefahr, das für finanziell weniger starke Bevölkerungsgruppen (Alleinerziehende, sozial Schwächere) kein adäquater Wohnraum geschaffen wird. Um einen echten Wohnungsbedarf zu decken, müssten verdichtete Bauformen umgesetzt werden.</p> <p>Die hohe Anzahl von 45 Bauplätzen steht im Widerspruch zur dörflichen Struktur des OT Bremen, das lediglich 300 Einwohner hat. Es gibt keine ausreichende Infrastruktur (Einkaufen/Arzt/Kita/Schule, Arbeitsplätze) im Ort.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Um die Umsetzung des Bebauungsplanes möglichst flexibel zu gestalten, wurde auf eine zwingende Festsetzung von Mehrfamilienhäusern verzichtet. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist auf den dafür geeignet erscheinenden Grundstücken möglich, muss aber nicht zwangsläufig umgesetzt werden. Auf diese Weise kann die Gemeinde gezielt auf den konkreten Bedarf eingehen und ist nicht unter Umständen zu einer Änderung des Bebauungsplanes gezwungen, sollte der Bedarf an Einzelhäusern den von Geschößwohnungsbauten bei den betreffenden Grundstücken übersteigen. Unabhängig davon ist auch für Einzelhäuser eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von 3 festgesetzt, was zu einer flächeneffizienten Nutzung beträgt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>

	<p>Das geplante Baugebiet wird in Bauabschnitten realisiert. Auf diese Weise wird vermieden, dass eine unverhältnismäßig hohe und nicht auf den konkreten Bedarf abgestimmte Anzahl von Bauplätzen entsteht. Die dörfliche Struktur des Ortsteiles Bremen wird auf diese Weise städtebaulich verträglich und kontinuierlich weiterentwickelt.</p>
<p>Schutzgüter Klima und Wasserhaushalt</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dass die Berücksichtigung der Auswirkungen jeglicher Flächenversiegelung sowohl im Hinblick auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit in Siedlungsbereichen als auch auf den Beitrag von versiegelten Flächen zu Überflutungen nach Starkregenereignissen dringend notwendig ist, sollte inzwischen nicht mehr infrage gestellt werden.</p> <p>Da die bebaute Fläche in Hanglage liegt, ist dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Freie unbebaute Flächen wie die hier überplante Ackerfläche spielen eine wesentliche Rolle für die Frisch- und Kaltluftproduktion sowie die Grundwasserneubildung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Schutzgut Klima und Wasserhaushalt werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem überplanten Gebiet fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen handelt, kommt der Fläche überwiegend eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu. Diese wird in einem geringen Umfang reduziert, hat jedoch in Bezug auf die klimatischen Bedingungen in der Gemeinde Hohentengen keine Auswirkungen. Zumal auch beachtet werden muss, dass es sich bei der Planung um eine Wohnbebauung mit vielen Freiflächen handelt (Gärten). Großflächige Gehölzbestände sind durch die Planung nicht betroffen, was einen nennenswerten Eingriff in die Frischluftbildung und in die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung hätte. Die Gehölze nach Osten zur bestehenden Bebauung werden zudem als zu erhalten festgesetzt und bleiben daher für ihre Funktionen für das örtliche Kleinklima erhalten. Nennenswerte Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Überflutungen im Rahmen von Starkregenereignissen im Bereich der geplanten Bebauung in Hanglage wurden im Rahmen der Planungen bereits berücksichtigt. Das aus dem Westen zufließende Hangwasser wird durch einen Damm von der Bebauung abgehalten und über eine Entwässerungsmulde dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes zugeleitet. Von dort wird es über die gemeindlichen Regenwasserleitungen abgeleitet. Zudem wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die geplante Bebauung</p>

	<p>möglichst hochwassersicher zu errichten sind. Damit wird den Belangen des Hochwasserschutzes durch Hangwasser ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Schutzgut Flora und Fauna - Schutz des Streuobstwiesenbestandes</p> <p>Streuobstwiesen gehören seit 2021 zum "Immateriellen Kulturerbe". Diese Einordnung unterstreicht noch einmal eindrücklich die hohe Bedeutung des Erhalts von Streuobstwiesen, die im §33a des NatSchG ihren Niederschlag findet:</p> <p>"(1) Streuobstbestände im Sinne des §4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1500 m² umfassen, sind zu erhalten.</p> <p>(2) Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist."</p> <p>Streuobstwiesenbestände gehören zu den artenreichsten Lebensräumen in Deutschland. Sie weisen nicht nur eine hohe Zahl an Vogel- und Fledermausarten auf, sondern bieten auch Lebensraum für unzählige Insektenarten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorhandenen Streuobstbäumen werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass Streuobstbäume grundsätzlich einen hochwertigen Lebensraum darstellen und daher eine hohe Bedeutung aufweisen. Bei dem Baumbestand im Plangebiet handelt es sich allerdings ausschließlich um drei einzelne Streuobstbäume am nördlichen Randbereich. Die gesetzliche Grundlage gem. § 33a des NatSchG greift hier nicht, weshalb kein Ausgleich für die Bäume im Falle einer Fällung erbracht werden muss.</p> <p>Die "Streuobstwiese" besteht lediglich aus wenigen Obstbäumen sehr unterschiedlichen Alters. Es wird daher zurückgewiesen, dass es sich bei diesen Einzelbäumen um einen hochwertigen Bestand handelt. Sicherlich nutzen einige Insekten die Bäume als Lebensstätte und mit Sicherheit nutzen Vögel und ggf. Fledermäuse die Bäume auch zur Nahrungssuche. Eine essenzielle Funktion für artenschutzrechtlich relevante Arten lässt sich jedoch nicht erkennen. Die Untersuchung ergab zwar eine Eignung für zwei Vogelarten als Brutstätte, Nachweise gelangen jedoch nicht. Vorsorglich werden die Höhlungen kompensiert. Ein Erhalt der Einzelbäume ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

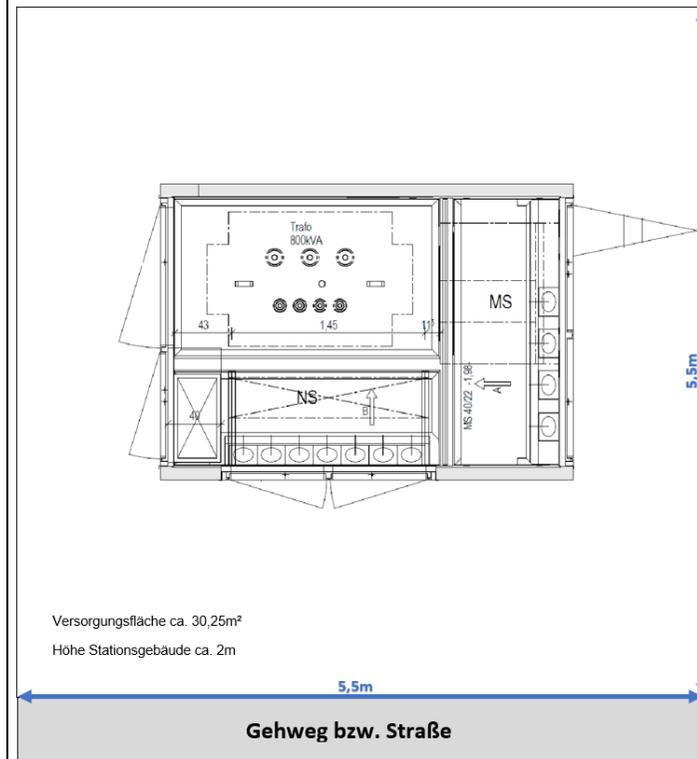
<p>Auch das Büro Sieber weist auf die vielfältige Vogel- und Fledermausfauna hin. Die Streuobstwiese muss vollumfänglich und funktionell erhalten bleiben. Eine Bebauung in diesem, heute sehr selten gewordenen Mosaik von extensiv genutzten und sehr artenreichen Lebensräumen ist deshalb aus Naturschutzsicht dringend zu vermeiden.</p>	
<p>Erhalt der drei Eichen im Osten des Baugebiets</p> <p>Eichen sind Lebensraum und Nahrungsquelle zahlreicher Vogel- und Insektenarten. Es gibt Untersuchungen (Das Kosmos Wald- und Forstlexikon, 2016, S. 212) , die bis zu 1000 Insektenarten in einer Krone festgestellt haben. Sind u.a. das Nahrungshabitat von bis 100 Schmetterlingsarten.</p> <p>Dies trifft insbesondere auf derart alte und mächtige Exemplare zu, die von der Planung betroffen sind. Diese über 100 Jahre alte Bäume dürfen keinesfalls gefällt werden Auch der ortsprägende Charakter dieser Bäume muss erhalten bleiben.</p> <p>An einem der Bäume sind zahlreiche Kupfernägel eingeschlagen. Damit soll der Baum geschädigt werden. Wir bitten die Gemeinde Hohentengen diese Nägel sobald wie möglich zu entfernen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorhandenen Eichen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Hohentengen sieht ebenfalls die Hochwertigkeit der Bäume und möchte diese erhalten. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung (zu erhaltender Baum) in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Variantenbetrachtung</p> <p>Angesichts der ökologischen Wertigkeit der in Anspruch genommenen Fläche hätte eine Prüfung auf alternative Baumöglichkeiten mit weniger Eingriffen in die Umwelt vorgenommen werden müssen (allgemeines Abwägungsgebot und Berücksichtigungsgebot von Umweltbelangen). Dies ist nicht geschehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur ökologischen Wertigkeit und zu den alternativen Baumöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Acker) ohne eine naturschutzfachliche bzw. ökologische wertvolle Struktur. Einzig die Streuobstbäume am nördlichen Gebietsrand weisen eine gewisse Wertigkeit auf. Da</p>

	<p>diese voraussichtlich nicht erhalten werden können, werden artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Zudem trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen, welche für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sorgen und den Verlust der Streuobstbäume ausreichend ersetzen.</p> <p>Was genau mit einer "Prüfung alternativer Baumöglichkeiten" gemeint ist, erschließt sich nicht eindeutig. In Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung war der Gemeinde daran gelegen, ein orts- und landschaftsbildverträgliches Festsetzungskonzept zu entwickeln. Alle Umweltbelange spielten hierbei eine Rolle und wurden in den Planungs- und Abwägungsprozess mit einbezogen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Streuobst</p> <p>Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Büro Sieber vorgeschlagenen Maßnahmen erfüllen nicht einmal im Ansatz den im § 33a NatSchG geforderten gleichwertigen Ausgleich für den Verlust an Streuobstbeständen.</p> <p>Die erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts müssen in gleichartiger Weise wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet werden. Der Ausgleich setzt einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff voraus und hat gemäß § 33a Abs. 3 S. 2 NatSchG vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorhandenen Streuobstbäumen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich ausschließlich um drei Streuobstbäume im Randbereich des Bebauungsplanes handelt und auch eine allgemeine Flächengröße von 1.500 m² nicht erreicht wird, sind die gesetzlichen Vorgaben gem. § 33a des NatSchG nicht anzuwenden. Aus diesem Grund ist kein Ausgleich für den Wegfall der vorhandenen Streuobstbäume erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen sind ausreichend.</p> <p>Die Ablehnung des Naturschutzverbandes nimmt die Gemeinde bedauernd entgegen, hält jedoch aus den genannten Gründen an der Planung fest.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		Zusammenfassend lehnt die Naturschutzverband NABU daher den Bebauungsplan in diesem Gebiet aus obengenannten Gründen ab.	
		<p>E-Mail vom 15.11.2021:</p> <p>Von verschiedener Seite haben wir die Information bekommen, dass die Gemeinde Hohentengen schon Anstrengungen bzgl. Nachverdichtung, Leerstand und Nutzung von Baulücken unternommen hat.</p> <p>Insofern ist die Kritik im Absatz "Innenentwicklung vor Aussenentwicklung" unserer Stellungnahme ggf. unberechtigt.</p> <p>Dies bitten wir zu entschuldigen.</p> <p>Der NABU bleibt aber bei seiner grundsätzlichen Kritik an dem geplanten Vorhaben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 27.10.2021:</p>	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Zwirgenäcker in Hohentengen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Lage der Telekommunikationslinien wird geprüft und gegebenenfalls in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

		<p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugbietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugbiet.</p>	
1.3.10	<p>Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben</p> <p>Stellungnahme vom 25.10.2021:</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 07.05.2021 ist weiterhin gültig.</p> <p>Wie bereits mit Herrn Knab besprochen, ist der minimale Stationsplatz von 5,5m auf 4,5m für die Umspannstation vorzuhalten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 07.05.2021:</i></p> <p><i>Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Bevorzugen würden wir einen Standort wie im beiliegenden Plan eingezeichnet.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Ein entsprechender Standort für eine Umspannstation ist bereits im Plan enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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



*Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Ansprechpartner für die Koordination und Durchführung von Baumaßnahmen ist Frau Diesch, Stephanie:
+ 497351 53-2248, s.diesch@netze-bw.de*

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

<p>1.3.11</p>	<p>Netze-Gesellschaft Südwest mbH</p> <p>Stellungnahme vom 12.10.2021:</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Granheimer Straße) sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSO, Bahnhofstr. 50. 88518 Herbertingen. Tel.: 07393-958-115. E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden, soweit erforderlich, im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Anmerkungen zu den Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Natur- und Artenschutz wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die gewählte Trassierung der Infrastrukturleitungen (RW-/ MW- Kanal/ WL) ist so gewählt, dass eine Gasleitung erforderlichenfalls umgesetzt werden könnte.</p>
---------------	---	---	---

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.09.2021 bis 28.10.2021 mit der Entwurfsfassung vom 12.05.2021 statt.

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

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 16.10.2021:	<p>Bezugnehmend auf unser Gespräch mit Herrn Bea und Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf am 04.10.2021, möchten wir folgende Wünsche und Anregungen in das Bebauungsplanverfahren einbringen. Es geht uns darum, dass durch das geplante Baugebiet keine Nachteile und Beeinträchtigungen für unsere Grundstücke entstehen.</p> <p>1. Die Wildhecken und Bäume zur Einfriedung unserer Grundstücke entlang des geplanten Baugebiets müssen weitgehend erhalten bleiben. Neben der Einfriedung, dem Windschutz und dem Vogelschutz dienen die Sträucher und Bäume der Hangsicherung. Vor allem an den Böschungen, an den Grundstücken am Zwirgenweg muss die natürliche Hangbepflanzung durch die späteren Eigentümer erhalten werden. Das gleiche gilt für die drei noch verbliebenen, mächtigen Hageichen, von denen die größte von der staatlichen Samenklänge zur Samengewinnung genutzt wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorhandenen Gehölzen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Hohentengen sieht ebenfalls die Wertigkeit der vorhandenen Eichen im Übergangsbereich zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung (zu erhaltender Baum) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Sträucher im Übergangsbereich können voraussichtlich nicht erhalten werden.</p>
		<p>2. Die Straßen und die Baugrundstücke müssen so entwässert werden, dass bei Starkregen kein Niederschlag auf unsere Grundstücke fließt. Da das natürliche Gefälle des Gebiets (ca. 5m) sich in Richtung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>unserer Grundstücke, vor allem Irmeler und Hack, neigt, müssen hier besondere Schutzmaßnahmen eingeplant werden. Notfalls müssen durch die späteren Grundstückseigentümer Schutzmauern errichtet werden.</p>	<p>Die zunehmende Problematik von Starkregenereignissen auch innerhalb des Gemeindegebietes ist der Gemeinde bekannt und wurde deshalb bei der vorliegenden Planung frühzeitig berücksichtigt und entsprechend integriert. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser wurde entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets ein Wall mit vorgelagerter Entwässerungsmulde geplant. Im Norden entwässert diese Mulde in ein 260 m³ fassendes Regenrückhaltebecken, welches auf eine 200-jährliche Überstausicherheit ausgelegt wird. Der südliche Teil der Mulde mündet im Regenwasserkanal. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist jeweils über eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen abzuleiten. Diese Zisternen müssen eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens von maximal 0,1 l/s nach Abklingen des Regenereignisses in den Regenwasserkanal aufweisen. Dadurch wird bei Starkregen eine Pufferung auf den einzelnen Grundstücken sichergestellt, so dass das örtliche Kanalnetz nicht überlastet wird. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan angepasst.</p>
<p>3. Durch die geplante Versickerung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken besteht die Gefahr, dass sich das Wasser den Weg zu den vorhandenen, unterirdischen Wasserläufen sucht, was zu einer Instabilität des Hangs führen könnte.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Eine Versickerung auf den Privatgrundstücken wird aufgrund der geologischen Verhältnisse untersagt. Die diesbezügliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>4. Die Gemeinde muss mit allen Mitteln versuchen, einen Fußweg Richtung Zwirgenweg, Kapelle, Dorfzentrum zu bauen oder zumindest im Bebauungsplan auszuweisen, da die Kreuzung Bremer Straße, Granheimer Straße, Am Steinreisle eine Gefahr für Fußgänger (Kinder) darstellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Auch der Gemeinde Hohentengen hält einen solchen Fußweg für wünschenswert und ist bemüht, die Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Hierzu ist jedoch eine Verfügbarmachung der entsprechenden Flächen erforderlich, da es bei der</p>

			<p>Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes leider versäumt wurde, die notwendigen Flächen vorzuhalten. Entsprechende Gespräche mit den Grundstückseigentümern werden geführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>5. Im Bebauungsplan kommt die Begrünung der Baufläche zu kurz. Hier sollten einige Bäume eingepflanzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu Baumpflanzungen im Baugebiet werden zur Kenntnis genommen. In Gegensatz zu den planerischen Darstellungen sind weitere Baumpflanzungen textlich festgesetzt. So ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zudem werden im Übergang zur freien Landschaft eine Vielzahl an Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen, welche das Gebiet in ausreichendem Maße eingrünen. Weitere Gehölzpflanzungen werden als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Um unsere Wünsche und Anregungen konkret an Ort und Stelle aufgezeigt werden können, bitten wir um einen Ortstermin mit einem Vertreter der Gemeinde und des Ingenieurbüros.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Ein entsprechender Ortstermin wurde am 09.11.2021 durchgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 20.10.2021:</p>	<p>Zunächst danke, dass Sie mir diesmal, anders als 2017 geantwortet haben; meine Bedenken haben Sie allerdings nicht ausräumen können. Deshalb beantrage ich mein Schreiben vom 23.07.2021 als Stellungnahme im Verfahren zu werten.</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 24.08.2021 sind die vorgesehenen Maßnahmen gegen Hochwasser, wie die Verwallung mit vorgelagerter Entwässerungsmulde, das Regenrückhaltebecken von 200 cbm und</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie oben ausgeführt, wurde zum Schutz vor wild abfließendem Wasser entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets ein Wall mit vorgelagerter Entwässerungsmulde geplant. Im Norden entwässert diese Mulde in ein 260 m³ fassendes Regenrückhaltebecken, welches auf eine 200-jährliche Überstausicherheit ausgelegt wird. Der südliche Teil der Mulde mündet im Regenwasserkanal. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist jeweils über</p>

<p>Zisternen mit 4 cbm auf den jeweiligen Bauplätzen aufgeführt. Ich weiß nicht, welches Hochwasserereignis diesen Berechnungen zugrunde liegt; in Fachkreisen werden jedoch selbst Berechnungen nach einem 100-jährigen Hochwasser nach den letzten Hochwasserkatastrophen inzwischen als nicht mehr für ausreichend erachtet. Bei einem größeren Regenereignis vor einem Hochwasser sind zudem Rückhaltebecken und Zisternen bereits voll und daher unwirksam. Die Begrünung der Garagen wäre ein geringes, zusätzliches Mittel der Regenrückhaltung gewesen; allerdings hatte die Verwaltung meines Erachtens bei der Begründung dieser Planvorgabe nicht mit offenen Karten gespielt und die Hochwasserproblematik nicht entsprechend dargestellt.</p> <p>Es bleibt daher festzustellen, dass das Baugebiet "Zwirgenäcker", Bremen, auf Grund seiner Topographie mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor einem Hochwasserereignis größeren Ausmaßes nicht geschützt werden kann. Es besteht daher Gefahr für Gebäude sowie für Leib und Leben auf den entsprechenden Liegenschaften sowohl im Baugebiet selbst, als auch in Teilen des Ortes Bremen.</p>	<p>eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen abzuleiten. Diese Zisternen müssen eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens von maximal 0,1 l/s nach Abklingen des Regenereignisses in den Regenwasserkanal aufweisen. Dadurch wird bei Starkregen eine Pufferung auf den einzelnen Grundstücken sichergestellt, so dass das örtliche Kanalnetz nicht überlastet wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zudem entspricht der Bebauungsplan mit seiner Größe auch nicht dem Gebot einer geordneten baulichen Entwicklung der Gesamtgemeinde. Der Teilort Bremen würde durch das Plangebiet eine Verdoppelung der Einwohnerschaft erfahren und müsste den Bauplatzbedarf der gesamten Gemeinde schultern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Baugebiet "Zwirgenäcker" wird den Ortsteil Bremen natürlich deutlich vergrößern. Vergleicht man diese Entwicklung aber mit anderen Baugebietsausweisungen früherer Jahre (bspw. "Lau", Enzkofen) ist die Fläche in absoluten Zahlen zwar größer. Verglichen mit der Fläche des bestehenden Ortsteils aber steht der Zuwachs nicht im Missverhältnis. Auch in anderen Ortsteilen sind im Übrigen derzeit noch weitere Baugebiete unterschiedlicher Größe in Planung.</p>

	<p>Damit soll der Bedarf für die nächsten ein bis zwei Jahrzehnte sichergestellt werden, ohne dabei die dörfliche Struktur der Göge zu zerstören. Im Übrigen lässt sich die Verträglichkeit des Bevölkerungszuwachses über die Geschwindigkeit bei der Ansiedelung steuern. Dies muss nicht bereits im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>In den Hochwasserschadensgebieten werden die Betroffenen jetzt davor gewarnt, ihre zerstörten Häuser wieder an denselben Stellen aufzubauen. In der Gemeinde Hohentengen wird ohne Not ein neues Baugebiet an einem überaus kritischen Standort geplant.</p> <p>Auf Grund meiner früheren Tätigkeit und dem im PKW vor Ort selbst erlebten Hochwasser im Planbereich, fühle ich mich verpflichtet meine Bedenken anzumelden. Auch andere Bewohner der Granheimerstraße in Bremen müssten die Ausmaße des Hochwassers eigentlich erlebt haben.</p> <p>Das Hochwasser erfolgte damals in einem unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Gebiet; eine Bebauung würde, abgesehen von Schäden an Gebäuden, durch Versiegelung sowie Straßen- und Dachflächen eine ungleich höhere Abflussmenge nach sich ziehen.</p> <p>Ich weise die Verwaltung und den Gemeinderat auf seine Verantwortung gegenüber den Einwohnern von Bremen und den künftigen Bauherren hin. Niemand soll sagen können, ich habe es nicht gewusst.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Auswertung der Abflussbahnenkarte des LGRB ergibt, dass die beiden Fließwege des Außengebietes durch das projektierte Regenrückhaltebecken aufgefangen und erfasst werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Ich habe in meiner Tätigkeit im Hauptamt weit über 100 Bauplätze für Wohnen und Gewerbe guten Gewissens verkauft; meinem Nachfolger müsste bei einem Verkauf dieser Bauplätze wohl jetzt schon bange werden.

Schreiben vom 23.07.2021:

Mit Schreiben vom 23.08.2017 habe ich meine Bedenken gegen eine Bebauung des Bereichs Zwirgenäcker, Bremen, ausgesprochen; bis heute habe ich keine Antwort der Gemeinde erhalten. Unabhängig von der Bewertung meines Schreibens, hätte alleine der Anstand eine Reaktion der Gemeinde bedingt. Auch über eine entsprechende Abwägung im Planverfahren ist mir nichts bekannt.

Inzwischen schreitet die Gemeinde zur Tat und will einen für den Ortsteil Bremen total überdimensionierten Bereich bebauen, welcher die Bauplatzwünsche der Gesamtgemeinde lösen soll.

Die laufenden Berichte zur Hochwassersituation in ganz Deutschland bewegen mich dazu erneut meine Bedenken anzubringen. Alleine dem Klimawandel die Schuld zu geben, ist wohl zu kurz gesprungen und aus den Reportagen ist auch von hausgemachten Problemen zu hören. In der Vergangenheit hielten die Ingenieure alles für technisch machbar, die Kosten spielten die kleinste Rolle oder wurden klein geredet. Die jüngsten Ereignisse werden mit Sicherheit auch die Frage nach den Verantwortlichen aufwerfen.

In Kenntnis der Tatsachen, dass sich die mehrjährigen Hochwasser nicht mehr an die errechneten Zeiträume halten wollen, das zu bebauende Gelände sich zum Ort anstatt weg vom Ort neigt und sich

Abwägung/Beschluss:

Zur Dimension des neuen Baugebietes s.o.

Das auf eine 200-jährliche Überstausicherheit bemessene Regenrückhaltebecken wird über den Regenwassersammler zur dafür ausgelegten Verdolung des "Soppengrabens" gedrosselt abgewirtschaftet und entleert.

Es erfolgt keine Planänderung.

bereits mindestens einmal eine Überschwemmung des Bereichs ereignete, stelle ich fest, dass die Gemeinde dabei ist, eine folgenschwere Entscheidung zu Lasten der Bauherren im Plangebiet und des gesamten Ortsteils Bremen zu treffen.

Aus dieser Verantwortung werden der Gemeinderat und insbesondere Sie als Bürgermeister nicht herauskommen. Ich behalte mir ausdrücklich vor, die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren; auch die künftigen Bauherren haben ein Recht darauf zu erfahren auf was sie sich einlassen werden.

Schreiben vom 23.08.2017:

eigentlich halte ich mich in Gemeindeangelegenheiten zurück, möchte aber hiermit meine Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebiets vorbringen.

Anlässlich eines Starkregens war ich mit dem Bauhofleiter an verschiedenen Brennpunkten unterwegs und wurde Zeuge wie das Hochwasser aus dem Plangebiet über die Granheimerstraße Richtung Dorfmitte abfloss. Das Plangebiet erinnerte an eine vollgelaufene Badewanne mit dem Hauptauslauf zur Granheimerstraße. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich Zwirgenäcker auf Vorschlag der Verwaltung wegen dieser Problematik und allgemein zu vieler Wohngebietsausweisung mit GRatsbeschluss herausgenommen.

Abwägung/Beschluss:

Zu Innenentwicklung s.o.

Die Gemeinde teilt die Ansicht, das Baugebiet sei ein künstliches Anhängsel an den gewachsenen Ortsrand, nicht. Aufgrund der bislang halbkreisförmigen Struktur des umgebenden Bereiches sieht die Gemeinde in dem neuen Baugebiet eher einen Lückenschluss als ein Anhängsel.

Das auf eine 200-jährliche Überstausicherheit bemessene 260 m³ große RRB wird über den Regenwassersammler zur dafür ausgelegten Verdolung des "Soppengrabens" gedrosselt abgewirtschaftet und entleert.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p><i>Ich hatte mich zuvor mit Ing. Kopp vom Büro Schwörer unterhalten welcher das Problem mit dem Hochwassereinzugsgebiet zwar für lösbar hielt, allerdings mit entsprechenden Kosten (vergl. Rückhaltebecken Günzkofen).</i></p> <p><i>Im Übrigen gebe ich zu Bedenken, dass diese Ausweisung eines künstlichen Anhängsels an einen gewachsenen Ortsrand mit dem gemeindlichen Prinzip einer Innenortsentwicklung nicht zu vereinbaren ist. Der Ortsteil Bremen kann beim DGH noch einige Bauplätze anbieten.</i></p> <p><i>Ich bitte um Prüfung meiner Bedenken und hoffe darauf, nicht künftig als Klugscheißer bei entsprechenden Hochwasservorfällen bestätigt zu werden.</i></p>	
2.2.3	<p>Bürger 3 Stellungnahme vom 26.10.2021:</p>	<p>Gegen die im Amtsblatt der Gemeinde Hohentengen Nr. 37 veröffentlichte Ankündigung des Bebauungsplanes "Zwirgenäcker" lege ich hier Widerspruch bzw. Rechtsmittel ein, da ich die Belange des von mir und meiner Familie an der Hofstelle Granheimer Straße 3 in Bremen gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt sehe.</p> <p>Es ist lediglich kurz unter Punkt 4.29 erwähnt, dass es temporär Störungen durch Landwirtschaft geben kann. Die ist aber 365 Tage da und auch immer aktiv. Ich denke, dass das der heutigen jungen Gesellschaft nicht mehr bekannt ist.</p> <p>Punkt 6.2.8.1 zielt auf die Aufgabe unserer landwirtschaftlichen Hofstelle. Wollen Sie Bauplätze auf dem Land aufstellen aber die aktive</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Behörde des Landratsamtes Sigmaringen gibt folgende Stellungnahme zum Entwurf:</p> <p>... Durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die als WA2 ausgewiesene Fläche erst bebaut werden darf, wenn die Landwirtschaft auf den Flurstücken 1 und 6 dauerhaft aufgegeben wurden. Damit können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen im Plangebiet hinreichend ausgeschlossen werden. Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. . .</p> <p>Durch die sogenannte Wenn-Dann-Festsetzung sind die drei Bauplätze (WA2) erst durch Wohnen nutzbar, wenn die aktive Landwirtschaft nicht mehr existiert. Solange die Landwirtschaft existiert, sind die drei Bauplätze nicht zur</p>

<p>Landwirtschaft stört? Was sagen die aktiven Landwirte vom Gemeinderat dazu?</p>	<p>Wohnnutzung verfügbar. Diese Festsetzung wurde auf Basis einer umfangreichen Geruchsuntersuchung aufgenommen. Durch das Freihalten der drei Bauplätze entsteht ein ausreichender Abstand zur aktiven Landwirtschaft. Der Betrieb der Landwirtschaft ist somit gewährleistet und wird durch die Wohnnutzung rechtlich nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Andere Bedenken von mir sind die Oberflächenwasser bei Starkregen und das hohe Verkehrsaufkommen bei dieser Größe von 3,5 ha Fläche. Das wird sicher eine große Belastung für unser kleines Dorf und die aktiven Landwirte aus Bremen, Granheim und Umgebung. Es ist schon jetzt so, dass sich die Freizeitsportler auf den landwirtschaftlichen Straßen behaupten und sich von den Arbeitsfahrzeugen gestört fühlen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie oben ausgeführt, wurde zum Schutz vor wild abfließendem Wasser entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets ein Wall mit vorgelagerter Entwässerungsmulde geplant. Im Norden entwässert diese Mulde in ein 260 m³ fassendes Regenrückhaltebecken, welches auf eine 200-jährliche Überstausicherheit ausgelegt wird. Der südliche Teil der Mulde mündet im Regenwasserkanal. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die "Granheimer Straße" weist ausreichende Breiten für einen Begegnungsverkehr auf. Für den Fußgängerverkehr ist auf gesamter Länge ein Gehweg in ausreichender Breite vorhanden. Der Straßenverlauf lässt eine übersichtliche Verkehrssituation zu. Für die innerörtliche Erschließung eines Baugebiets ist der Ausbauzustand der Straße daher ausreichend und angemessen.</p> <p>Feldwege haben seit jeher neben der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen auch eine Funktion für den Freizeitverkehr. Zweitere Nutzung hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Das Nebeneinander beider Interessen erfordert generell gegenseitige Rücksichtnahme, unabhängig davon, welche Nutzung überwiegt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Ich bitte Sie daher diese Punkte noch einmal zu besprechen und abzuwägen was die Gemeinde will.

Flächenversiegelung, Artensterben von Tieren und kleinbäuerliche Landwirtschaft.

Abwägung/Beschluss:

Die Bitte um eine erneute Abstimmung und Überarbeitung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Vergleich zu großflächigen Gewerbegebieten kommt es bei Wohnbaugebieten insgesamt zu einer geringeren Versiegelung offenen Bodens. Allerdings steht ebenfalls bei der Planung der Gemeinde das Prinzip des Flächensparens im Vordergrund. Bei der Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes wird auf eine möglichst effiziente Planung gesetzt, um möglichst viel Wohnraum auf die Fläche zu bekommen. So ist es in Zukunft nicht mehr erforderlich neue Flächen für eine Wohnbebauung an anderer Stelle zu erschließen. Dies kommt dann auch den landwirtschaftlichen Flächen zugute, da sich die neue Bebauung auf eine Fläche konzentriert und nicht mehrere Flächen für eine Wohnbebauung herangezogen werden müssen.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden in der Planung ausreichend Rechnung getragen. Insgesamt kommen auf der Planfläche überwiegend keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen vor. Sollten jedoch die Streuobstbäume am nördlichen Gebietsrand gefällt werden, sind entsprechende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen zu treffen. Die Gehölze nach Osten werden erhalten. Zudem trifft der Bebauungsplan einige grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Natur.

Es erfolgt keine Planänderung.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde am 26.07.2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst, dies auf Rechtsgrundlage des "alten" Baugesetzbuches (BauGB 2017, § 13b-Verfahren mit Satzungsbeschluss bis 31.12.2021). Da sich im Jahr 2021 das BauGB geändert hat und hierbei das § 13b-Verfahren verlängert wurde, ist das Verfahren nach dem "neuen" Recht durchzuführen. Deshalb ist ein Beschluss zur Überleitung in das neue Recht nach § 13b BauGB zu fassen (Satzungsbeschluss bis 31.12.2024). Der Gemeinderat der Gemeinde Hohentengen beschließt die Überleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Zwirgenäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu auf die Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021.
- 3.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Hohentengen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.05.2021 zu eigen.
- 3.3 Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.
- 3.4 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 17.05.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Zwirgenäcker" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 17.05.2022 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).

Hohentengen, den 25.05.2022

4 Anlagen

- 4.1 Merkblatt des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- 4.2 Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten des Landratsamtes Sigmaringen
- 4.3 Merkblatt Bodenschutz in der Bauleitplanung des Landratsamtes Sigmaringen
- 4.4 Merkblatt Erdauffüllungen des Landratsamtes Sigmaringen
- 4.5 Lageplan zur Stellungnahme der Netze BW GmbH vom 07.05.2021
- 4.6 Lageplan zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung vom 27.10.2021