

Stadt Bad Saulgau Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Badstraße 1“	Öffentliche Auslegung 24.07.2023 – 25.08.2023 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 17.07.2023 – 25.08.2023 Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen		Aufgestellt: 31.08.2023 Kasten Architekten und Stadtplaner Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf
---	--	--	--

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
Landratsamt Sigmaringen Koordinierte Stellungnahme			
Fachbereich Baurecht			
Brand- und Bevölkerungsschutz	Die Mindestwasserlieferung für die Löschwasserversorgung hat 1600 l/min zu betragen. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht unterschreiten.	Kenntnisnahme Die Stabsstelle Brand- und Bevölkerungsschutz, Feuerwehr Bad Saulgau wurde im Verfahren beteiligt. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend.	Kenntnisnahme
Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz	Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badstraße 1“ wird besonders auf die noch abzuhandelnden Punkte (Hochwasser und Naturschutz) hingewiesen. Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.		
Wasserrecht	Abwasserbeseitigung Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken. 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.	Kenntnisnahme Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über begrünte Mulden versickert. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist im Textteil unter Nr. 2.6.3 festgesetzt. Die Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind im Textteil unter dem Hinweis Nr. 5.2 aufgeführt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>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 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.</p>		
Oberirdische Gewässer	<p><u>Ausweisung von neuem Baugebiet im geschützten Bereich bei HQ100 und Risikogebiet (HQ-Extrem)</u></p> <p>In allen Teilen der Flussauen, die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, aber von Extremhochwassern (HQ-Extrem-Gebiet) betroffen sein können, ist das bestehende Restrisiko in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Abwägung sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu beachten. Zudem sollen die Risikogebiete in den Bauleitplänen vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 a, § 9 Abs. 6 a BauGB).</p> <p>Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z. B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“</p>	<p>Im Planteil sind die Anschlaglinien der Überflutungsflächen bei HQ100 und bei HQ extrem entsprechend den Hochwassergefahrenkarten der LUBW nachrichtlich eingetragen, im Textteil als nachrichtliche Übernahme vermerkt. Die Flächendarstellung kann zusätzlich ergänzt werden.</p> <p>Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Paradiesstraße“ vom 10.01.1966, am Rand der Innenstadt von Bad Saulgau. Das Grundstück ist bebaut, das Bestandsgebäude wird erhalten und umgebaut. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Änderung der Art der Nutzung von bisher Postgebäude zu Wohnen, sowie eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen sind im VBP auf den Umgriff des Bestandsgebäudes, zuzüglich einer Fläche für den Vorbau von Balkonen und Terrassen beschränkt. Mit dem VBP wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, sondern die Innenentwicklung durch Nachverdichtung in der Höhe, (nicht jedoch in der Fläche) gefördert. Das Hochwasserabflussverhalten im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1667 und seiner Umgebung ändert sich durch die Überplanung nicht. Zur Vermeidung von Sachschäden durch Überflutungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden Gebäudes angehoben.</p>	Die Darstellung der Überflutungsflächen wird im Planteil ergänzt.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>(= u. a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p><u>Heizölverbraucheranlagen in HQ-Extrem</u> Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass nach § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78b WHG grundsätzlich verboten ist. Zudem ist in § 78c Abs. 3 WHG auch die hochwassersichere Nachrüstung entsprechender Anlagen in den genannten Gebieten geregelt und zu beachten.</p>	<p>Die festgesetzte EFH (Fertigfußboden) liegt bei 590,80 m üNN und damit 30 cm über dem in den HWGK ausgewiesenen Wasserspiegel bei HQextrem von 590,50 m üNN. Es wurde zudem festgesetzt, dass die Höhe von 590,60 m üNN mit der EFH (Fertigfußboden) nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Ein schmaler Geländestreifen entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 1667 liegt innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ100. In diesem Bereich ist eine Pflanzfläche für Sträucher oder Hecken zur Randeingrünung festgesetzt. Darüber hinaus sind in diesem Bereich ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig, die zum großen Teil bereits bestehend sind. Für die neu geplanten Stellplätze wird das Gelände auf die Höhenlage der bestehenden Stellplätze angehoben, sodass eine Gefahr für Leben und Gesundheit oder für erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten ist.</p> <p>In der Begründung, Nr. 5 Hochwasserrisiko, ist der Ausschnitt aus der HWGK mit Darstellung der Überflutungsflächen bei HQ 100 und HQextrem abgebildet und ausgeführt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptgebäudes aus Gründen des Hochwasserschutzes angehoben werden muss und eine Mindesthöhenlage von 590,60 m üNN nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Die oben aufgeführten zusätzlichen Erläuterungen zur Abwägung werden in der Begründung, Nr. 5 Hochwasserrisiko, ergänzt.</p> <p>Auf das Verbot von neuen Heizölverbraucheranlagen nach § 78c Abs. 2 WHG wurde sowohl im Textteil als auch in der Begründung hingewiesen. Im Textteil unter dem Hinweis Nr. 5.6 Hochwasserrisiko wird ergänzt:</p>	<p>Die Begründung Nr. 5 Hochwasserrisiko wird wie in der Erläuterung vorgeschlagen ergänzt.</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
		<p>„Nach § 78c (3) WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b (1) WHG (HQextrem) vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.“</p> <p>Das Gebäude wurde im Bestand nicht mit Öl, sondern mit Gas beheizt. Es wurde und wird auch nach Verwirklichung der Planung kein Heizöl gelagert. Mit dem Umbau des Gebäudes ist die Beheizung über Wärmepumpen geplant.</p>	
Bodenschutz	Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Die untere Bodenschutzbehörde begrüßt das flächeneffiziente Nachverdichtungsvorhaben ausdrücklich.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Abfall	<p>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>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr wird entsprechend informiert.</p>	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.</p>		
Immissionsschutz	<p>Laut dem Bebauungsplanentwurf soll die Art der baulichen Nutzung als „Belastetes Wohnen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes“ ausgewiesen werden. Über die bauplanungsrechtliche Möglichkeit bzw. Zulässigkeit einer derart gelagerten Festsetzung liegen dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz keine Informationen oder Erkenntnisse vor.</p> <p>In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich auf der Parzelle 1272/2 ein größeres Betriebsgebäude, dessen Eigentümer die Deutsche Telekom AG ist. In welchem Umfang aus dieser Liegenschaft Schallimmissionen auf die Umgebungsbebauung einwirken, ist hier nicht bekannt. Aus der unmittelbaren Nachbarschaft liegen hier keine Lärmbeschwerden vor, was darauf hindeutet, dass es keine Nachbarschaftskonflikte wegen Lärm gibt.</p> <p>Der Betreiber der Arbeitsstätte hat dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Plangebiet sind nach der Gebietsausweisung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nach TA Lärm maßgeblich.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand und Sachlage keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Der südlich und östlich an den Geltungsbereich des VBP anschließende Bereich ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist jedoch für den Geltungsbereich des VBP nicht möglich, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nur Wohnnutzung vorsieht.</p> <p>Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist wegen der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen und der direkten Nachbarschaft des großen Betriebsgebäudes der Deutschen Telekom AG städtebaulich nicht sinnvoll.</p> <p>Die Festsetzung „Belastetes Wohnen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes“ trägt diesen Umständen Rechnung.</p> <p>Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden.</p>	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
<p>Naturschutz</p>	<p>Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind noch nicht vollständig. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Zudem ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht anzuwenden. Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Dennoch sind die bestehenden Umweltbelange – insbesondere auch diejenigen des Artenschutzes – in der Abwägung zu berücksichtigen:</p> <p>Gebäude sind häufig Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln (z. B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Turmfalken). Die Lebens- und Fortpflanzungsstätten dieser Tierarten sind nach § 44 BNatSchG geschützt und dürfen nicht entfernt werden. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsvorhaben muss deshalb vorab überprüft werden, ob geschützte Arten von den baulichen Maßnahmen betroffen sind. Es ist daher vor dem Umbau/Abriss des Gebäudes durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob sich am Gebäude nach § 44 BNatSchG geschützte Lebensstätten befinden.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach § 21 Abs. 2 NatSchG die Fassade von baulichen Anlagen im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden dürfen.</p> <p>Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Nach Rücksprache mit der Naturschutzbehörde wird der Textteil des Bebauungsplanes unter der Festsetzung Nr. 2.6.5 ergänzt:</p> <p>„Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor dem Abbruch bzw. vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchzuführen, um die Betroffenheit von geschützten und streng geschützten Tierarten abzuklären.“</p> <p>Der Textteil wird unter dem Hinweis Nr. 5.7 Artenschutz ergänzt:</p> <p>„Auf die Vorgaben des § 21 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), die zeitliche Beschränkung für die Beleuchtung von Fassaden betreffend, wird hingewiesen.“</p>	<p>Der Textteil wird unter der Festsetzung Nr. 2.6.5 Artenschutz wie vorgeschlagen ergänzt.</p> <p>Der Textteil wird unter dem Hinweis Nr. 5.7 Artenschutz wie vorgeschlagen ergänzt.</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<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 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 hält 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 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. Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren.</p>	<p>Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badstraße 1“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht kann hier abgesehen werden. Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen entfällt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.		
Fachbereich Landwirtschaft	Die Stadt Bad Saulgau plant den Umbau eines Betriebs- und Bürogebäudes der Post zu Wohnzwecken auf Flst. Nr. 1667, Gemarkung Saulgau, im Innenbereich. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geplant. Landwirtschaftliche Belange sind von der Maßnahme der Innenentwicklung nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Fachbereich Forst	Forstliche Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Fachbereich Straßenbau	Das Plangebiet liegt an der L 280 und L 283. Die Belange des Fachbereichs Straßenbau sind nicht betroffen. Die Beurteilung von straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belangen obliegt im vorliegenden Fall dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Stabsstelle Straßenbauprojekt	Nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums zur Planung B 311n / B 313 zwischen Meßkirch und Mengen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Fachbereich Recht und Ordnung Straßenverkehrsbehörde	Nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung	Die Belange der unteren Vermessungsbehörde sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
Regierungspräsidium Tübingen			
Raumordnung	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Straßenwesen	Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Hochwasserschutz	<p>Wir weisen darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Badstraße 1" in Bad Saulgau bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist.</p> <p>(Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/1gYTZIEgoTGN991X4BWN3y).</p> <p>Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p>	Siehe Erläuterung und Abwägung zur Stellungnahme der Landratsamtes Sigmaringen – Oberirdische Gewässer Seite 2-4 oben.	Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Landratsamtes Sigmaringen – Oberirdische Gewässer Seite 4 oben.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>		
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau</p>	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illensee-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind außer für Nebenanlagen und Stellplätze keine Neubaumaßnahmen, sondern der Umbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes Badstraße 1 vorgesehen ist. Baugrunderkundungen sind deshalb im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise 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. 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>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Ravensburg</p>	<p>Dem Vorhaben stehen zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) nicht entgegen. Bezüglich des Ziels des PS 2.4.0 Z (2) Regionalplanentwurf (2021), die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir die geplante Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen und Nachverdichtung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	Der Regionalverband bringt daher zum oben angeführten Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vor.		
IHK Bodensee- Oberschwaben Weingarten	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer bestehen keine Bedenken. (Bitte in Zukunft Mails mit Planvorhaben der Stadtverwaltung Bad Saulgau senden an: bauleitplanung@weingarten.ihk.de)	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Deutscher Wetterdienst DWD München	Der DWD hat keine Einwände gegen die vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH Donaueschingen	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren	Kenntnisnahme Der Bauherr wird entsprechend informiert.	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
Netze BW GmbH Biberach	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgung. Wir haben dazu keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Keine Beteiligung am weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Netze-Gesellschaft Südwest mbH Munderkingen	Im Geltungsbereich dieses Verfahrens sind derzeit keine Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant. Somit sind wir hiervon nicht betroffen. Zuständig sind hier die Stadtwerke Bad Saulgau. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist dadurch nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
NetCom BW GmbH Ellwangen	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhält die NetCom BW keine Leitungen. Maßnahmen sind in diesem Gebiet aktuell nicht geplant. Keine Einwendungen seitens der NetCom BW.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Amprion GmbH Dortmund	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bez. weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme
Terranets BW GmbH Stuttgart	Unsere Leitungsauskunft wurde umgestellt, bitte nutzen Sie für Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Beteiligung / Leitungsauskunft. Anfragen, sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen usw.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.		
Vodafone BW GmbH Kassel	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Deutscher Wetterdienst München	Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Gemeinde Hoßkirch	Keine Einwände, da keine Betroffenheit aus Sicht der Gemeinde Hoßkirch.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Gemeinde Altshausen	Keine Bedenken oder Anregungen gegen das Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Gemeinde Hohentengen	Belange der Gemeinde Hohentengen sind von der Planung nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Gemeinde Ostrach	Seitens der Gemeinde Ostrach sind keine Einwände und Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
Stadtwerke Bad Saulgau	<p>Wasserversorgung, Gasversorgung, Stromversorgung-NSP, MSP, Steuerkabel: keine Einwände.</p> <p>Straßenbeleuchtung: Keine Einwände. Stehen Lampenmasten oder Kabelverteilerschränke in der geplanten Auffahrt, so müssen diese zu Lasten des Bauherrn versetzt werden.</p> <p>Breitband: Keine Einwände. Das Glasfasernetz der Stadtwerke Bad Saulgau wird nach und nach ausgebaut. Die Verfügbarkeit wird sich deshalb nur sehr moderat entwickeln. Ein Anspruch auf Ausbau und Anschluss an das Glasfasernetz besteht nicht. Ein Anschluss an das Glasfasernetz der Stadtwerke Bad Saulgau ist möglich. Die Herstellung des Hausanschlusses muss schriftlich beantragt werden. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Rücksprache mit dem zuständigen Meister ist erforderlich. Vor Baubeginn ist Einsicht in den Leitungsplan erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehende Einfahrt wird beibehalten. Eine neue Einfahrt ist nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr wird entsprechend informiert.</p>	Kenntnisnahme
Stadt Bad Saulgau Eigenbetrieb Abwasserentsorgung	<p>Die abwassertechnischen Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badstraße 1“ sind ausreichend. Redaktionell sollte der Text in der Begründung unter 8 wie folgt korrigiert werden: „...sowie ein Abwasserkanal der Stadt Bad Saulgau“ (nicht Stadtwerke Bad Saulgau).</p>	Die Begründung wird redaktionell korrigiert.	Die Begründung wird wie vorgeschlagen redaktionell korrigiert.
Fachbereich 1 Umwelt und Nachhaltigkeit	Es sollte geprüft werden, ob ein Vogelschutzkonzept in den Bebauungsplänen integriert werden kann, z.B. entsprechende Gestaltung großflächiger Glas- und Fensterfassaden, sowie Schaffung von Nistmöglichkeiten an der Fassade oder im Dachbereich.	Wie aus den Planunterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, sind großflächige Verglasungen nur an der südlichen Fassade, zurückgesetzt hinter den vorgebauten Loggien und an der westlichen Fassade im Bereich des Dachgeschosses geplant.	Der Textteil wird unter dem Hinweis Nr. 5.7 wie vorgeschlagen ergänzt.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	Könnte man das noch mit aufnehmen?	Die Verglasungen sind zudem durch Tür- und Fensterrahmen untergliedert. Im Textteil unter dem Hinweis Nr. 5.7 kann ergänzt werden: „Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurchsehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren, sowie großflächig spiegelnde Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Glasscheiben mit außenliegenden Markierungen (z.B. Linien) sichtbar gemacht werden.“ Nistmöglichkeiten werden entsprechend den Vorgaben aus der artenschutzfachlichen Relevanzbegehung geschaffen.	
Fachbereich 2 Sicherheit und Ordnung	Keine Einwände aus verkehrlicher Sicht.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Fachbereich 4 Gebühren und Beiträge	1. Erschließungsbeitrag Nach dem derzeitigen Sachstand besteht keine Erschließungsbeitragspflicht. 2. Anschlussbeiträge Die zulässige Geschossfläche des bisherigen Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl 0,4 und 2 Vollgeschossen wird durch die geplanten Festsetzungen, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 nicht überschritten. Sollte jedoch eine höhere Geschossfläche als 2.242 m ² (Grundstücksfläche 2.803 m ² x GFZ 0,8) genehmigt werden, müsste die Differenz nachveranlagt werden. Nachzeitigem Stand entsteht keine weitere Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
<p>Fachbereich 5 Baurecht</p>	<p>Nach Durchsicht der Planunterlagen bringen wir folgende Anregungen vor:</p> <p><u>Festsetzung „Nea“ und Ga/St“ im zeichn. Teil sowie Ziff. 2.3.3 und 2.3.4 im textl. Teil:</u> Der Bebauungsplan verweist Garagen, Carports und Nebengebäude größtenteils an die südl. bzw. östl. Grundstücksgrenze als grenzständige Bebauung. Wir weisen jedoch darauf, dass bei einer festgesetzten offenen Bauweise grundsätzlich mit Grenzabstand gebaut werden muss. Für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume besteht zwar mit § 6 LBO eine Sonderregelung, auf die hiermit verwiesen wird. Grenzbebauungen dürfen dabei max. 3 m hoch sein und 25 m² Wandfläche haben. Zudem ist eine Grenzbebauung pro Nachbargrenze nur auf einer Länge bis max. 9m, insgesamt bis max. 15m zulässig. Sprich: die Ausnutzung der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen als Gebäude ist aufgrund §§ 5 und 6 LBO nicht möglich. Es wird angeregt eine andere Regelung zu treffen. Hinweise: diese Anmerkungen beziehen sich nur auf Gebäude, d.h. Garagen, Carports, Gartenhütten, Fahrradunterstellgebäude, und dergl. Offene Stellplätze lösen keine Abstandsflächen nach §§ 5 und 5 LBO aus.</p> <p><u>Festsetzung der Gebäudehöhen, Ziff. 2.2.4 textl. Teil:</u> Bei der zulässigen Wandhöhe wird bei Pultdächern auf den Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufseite verwiesen.</p>	<p>Mit der Festsetzung von Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im zeichnerischen Teil wird nur die Lage innerhalb des Grundstücks, nicht jedoch die Länge der Grenzbebauung festgelegt. Für die Grenzbebauung gelten die Vorgaben des § 6 LBO, sofern der Nachbareigentümer nicht der Übernahme einer entsprechenden Baulast für die Abstandsflächen zustimmt.</p> <p>„Pultfirst“ ist ein gängiger Begriff, der auch in Fachbüchern für das Zimmerhandwerk verwendet wird. Um Missverständnisse zu vermeiden kann jedoch die Festsetzung 2.2.4.2 im Textteil präzisiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
	<p>Da ggfs. Missverständnisse entstehen könnten bei der Frage ob ein Pultdach überhaupt einen First haben kann weisen wir darauf hin, dass wir der Auffassung sind, dass es bei einem Pultdach keinen First gibt (da es nur bei einem Aufeinandertreffen von mind. 2 Dachhälften einen First geben kann). Das heißt, dass bei einem Pultdach auch die „hohe Wand“ die max. Wandhöhe von 13,50 m einhalten muss (wie beim Flachdach). Sollte die Festsetzung aber anders gemeint sein bitten wir darum dies unmissverständlich zu formulieren.</p> <p><u>Ört. Bauvorschriften Ziff. 4.1.3:</u> Da für Flachdächer eine Dachbegrünung verpflichtend vorgeschrieben ist bitten wir um Klarstellung bis zu welcher Dachneigung der Plangeber von einem Flachdach ausgeht.</p>	<p>2.2.4.2 Gebäudehöhe: „maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - bei Gebäuden mit Satteldach bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung am First - bei Gebäuden mit Pultdach bis zum Schnittpunkt der hohen, der traufseitigen Außenwand gegenüberliegenden Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung - bei Gebäuden mit Flachdach ist nur die max. zulässige Wandhöhe gem. Nr. 2.2.4.1 maßgebend.</p> <p>In den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.1.2 wird bez. der zulässigen Dachneigung klargestellt: FD 0° bis 3°, PD von 3° bis 12°, SD von 30° bis 40°</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 2.2.4.2 wird wie vorgeschlagen präzisiert.</p> <p>Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1.2 wird wie vorgeschlagen präzisiert.</p>
Stabsstelle Brand- und Bevölkerungsschutz Feuerwehr	Keine Einwände seitens des Brandschutzes.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Beteiligung der Öffentlichkeit 24.07.2023 – 25.08.2023	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme