

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a BauGB

Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“, Gemarkung Aulendorf

Stadt Aulendorf

Landkreis Ravensburg

ERARBEITET VON:



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com

VERFASSER:

Dipl.-Ing. (TU) H. Ernst

ORT/DATUM:

Überlingen, 02.12.2024

INHALTSÜBERSICHT

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1 VERFAHRENSABLAUF

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 23.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 03.02.2023
Information der Öffentlichkeit im Rahmen der Einwohnerversammlung	am 19.04.2023
Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 03.05.2023 und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit	am 22.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom 07.08. bis 15.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom 07.08. bis 15.09.2023
Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 07.06.2024 und Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat der Stadt Aulendorf	am 24.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB	am 05.07.2024
Öffentliche Auslegung und Veröffentlichung des Entwurfs mit Begründung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB	vom 08.07. bis 09.08.2024
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	vom 08.07. bis 09.08.2024
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Aulendorf gem. § 10 BauGB u. § 74 (7) LBO	am 21.10.2024
Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am

2 ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Planung ist erforderlich, weil das bestehende Ärztehaus am Schloss dringenden Erweiterungsbedarf hat, der am bisherigen Standort nicht umgesetzt werden kann, so dass ein Neubau am Ortsrand angestrebt wird. Das überplante Gebiet südlich des Stadtkerns ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen und gut im Siedlungskörper integriert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Ärztehaus sowie weitere Anlagen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, errichten zu können. Im südlichen Anschluss hieran wird ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, um weitere soziale Nutzungen, Einrichtungen für Bildung und Kultur, gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, kleinflächiger Einzelhandel), sowie schwerpunktmäßig eine wohnliche Nutzung zu ermöglichen. Die geplanten Wohngebäude sollen zum einen den allgemeinen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken, zum anderen aber auch dem betreuten Wohnen und weiteren Wohnformen dienen. In Aulendorf besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Menschen, Pflanzen, biologische Vielfalt, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Natura 2000, Emissionen...) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,95 ha; es liegt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des Steinenbacher Wegs und wird derzeit als Acker genutzt. Entlang der Straße im Norden befindet sich eine Reihe aus acht größeren Laubbäumen. Das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Die vorhandenen Böden sind von durchschnittlicher Fruchtbarkeit und haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Der Acker ist für die Tierwelt von geringer Bedeutung; die Baumreihe im Norden ist jedoch naturschutzfachlich hochwertig, da hier zum einen für mehrere freibrütende Vogelarten Brutverdacht besteht, zum anderen Fledermäuse die Baumreihe als Leitstruktur sowie zur Jagd nutzen. Dem Gebiet kommt derzeit insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten für Natur und Landschaft; auch gesetzlich geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit folgenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen:

- **Fläche und Boden:** Durch die geplante Bebauung werden 1,9 ha Ackerfläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen; voraussichtlich werden bis zu 1,16 ha bislang offener Bodenflächen versiegelt. In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Darüber hinaus kommt es auch durch Geländeänderungen und die Anlage von Tiefgaragen zu erheblichen Eingriffen in den Boden. Aufgrund der Lage kommt es nicht zu Flächenzerschneidungen oder zu Zersiedelungseffekten. Die Siedlung dehnt sich nicht weiter in Richtung freier Landschaft aus als westlich und weiter östlich durch die Bestandsbebauung bereits vorgegeben ist.
- **Wasser:** Durch die mit der Bebauung verbundene Neuversiegelung reduziert sich die Fläche, auf der Niederschlagswasser versickern kann. Der Oberflächenabfluss wird verstärkt, die Grundwasserspeisung vermindert. Das Retentionsvermögen der Flächen verkleinert sich. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.
- **Klima/Luft:** Die Neuversiegelung kann zu lokalen Aufheizeffekten führen und zu einem geringfügigen Anstieg lokaler Temperaturen innerhalb des Neubaugebiets kommen. Die bestehenden Bäume bleiben größtenteils erhalten und werden durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt. Die geplanten Gebäude stellen Abflusshindernisse für Luftströmungen in Richtung der bestehenden Bebauung im Osten dar; durch die Barrierewirkung der Gebäude wird der Luftabfluss in Richtung Osten vermindert. Die geplanten Gebäude sind jedoch längs entlang der Luftabflussrichtung (Südosten) orientiert, so dass zwischen den Baukörpern ausreichend breite Freiflächen verbleiben, die eine Durchströmung der neuen Bebauung ermöglichen. Erhebliche klimatische Belastungen auf Grund einer unzureichenden Durchlüftung oder Frischluftversorgung der weiter östlich liegenden gewerblichen Bebauung sind daher nicht zu erwarten.
- **Pflanzen/biologische Vielfalt:** Durch Überbauung und Versiegelung gehen geringwertige Biotoptypen als (temporärer) Lebensraum für Pflanzen verloren (Acker). Gefährdete oder seltene Biotoptypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der überwiegende Teil der an der Straße im Norden vorhandenen Bäume kann voraussichtlich erhalten werden.

- Tiere: Durch den Verlust der Offenflächen verkleinert sich das zur Verfügung stehende Nahrungshabitat (z.B. für Greifvögel); die Bebauung (einschließlich der damit verbundenen Störwirkungen z.B. durch Hauskatzen) rückt näher an vorhandene, von Vögeln zur Brut genutzte Gehölzbestände heranrückt. In der Baumreihe im Norden wird voraussichtlich ein Baum gerodet; dafür werden zur Ergänzung der Baumreihe neue Bäume gepflanzt. In Verbindung mit den Vorgaben für eine zurückhaltende Außenbeleuchtung kann die Baumreihe damit ihre Funktion als Leitstruktur und Jagdhabitat für Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Vögel voraussichtlich weiterhin erfüllen. Da die weiteren im Artenschutz-Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen (z.B. Neupflanzung weiterer Bäume im Straßenraum und auf privaten Baugrundstücken; Entwicklung von Gebüsch als neue Brutlebensräume am Rand des Plangebiets; Dachbegrünung; Verwendung heimischer Gehölzarten; Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen sowie Verwendung reflexionsarmer PV-Module) als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen sind, ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten.
- Landschaft/Ortsbild: Der neue Ortsrand verschiebt sich nach Süden. Die Erlebbarkeit der landschaftlichen Eigenart im unmittelbaren Plangebiet reduziert sich erheblich. Die geplante Bebauung unterbindet teilweise vorhandene Blickbeziehungen in Richtung Schussen-Tal. Der Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild wird aufgrund der engen Anbindung an den Siedlungsbereich als moderat eingestuft. Er ist durch eine dem Ortsbild angemessene zwei- bis dreigeschossige Bebauung sowie eine gute Ein- und Durchgrünung weitgehend minimierbar.
- Mensch: Die Errichtung des Ärztehauses und der ergänzenden Einrichtungen verbessert die medizinische und soziale Versorgung, während die Umsetzung der Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung beiträgt. Durch die enge Verflechtung der geplanten Nutzungen erhöht sich die Attraktivität des geplanten Siedlungsgebiets und damit auch der Stadt als Wohn- und Arbeitsort. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Bereich der geplanten Bebauung können durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Für die Naherholung wichtige Fußwegeverbindungen bleiben erhalten.
- Kultur- und Sachgüter: Der Acker (als Sachgut und landwirtschaftliche Ertragsfläche, Vorbehaltsflur I (Wertstufe II)) geht verloren. Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhaltung der Baumreihe im Norden (u.a. als Leitstruktur für Fledermäuse)
- Sicherstellung einer guten Ein- und Durchgrünung durch Festsetzung von Pflanzgeboten für den Straßenraum sowie für die öffentlichen und privaten Grünflächen und die privaten Baugrundstücke (zur Erhöhung des Lebensraumwertes, zur Schaffung von Ersatzbrutstätten sowie wegen der klimatischen Wohlfahrtswirkungen von Gehölzen)
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölz-Arten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern)
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern (zur Reduktion von Niederschlagswasser-Abflussspitzen, zur Minimierung von Aufheizeffekten durch die Bebauung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Kleinlebewesen wie Insekten)
- Verwendung teilversiegelter Beläge für Zufahrten und Stellplätze (zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen)
- Ausschluss unbeschichteter Bleche für Dacheindeckungen (zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser)

- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Anlage einer zentralen Retentionsmulden im östlichen Bereich)
- Installation einer zurückhaltenden, insektenschonenden Außenbeleuchtung (zur Vermeidung schädlicher Anlockwirkungen auf nachtaktive Insekten und zur Erhaltung dunkler Flugkorridore für Fledermäuse)
- Verwendung ausschließlich schwach reflektierender Photovoltaikmodule (zur Vermeidung fehlgeleiteter Eiablagen wassergebundener Insekten)
- Ergreifung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden/Glasflächen, z.B. Vermeidung von Eckverglasungen, Verwendung geprüfter Markierungen usw. (zum Schutz wildlebender Vogelarten)
- Verwendung tierfreundlicher Einfriedungen (zur Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit des Baugebietes und zur Förderung der Habitatvernetzung für Kleintiere)

Zur **Kompensation** einer verminderten Eignung nahegelegener Gehölzbestände als Brutlebensraum (infolge zunehmender Störungen durch die heranrückende Bebauung) wird in einer Entfernung von ca. 520 m südlich des Plangebiets eine strukturreiche Hecke für Gebüschbrüter wie den Bluthänfling und die Goldammer entwickelt. Die neue Hecke schafft mittelfristig ein zusätzliches Bruthabitat, das weit genug vom Ortsrand entfernt ist, um ungestört zu sein, aber nah genug am Eingriffsbereich liegt, um von den Vögeln genutzt werden zu können, die vom Vorhaben betroffen sind.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 stattfand, sind 18 Stellungnahmen eingegangen, davon 13 ohne Anregungen.

Folgende Belange wurden vorgetragen und berücksichtigt:

Die vom **Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung**, vorgebrachte Anregung zur Vereinheitlichung von Plandarstellung und Legende wird berücksichtigt.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz**, weist auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen hin und fordert die Ergänzung des grünordnerischen Maßnahmenkonzepts um weitere Vorschriften. Der vorliegende Artenschutzbericht basiert auf einer Erhebung im Jahr 2022. Zu diesem Zeitpunkt lag noch keine konkrete Planung vor; lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bekannt. Der Gutachter musste daher in seiner Einschätzung vom worst case ausgehen und z.B. mit der vollständigen Beseitigung der Baumreihe im Norden rechnen. Die Planung wurde seitdem fortgeführt; mittlerweile steht fest, dass die Baumreihe bis auf einen Baum erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt wird. Die Fläche unter den Bäumen wird als Grünfläche festgesetzt und die Baugrenze von diesem Bereich nach Süden hin abgerückt. Auf Grund dieser Änderungen an der Planung kann die Baumreihe weiterhin als Leitstruktur für Fledermäuse dienen und von Vögeln als Brutplatz genutzt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu einer insektenschonenden Außenbeleuchtung, zur Reduktion von Reflexionen bei PV-Modulen, zur Minimierung von Vogelschlag an Glas sowie zu Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken werden entsprechend der vom Sachgebiet Naturschutz vorgetragenen Anregungen ergänzt. Zudem werden umlaufend um das gesamte Baugebiet Grünflächen festgesetzt, die in Richtung Osten mit dornenreichen Sträuchern zu bepflanzen sind. Nach Einschätzung des Gutachters sind die meisten Vögel in den umliegenden hochwertigeren Flächen (z.B. in der Streuobstwiese im Osten) anzutreffen, in die nicht eingegriffen wird. Auch Zauneidechsen sind lediglich weiter südlich (im Bereich der Gärtnerei) zu erwarten, wo ebenfalls mit der Planung nicht eingegriffen wird. Mögliche Verschlechterungen der Brutbedingungen auf den umliegenden Flächen durch die heranrückende Bebauung (und damit verbundene Störungen

wie Hauskatzen etc.) werden durch die Anlage eines neuen Gebüschs ca. 520 m südlich des Plangebiets kompensiert. Aus Sicht des Gutachters kann damit ausgeschlossen werden, dass es durch die Umsetzung der Planung zu Verschlechterungen für die vorkommende Fauna kommt. Das Sachgebiet Naturschutz regt zudem an, den Umweltbericht in Bezug auf den Artenschutz, das Landschaftsbild und die Wechselwirkungen zu überarbeiten. Dieser Anregung wird gefolgt. Auch der Hinweis auf die notwendige Verfügbarkeit von Ökopunkten bzw. externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen wird berücksichtigt und die entsprechenden Angaben im Bebauungsplan und Umweltbericht ergänzt. Dem Landratsamt wird zudem eine Kopie des Kaufvertrags zu den Ökopunkten vorgelegt.

Die vom **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiete Grundwasser und Abwasser** vorgebrachten Erläuterungen und Hinweise zur Entwässerung des Plangebiets sowie zum Grundwasserschutz werden bei der Ausarbeitung der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt soweit als möglich im modifizierten Trenn-System. Die zentrale Retentionsmulde wird ausreichend dimensioniert und im Bebauungsplan auf einer öffentlichen Grünfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung wird eindeutig geregelt, wie das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu behandeln ist. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Regenwasserableitung, zu den Belangen des Grundwasserschutzes sowie zu Schmutzwasser aufgenommen.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer**, weist auf eine in alten Flurkarten im zentralen Plangebiet verzeichnete Quelle hin. Dieser Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen; eine Änderung des Planwerks ist nicht erforderlich. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen zu treffen ist. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Zudem wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Hochwasserschutz bzw. zur Starkregenvorsorge aufgenommen.

Die **Gewerbeaufsicht am Landratsamt Ravensburg** weist auf die bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet hin und regt an, im südlichen Bereich kein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Daraufhin wurde eine neue schalltechnische Untersuchung erstellt, in der alle umliegenden vorhandenen Schallquellen berücksichtigt werden. Im zentralen und südlichen Bereich ist nunmehr kein Wohngebiet (WA), sondern ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, dem eine geringere Schutzbedürftigkeit zukommt. Zur Bewältigung des notwendigen Schallschutzes werden die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Das **Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamt Ravensburgs** weist auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzepts und einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung hin. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Das **Sachgebiet Altlasten des Landratsamt Ravensburgs** weist darauf hin, dass für die Umsetzung der Bebauung wegen der teilweise festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte im Boden ein Fachbauleiter Altlasten zu beauftragen ist, welcher die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sicherstellt. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Straßenrecht**, weist auf die straßenrechtlichen Vorgaben hin (Anbauverbot von 15 m Breite entlang von Kreisstraßen, Freihaltung von Sichtfeldern bei der Einmündung in den Kreisverkehr). Um die Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände prüfen zu können, sollen im Bebauungsplan der Fahrbahnrand der Kreisstraße sowie die Baugrenzen eingetragen werden. Zudem sollen die Sichtfelder als von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt werden. Dies wird in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt; die Baugrenze werden im Bereich des Sichtfeldes im Nordwesten zurückgenommen. Das geforderte Zufahrtsverbot von der Kreisstraße ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Es wird jedoch die Bauvorschrift zu Werbeanlagen um den Zusatz ergänzt, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden dürfen. Die weiteren

vorgebrachten Hinweise zur Entwässerung sowie zur Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Verkehr**, weist auf den notwendigen Abstand von Garagen und seitlich geschlossenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf die Notwendigkeit zur ausreichenden Dimensionierung der neuen Erschließungsstraßen sowie des Wendehammers hin. Diese Punkte werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die angeregte Freihaltung der Sichtfelder an der Zufahrt zur Kreisstraße sowie zur Straße „Auf der Steige“ wird durch die Festsetzung von Sichtdreiecken im zeichnerischen Teil berücksichtigt. Das Sachgebiet Verkehr empfiehlt, mit Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und die Höhe von Einfriedungen entlang der Grundstücksausfahrten auf max. 0,8 m zu begrenzen. Die Abstandsvorschrift zu Einfriedungen ist bei den Bauvorschriften festgesetzt; die Höhe von Einfriedungen bleibt im gesamten Gebiet auf 1,0 m begrenzt, da die Vorgabe einer anderen Höhe im Bereich von Grundstücksausfahrten im Vollzug kaum kontrollierbar ist. Darüber hinaus wird vom Sachgebiet Verkehr empfohlen, den Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit anzuheben. Aus Sicht der Stadt Aulendorf ist der (gegenüber der gesetzlichen Regelung bereits erhöhte) Stellplatzschlüssel bedarfsgerecht festgesetzt und wird daher beibehalten. Zudem wird vom Sachgebiet Verkehr die Anlage eines Gehwegs im nördlichen Plangebiet empfohlen. Diese Anregung wird nicht aufgenommen; entlang der Straße „Auf der Steige“ ist nordseitig ein Gehweg vorhanden, über den das Grundstück des geplanten Ärztehauses mit einer Straßenquerung erreicht werden kann. Hier werden Flächen für Fußgänger im Rahmen der Freiflächenplanung berücksichtigt.

Die **Raumordnungsbehörde am Regierungspräsidium Tübingen** bringt zu dem Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor, sofern im parallel laufenden Flächennutzungsplan-Verfahren eine Flächenkompensation zu der neu dargestellten Wohnbebauung (als Teil der Mischbaufläche) erfolgt. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Kompensationsfläche ergänzt.

Der Bereich **Raumordnung/Einzelhandel am Regierungspräsidium** weist auf die Gefahr einer möglichen Einzelhandelsagglomeration hin, die aus raumordnerischer Sicht negative Auswirkungen erwarten ließe und die daher im Plangebiet nicht zulässig wäre. Die Ziele der Planung und die darauf zugeschnittenen Festsetzungen lassen aus Sicht der Stadt die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration unwahrscheinlich erscheinen. Die vorgetragenen Anregungen zur Regelung von Einzelhandel im Allgemeinen Wohngebiet erübrigen sich, da mit der Änderung der Planung nunmehr kein Wohngebiet mehr, sondern ein Urbanes Gebiet festgesetzt wird.

Die vom Bereich **Landwirtschaft am Regierungspräsidium** vorgetragenen Bedenken in Bezug auf die Überplanung besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche werden anerkannt; die Flächenbeanspruchung wird auch aus diesem Grund möglichst klein gehalten. Vorgesehen sind eine flächensparende Erschließung und Bauweise. Ein geeigneter Alternativstandort mit geringerem Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Böden steht nicht zur Verfügung. Die Stadt gewichtet daher im vorliegenden Fall die medizinische und soziale Versorgung der Einwohner sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums höher als die Erhaltung landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt der Ausgleich für den parallel aufgestellten Bebauungsplan über Ökokontomaßnahmen.

Der Bereich **Immissionsschutz am Regierungspräsidium Tübingen** weist auf die teilweise Lage innerhalb des pauschalen Achtungsabstandes vom Betriebsbereich der LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG hin. Um diesen Belang zu berücksichtigen, wurde ein Gutachten mit Einzelfallbetrachtung zum angemessenen Sicherheitsabstand erstellt. Das Gutachten prüft die Verträglichkeit nach § 50 BImSchG des o.g. Betriebsbereichs mit der im Plangebiet vorgesehenen Flächennutzung und kommt zum Schluss, dass der im vorliegenden Fall einzuhaltende Sicherheitsabstand etwa 110 m beträgt und damit das Plangebiet nicht mehr tangiert. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Baugebiet gegeben.

Der **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** weist darauf hin, dass zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme vorrangig innerörtliche Potenziale aktiviert sowie eine flächeneffiziente,

verdichtete Bauweise umgesetzt werden sollen. Zudem wird auf die einzuhaltende Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha hingewiesen; diese Zielgröße wird von der Planung erfüllt. Zudem wird im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans eine geplante Wohnbaufläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Flächenkompensation).

Die **Handwerkskammer Ulm** weist darauf hin, dass es durch die Umsetzung der geplanten Bebauung nicht zu Einschränkungen der im Umfeld bestehenden Gewerbebetriebe kommen darf, auch im Hinblick auf mögliche Entwicklungsperspektiven. Die Planung wurde in Bezug auf die geplante Nutzung geändert: nunmehr ist im zentralen und südlichen Teil kein Allgemeines Wohngebiet (WA), sondern ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, dem eine geringere Schutzbedürftigkeit zukommt. Von der Gärtnerei im Süden gehen nachts keine und tagsüber nur geringe Lärmemissionen durch Kundenverkehr und gelegentliche Anlieferungen aus; immissionsrelevante Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind daher von Süden nicht zu erwarten. Die von den östlich bestehenden Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten ausgehenden maximal zulässigen Lärmemissionen wurden im Rahmen der neu erstellten Schalltechnischen Untersuchung als Vorbelastung bzw. Bestand angesetzt; sie führen nicht zu einer Überschreitung der anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet. Die Belange der Gewerbetreibenden sind damit ausreichend berücksichtigt.

Das **Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr**, weist darauf hin, dass die öffentlichen Verkehrsflächen breit genug bemessen sein müssen, um auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen ein Durchkommen zu ermöglichen. Dies ist durch die vorgesehenen Straßenbreiten von 6-7 m bzw. von 4 m für die landwirtschaftliche Zufahrt ausreichend berücksichtigt. Zudem wird auf die Notwendigkeit ausreichender Sichtfelder zum Anschluss an die Straße „Auf der Steige“ hingewiesen. Diese werden im Lageplan eingetragen und im Textteil beschrieben. Der vom Polizeipräsidium empfohlene Gehweg wird nicht aufgenommen, da die Flächen für Fußgänger im Rahmen der Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Die vorgebrachten Anregungen zur Anordnung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden insofern berücksichtigt, dass die Zahl der Stellplätze reduziert wird; zudem werden die Stellplätze nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Das Polizeipräsidium weist darauf hin, dass die Wendeanlage im Süden auch für Gewerbebetriebe ausreichend zu bemessen ist. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße wurde für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und einen großen LKW ausgelegt und ist damit ausreichend dimensioniert. Zudem wird angeregt, Garagen und seitlich geschlossene Carports mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Vorschlag, die maximale Höhe von Einfriedungen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten auf 0,80 m zu beschränken, wird dagegen nicht übernommen; die zulässige Höhe der Einfriedungen bleibt auf 1,0 m beschränkt. Eine andere Höhe im Bereich von Grundstücksausfahrten vorzuschreiben ist im Vollzug kaum kontrollierbar. Weiter wird empfohlen, den Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit anzuheben. Aus Sicht der Stadt Aulendorf ist der (gegenüber der gesetzlichen Regelung bereits erhöhte) Stellplatzschlüssel bedarfsgerecht festgesetzt und wird daher beibehalten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand ebenfalls vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 statt. Es wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Aus der **Öffentlichkeit** wurde angeregt, bei der weiteren Ausarbeitung der Planung insbesondere auf eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den benachbarten Wohngebieten zu achten. Dies betrifft insbesondere die Dimensionierung der Bebauung (Höhe, Kubatur, Versiegelungsgrad), die entlang der Straße im Norden als zu massiv empfunden wird. Um den Bedenken Rechnung zu tragen, wird die geplante Bebauung im Norden von der Straße abgerückt und die Baugrenze entsprechend nach Süden verschoben. Entlang der Straße wird entsprechend der vorgebrachten Anregung eine Grünfläche mit Baum-Pflanzgeboten festgesetzt. An den geplanten Gebäudehöhen und der Geschossigkeit werden keine Änderungen vorgenommen, da diese aus Sicht der Stadt für die vorgesehenen Nutzungen angemessen sind. Weiter wird vorgeschlagen, das Erhaltungsgebot für

die bestehenden Bäume zwingend zu formulieren. Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass ein Bestandsbaum durch Schädlingsbefall, Krankheiten oder sonstige Schädigungen zukünftig die Verkehrssicherheit gefährdet, bleibt der Passus „bei Abgang zu ersetzen“ bestehen. Weiter wurde eine stärkere Beschränkung von Lage und Beleuchtung von Werbeanlagen vorgeschlagen; die getroffenen Bauvorschriften sind jedoch aus Sicht der Stadt sinnvoll und schlüssig und werden daher beibehalten. Weitere Bedenken wurden vorgetragen in Bezug auf den bei Umsetzung des Vorhabens zunehmenden Verkehrslärm auf der Straße „Auf der Steige“; für diese Straße wird ein Tempolimit von 30 km/h vorgeschlagen. Die Auswirkungen des Neuverkehrs wurden in der schalltechnischen Untersuchung abgeschätzt. Danach ergebe sich für die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung (Allgemeines Wohngebiet in der Blumenstraße) eine Überschreitung der Beurteilungspegel sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden in der Tag- und Nachtzeit um 5 dB(A) unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmimmissionen ist mit keiner Überschreitung der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte zu erwarten. Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Von einem Gewerbebetrieb im östlich liegenden Industrie- und Gewerbegebiet „Sandäcker“ wurde auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und den vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen hingewiesen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs liegt. Beide Hinweise wurden durch die Erstellung zusätzlicher Gutachten sowie durch die geänderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt: Statt eines Allgemeinen Wohngebiets ist im fraglichen Bereich nun ein Urbanes Gebiet festgesetzt, das in Bezug auf Lärmeinwirkungen eine geringe Schutzbedürftigkeit aufweist. Im Rahmen einer neuen schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass bei Berücksichtigung der Lärmemissionen von den im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im geplanten urbanen Gebiet eingehalten werden. In Bezug auf die Verträglichkeit nach § 50 BImSchG des Betriebsbereichs der LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG mit der geplanten Nutzung (MU) wurde ein Gutachten mit Einzelfallbetrachtung zum angemessenen Sicherheitsabstand erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Baugebiet gegeben.

Zusammenfassend wurden im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die folgenden Inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung; keine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mehr, stattdessen im gesamten nördlichen Bereich Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ärztelhaus“ und im zentralen und südlichen Bereich Urbanes Gebiet (MU)
- Anpassung der Baugrenzen an die geänderten Baugebiete
- Zurücknahme der Baugrenzen von der Straße „Auf der Steige“ im Norden sowie von der Kreisstraße im Westen; Darstellung des Fahrbahnrandes der Kreisstraße in der Planzeichnung
- Ergänzung der Festsetzung zu Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um einen Mindestabstand von Garagen und seitlich geschlossenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m
- Aufnahme von Sichtfeldern zur Kreisstraße sowie zur Straße „Auf der Steige“
- Änderungen an der Straßenplanung (u.a. Wegfall der öffentlichen Stellplätze im Norden, Verbreiterung der landwirtschaftlichen Zufahrt, Vergrößerung des Wendehammers)
- Aufnahme einer Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich des SO2

- Festsetzung von umlaufenden privaten Grünflächen; Wegfall der öffentlichen Grünfläche im Süden, dafür Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Osten
- Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft (geplante Retentionsmulde auf der öffentlichen Grünfläche); Anpassung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Ergänzung von Pflanzgeboten für den Straßenraum sowie für die öffentlichen und privaten Grünflächen in der Planzeichnung; Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Pflanzgeboten
- Änderung und Ergänzung der Festsetzung zu insektenschonender Außenbeleuchtung sowie zu reflexionsarmen Photovoltaik-Modulen
- Ergänzung der Festsetzung zur Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen / Glasfassaden
- Aufnahme einer Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
- Ergänzung der Bauvorschrift für Werbeanlagen (u.a. nächtliches Beleuchtungsverbot; Zustimmungsgesuch der Straßenbauverwaltung bei Werbeanlagen innerhalb eines 30 m-Streifens entlang der Kreisstraße)
- Änderung und Ergänzung der Bauvorschriften zur Außengestaltung unbebauter Flächen (Aufnahme von Regelungen zur Geländegestaltung; Änderung der Regelungen zu Einfriedungen)
- Aufnahme eines zweiten Geltungsbereichs für die naturschutzrechtliche Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 1611 (Anlage einer kleinen Hecke)
- Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung für die dem Ausgleich dienende Ökokontomaßnahme
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zum Baugrund
- Aufnahme eines Hinweises zum Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge
- Zusammenfassung der Hinweise zum Baumschutz und zur naturnahen Gartengestaltung zu dem neuen Hinweis „Pflanzlisten Pflanzgebote“; Aufnahme der Pflanzlisten unter diesem Punkt
- Zusammenfassung der Hinweise zur Baufeldfreimachung, zu Vogelschlag an Glas sowie zur Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren zu einem langen Hinweis „Artenschutz“, teils Änderungen (Kürzungen/Ergänzungen) sowie Ergänzung um Hinweise zu insektenverträglichen Außenbeleuchtungen und zur Vermeidung von Fallenwirkungen für Kleintiere
- Aufnahme eines Hinweises zu Versorgungseinrichtungen und -leitungen
- Streichung des Hinweises zum Brandschutz
- Anpassung der Begründung, des Umweltberichts sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung an die geänderte Planung

Ergänzend zu den o.g. inhaltlichen Änderungen an der Planung wurden Begründung und Umweltbericht um die vorgebrachten Hinweise der Behörden sowie um die Ergebnisse der aktualisierten bzw. neu erstellten Gutachten ergänzt (geotechnischer Untersuchungsbericht, schalltechnische Untersuchung, Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand (Verträglichkeit nach § 50 BImSchG des Betriebsbereichs der LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG mit der im Plangebiet vorgesehenen Flächennutzung)).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 stattfand, sind 15 Stellungnahmen eingegangen, davon 12 ohne Anregungen.

Folgende Belange wurden vorgetragen und behandelt bzw. berücksichtigt:

Das **Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung-Einzelhandel**, regt an, sich inhaltlich mit der möglichen Gefahr auseinanderzusetzen, dass im Plangebiet eine Einzelhandelsagglomeration

entstehen könnte. Da für Aulendorf kein Einzelhandelskonzept vorliegt, in dem zentrenrelevante Sortimente definiert sind, kann im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten getroffen werden. Aus Sicht der Stadt lassen die Struktur der Erschließung und der Bauflächen sowie insbesondere die Ziele des Bebauungsplans keine verstärkte Entwicklung von Einzelhandel im Plangebiet vermuten. Bei Bedarf wird die Stadt auf der Ebene der Baugenehmigung steuernd entgegenwirken. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Das **Landratsamt Ravensburg, Bereich Bauleitplanung**, regt an, die in der Planzeichnung vorgenommene Aufteilung des Sondergebiets in SO1 und SO2 auch in der Planlegende sowie in der Begründung zu ergänzen. Dieser Anregung wird gefolgt. Darüber hinaus wird angeregt, die Festsetzungen 8.1 „Private Grünflächen“ und 9.3 „Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung“ inhaltlich aufeinander abzustimmen. Dies erfolgt, indem die Unzulässigkeit baulicher Anlagen aus dem Festsetzungstext zu 9.3 gestrichen wird. Darüber hinaus wird angeregt klarzustellen, auf welche Art der Ausgleich erfolgen soll. Da der Ausgleich über den Zukauf von Ökopunkten aus einer Maßnahme außerhalb des Gemeindegebiets von Aulendorf erfolgt, handelt es sich um den Ausgleich durch vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB. Da diese Art des Ausgleichs dem Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden kann, wird die Zuordnungsfestsetzung ersatzlos gestrichen. Auf die rechtliche Sicherung des Ausgleichs hat dies keinen Einfluss; diese erfolgt über den Kaufvertrag und die entsprechende Zuordnung/Abbuchung im Kompensationsverzeichnis.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Grundwasser**, regt die Aufnahme zusätzlicher Hinweise zum Grundwasserschutz an; dieser Anregung wird gefolgt.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Boden**, macht geltend, dass eine Dachbegrünung im Schutzgut Boden nur dann als Kompensationsmaßnahme angesehen werden kann, wenn vorhandene Gebäude nachträglich begrünt werden. Nach fachlicher Rücksprache mit dem Sachgebiet Bodenschutz besteht Übereinstimmung darin, dass die Begrünung von Dachflächen geplanter Gebäude dieselben positiven Effekte hat wie die Begrünung bestehender Dachflächen. Daher werden die hierfür angesetzten Ökopunkte nun vom Sachgebiet Bodenschutz anerkannt. Die Bilanzierung bleibt damit unverändert.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Abwasser**, weist auf die erforderliche Einhaltung der Bemessungsvorgaben nach DWA-A 138 hin. Demnach darf nur der Notüberlauf, nicht jedoch ein Drosselabfluss in das Kanalnetz abgeleitet werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch zusätzlich zum Notüberlauf auch der Drosselabfluss notwendig, da der Untergrund vor Ort nicht ausreichend versickerungsfähig und in der Nähe kein Vorfluter vorhanden ist, in den Regenwasser eingeleitet werden kann. Die Berechnung des Drosselabflusses orientiert sich an dem von der Stadt Aulendorf vorgegeben Richtwert von 15 l/s-ha. Der gewählte Drosselabfluss unterschreitet diesen Richtwert. Für einige Grundstücke sind außerdem Gründächer vorgesehen, welche das Regenwasser zurückhalten. Für alle weiteren Grundstücke ohne Gründach sind Retentionszisternen geplant, um das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Damit ist den fachlichen Vorgaben in ausreichender Weise Rechnung getragen. Es erfolgt keine Änderung am Entwässerungskonzept.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz**, weist darauf hin, dass die Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahme „Anlage einer Hecke für Gebüschbrüter“ geplant sind, rechtlich zu sichern ist. Da das Grundstück in städtisches Eigentum gebracht wird, ist die Verfügbarkeit dauerhaft gesichert. Ein entsprechendes beidseitig unterschriebenes und notariell beurkundetes Kaufangebot liegt vor; der Kauf erfolgt im Jahr 2025. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme spätestens zum Satzungsbeschluss verfügbar sein müssen. Dies ist der Fall: Eine Kopie des Kaufvertrages wurde dem Landratsamt inzwischen vorgelegt.

Das **Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr**, schlägt die Anlage einer Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße zur Retentionsfläche vor. Da die Stichstraße sehr kurz ist und der Erschließung von lediglich drei Grundstücken dient, mit deren Einbeziehung ausreichend Wendemöglichkeit besteht, hält die Stadt eine zusätzliche Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum nicht für erforderlich und hält an der bisherigen Planung fest. Auf Anregung des Sachbereichs

Verkehr wurde nochmals geprüft, ob die Verschwenkung zur landwirtschaftlichen Zufahrt in Bezug auf die Schleppkurven auch für größere landwirtschaftliche Fahrzeuge so befahrbar ist. Gemäß dem für die Erschließungsplanung beauftragtem Ingenieurbüro ist die landwirtschaftliche Zufahrt entsprechend dem Bedarf ausreichend bemessen. Die Schleppkurven wurden für einen Traktor mit Anhänger geprüft, ebenso wurde noch eine Schleppkurve für einen Lastzug überprüft. Die Planung bleibt damit in diesem Punkt unverändert.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Verkehr**, weist darauf hin, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden sollten; zudem sollte mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Zudem wird angemerkt, dass die Sammelerschließungsstraße in das Baugebiet breit genug bemessen werden sollte, um Begegnungsverkehr auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen/Kfz von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die Zufahrtsstraße bis zur Verschwenkung ist mit einer ausreichenden Fahrbahnbreite von 7,00 m geplant. Begegnungsverkehr ist uneingeschränkt möglich, auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist mit einer Breite von 4,00 m geplant. Ein Begegnungsverkehr für diesen Bereich ist nicht erforderlich. Die Schleppkurven im Bereich der Verschwenkung zur landwirtschaftlichen Zufahrt wurden geprüft (siehe oben). Weitere Hinweise des Bereichs Verkehrs betreffen die Freihaltung von Sichtfeldern von höheren Einfriedungen, parkenden Kfz und Bepflanzungen sowie die ausreichende Dimensionierung der Wendeanlage im Süden, die auch für Gewerbebetriebe ausreichend bemessen sein muss. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke wird die Festsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße wurde für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und einen großen LKW ausgelegt und ist damit bereits ausreichend dimensioniert. Das Sachgebiet Verkehr empfiehlt, den Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit anzuheben. Aus Sicht der Stadt Aulendorf ist der (gegenüber der gesetzlichen Regelung bereits erhöhte) Stellplatzschlüssel bedarfsgerecht festgesetzt und wird daher beibehalten. Zudem wird vom Sachgebiet Verkehr die Anlage eines Gehwegs im nördlichen Plangebiet empfohlen. Diese Anregung wird nicht aufgenommen; entlang der Straße „Auf der Steige“ ist nordseitig ein Gehweg vorhanden, über den das Grundstück des geplanten Ärztehauses mit einer Straßenquerung erreicht werden kann. Hier werden Flächen für Fußgänger im Rahmen der Freiflächenplanung berücksichtigt.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Straßenrecht**, weist auf die erforderlichen Sichtfelder im Bereich von Ausfahrten auf öffentliche Straßen hin; entsprechende Regelungen zu Sichtfeldern sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Darüber hinaus wird auf das straßenrechtliche Anbauverbot in einem 15 m-Streifen entlang der K 7958 hingewiesen und gefordert, die Fahrbahnrande der Kreisstraße sowie die Baugrenzen im Bebauungsplan darzustellen. Die Baugrenzen sind mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt; der Fahrbahnrand liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist daher lediglich hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Da dies aus Sicht der Stadt ausreicht, um die Einhaltung des Abstands zu prüfen, erfolgt keine Änderung an der Planung. Weitere Anregungen des Sachgebiets Straßenrecht betreffen die Entwässerung (in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt) sowie die Freihaltung von Sichtfeldern von Bepflanzungen. Zum Mindestabstand von Baum-Neupflanzungen von der Kreisstraße wird auf Anregung des Bereichs Straßenrecht der Hinweis zu Pflanzgeboten im Bebauungsplan ergänzt. Zudem wird die Festsetzung zu Werbeanlagen um den Zusatz ergänzt, dass das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Das **Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Brandschutz**, regt an, die Festsetzungen zu privaten Grünflächen und Pflanzungen auf ihre Vereinbarkeit mit dem Brandschutzkonzept (Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge) zu prüfen. Dies ist erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer rechtskonformen Gebäudeplanung nicht entgegen. Detaillierte Darstellungen hierzu erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine relevanten Stellungnahmen ein, die zu Änderungen in der Planung führten.

Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet fanden vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 statt. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** ging eine Stellungnahme ein, in der folgende Themen angesprochen wurden:

1. Das Planerfordernis wird in Frage gestellt.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nicht angemessen beurteilt.
3. Der Abstand der Baufenster zur Straße „Auf der Steige“ wird als zu gering beurteilt.
4. Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen werden als zu groß empfunden.
5. Im Vergleich zu den angrenzenden Bestandsgebieten wird die geplante Bebauung als nicht gerecht und nicht abgewogen beurteilt.
6. Die Größe, Lage und Beleuchtung von Werbeanlagen werden als nicht angemessen beurteilt.
7. Der zunehmende Verkehr und der damit einhergehende Verkehrslärm werden als problematisch angesehen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden angezweifelt.
9. Es wird geltend gemacht, dass bisher keine gerechte Abwägung erfolgt sei.
10. Ein Erörterungsgespräch wird ausdrücklich angeboten.

Der Vorhabenträger hat daraufhin am 06.09.2024 und am 16.09.2024 Gespräche mit dem Bürger geführt und nach einem einvernehmlichen Ausgleich gesucht. Bei der Geschossigkeit und dem Abstand der Baugrenze zur Straße „Auf der Steige“ im Sondergebiet SO2 wurde eine einvernehmliche Lösung vereinbart: Die Baugrenze wird um weitere 3 m von der Straße „Auf der Steige“ abgerückt. Über die 3 Vollgeschosse hinaus ist kein Dachgeschoss oder Staffelgeschoss mehr möglich. Auf der Grundlage dieses Kompromisses wurde die Stellungnahme vom 06.08.2024 mit Stellungnahme vom 17.09.2024 zurückgezogen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Zusammenfassend wurden im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die folgenden Inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung der Planlegende sowie des Textteils um die Aufteilung in SO1 und SO2
- Abrücken der Baugrenze um weitere 3 m von der Straße „Auf der Steige“
- Streichung der Zulässigkeit eines Dachgeschosses oder Staffelgeschosses im SO2
- Ergänzung der Festsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen um die Freihaltung der Sichtdreiecke von Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe
- Ergänzung des textlichen Teils um die Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität/Trafo) gemäß Lageplan/zeichnerischem Teil
- Änderung der Festsetzung 9.3 „Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung“ (Streichung der Unzulässigkeit von baulichen Einrichtungen; dies ist im Detail unter Festsetzung 8.1. geregelt)
- Streichung der Festsetzung „Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – § 9 (1a) BauGB“ (der Zukauf von Ökopunkten wird vertraglich gesichert)
- Ergänzung der Bauvorschrift zu den Werbeanlagen
- Ergänzung des Hinweises zu Pflanzgeboten um den Mindestabstand zur Kreisstraße
- Ergänzung des Hinweises zur Regenwasserableitung und zum Grundwasserschutz
- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zum Thema Einzelhandelsagglomeration
- redaktionelle Änderungen in der Begründung sowie im Umweltbericht

5 BESCHLUSS

Der Bebauungsplan "Auf der Steige Südost" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 13.09.2024 wurden vom Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 21.10.2024 als Satzung beschlossen.

6 RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Auf der Steige Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten.