

# Gemeinde Waldburg 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 04.03.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
03.05.2021

## 1 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

1.1 Es wurden keine Anregungen geäußert.

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

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 04.03.2021 bis zum 26.04.2021 aufgefordert.

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

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Gullen, Grünkraut (Gullen) (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Vogt (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen (keine Stellungnahme)
- Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bodnegg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Amtzell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Grünkraut (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)

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

<p>2.3.1</p> <p><b>Regierungspräsidium Tübingen</b></p> <p>Stellungnahme vom 26.04.2021:</p>	<p>I. Raumordnung</p> <p>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Es werden keine Einwendungen vorgebracht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>(2) Raumordnung / Einzelhandel</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Waldburg die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gehrenäcker II" zur Überarbeitung der Festsetzungen, um Gestaltungsfreiheit für den Bauträger zu ermöglichen. Darüber hinaus sieht die Gemeinde Waldburg einen Engpass bei der Nahversorgung des Gemeindegebiets. Es sollen bessere Voraussetzungen geschaffen werden, um einen größeren Nahversorger anzusiedeln.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Raumordnung und zum Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) soll bestehen bleiben. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO u. a. auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, sofern diese nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen.</p> <p>Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert werden soll, werden keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geltend gemacht.</p>	
		<p>II. Straßenwesen</p> <p>Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Die straßenrechtlichen Belange wurden bereits im Vorfeld abgestimmt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>III. Naturschutz</p> <p>Aufgrund der übermittelten Unterlagen ist es der höheren Naturschutzbehörde nicht möglich eine Stellungnahme abzugeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Abarbeitung der Umweltbelange wurden die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Themen abgearbeitet und bereits zur Verfügung gestellt. Dem Vorhaben stehen demnach keine gravierenden arten- und naturschutzrechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.2	<b>Regionalverband Bodensee - Oberschwaben, Ravensburg</b>	<p>Von der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gehrenäcker II" in Waldburg sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird begrüßt.</p>

	Stellungnahme vom 13.04.2021:	Der Regionalverband bringt keine Anregungen oder Bedenken zur genannten Planung vor.	Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.3	<b>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</b> Stellungnahme vom 26.04.2021:	Allgemeine Einschätzung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur allgemeinen Einschätzung des Landratsamtes Ravensburg wird zur Kenntnis genommen.
		Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.6, Satz 3: Sie schreiben: Alternativ ist für das unterste Geschoss die o.g. höchstzulässige Zahl der Wohnungen anzusetzen. Die Vorschrift ist so nicht zulässig und nicht nachvollziehbar. Die Wohnungszahl kann nicht für einzelne Geschosse festgesetzt werden, sondern nur für Wohngebäude.	Abwägung/Beschluss: Der Stellungnahme des Sachgebiets Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Die Tatsache, dass die Wohnungszahl nicht für einzelne Geschosse, sondern nur für Wohngebäude festgesetzt werden kann, wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen entsprechend konkretisiert. Der dritte Satz unter Ziffer 2.6 wird zur Klarstellung und Vereinfachung gestrichen. Der Sachverhalt wird über die Begründung dargelegt und erläutert. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist für jedes Punkthaus separat anzusetzen, selbst wenn die Punkthäuser über ein zusammenhängendes unterstes Geschoss verfügen. Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
		2 Bedenken und Anregungen Plan:	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen zur Zweiteilung des Planes sowie zu den geltenden Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Es bestehen Bedenken gegen die Zweiteilung des Planes.</p> <p>Wir empfehlen, einen Gesamtplan zu belassen, auch im Hinblick auf die nun geteilten Mischgebiete und das Erfordernis der Durchmischung.</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen-Textteil</p> <p>Des Weiteren ist derzeit nicht klar, welche textlichen Festsetzungen künftig gelten. Falls möglich, empfehlen wir die Zusammenführung zu einem Textteil für den Bestand und die 1. Änderung, gerne als Kursivtext der Änderung. Falls dies nicht möglich ist und künftig 2 Textteile gelten, sollte der Textteil für den Änderungsbereich dennoch komplettiert werden.</p> <p>Die Bauherren müssen eindeutig erkennen können, welche textlichen Festsetzungen gelten. Dies ist derzeit nicht der Fall, siehe auch Ziff. 2.12. und 6.1.1.2.</p>	<p>Für das Erfordernis der Durchmischung müssen der rechtsverbindliche Bebauungsplan und der Plan der 1. Änderung als Gesamtplan betrachtet werden.</p> <p>Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" (Fassung vom 20.03.2017, rechtsverbindlich seit 26.05.2017) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist an mehreren prominenten Stellen (beim Änderungsgeltungsbereich und in der Satzung) eindeutig aufgeführt. Dies wird aus ausreichend klar und verständlich angesehen. Um die Lesbarkeit und Verständlichkeit noch weiter zu verbessern, wird die Begründung unter Ziffer 6.1.1.2 und Ziffer 6.2.2.6 diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Weiterhin wird zur Klarstellung auf dem Titelblatt der 1. Änderung ein entsprechender Hinweis ergänzt, so dass die Bauherren sofort erkennen, dass beide Pläne herangezogen werden müssen.</p>
<p>Bitte tragen Sie die übergeordnete Straße im Plan ein: L326.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Stellungnahme zur Eintragung der übergeordneten Straße in den Plan wird gefolgt und der Plan entsprechend angepasst.</p>
<p>Nr. 2.1 Typ 4a. Bitte prüfen Sie die Doppelnennung im Satz: "...0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschosses ...</p> <p>Welche Höhenangabe gilt, wenn keine Terrassengeschosse gebaut werden?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Ziffer 2.1 "Maximale Firsthöhe über NN bei Typ 4a" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Doppelnennung wird gestrichen und der Textteil entsprechend angepasst.</p> <p>Folgende Höhenangaben gelten, wenn keine Terrassengeschosse gebaut werden (s. rvBP "Gehrenäcker II", Ziffer 2.10 "Maximale Firsthöhe über NN"):</p>

		<p>Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes</li> <li>- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.</li> <li>- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.</li> </ul> <p>Für die eindeutige Erkennung der geltenden Festsetzungen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan der 1. Änderung beigefügt und ein entsprechender Hinweis vermerkt.</p> <p>Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.</p>
	<p>Nr. 2.3, Satz 2 ist nicht nachvollziehbar, da die LBO den Grenzabstand regelt.</p> <p>Bitte ggf. Skizze beifügen und Rechtsgrundlage benennen, falls eine von der LBO abweichende Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen werden soll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Grenzabstand bei Ziffer 2.3 "Abweichende Bauweise bei Typ 1a und Typ 4a" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Vorschlag der Streichung von Satz 2 wird gefolgt. Eine Skizze oder weitere Aussagen in der Begründung sind dementsprechend nicht erforderlich.</p>

		Hierfür wären weitere Aussagen in der Begründung erforderlich. Ansonsten ist Satz 2 zu streichen.	Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
		Nr. 2.4: Wir empfehlen, die "Ausnahmeregelung" für Loggien oder Balkone mit 50 cm Überschreitung zu ändern in eine "generelle" Zulässigkeit, soweit diese außerhalb der Anbauverbotszone liegen. Die vorgesehene Prüfung der Geländesituation und der Nachbarbelange usw. erscheint aufwändig. Falls die Festsetzung belassen wird, sollten nähere Ausführungen in die Begründung aufgenommen werden, welche Nachbarbelange und welche Geländesituation die Gewährung der Ausnahme nach § 31 BauGB ausschließen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur "Ausnahmeregelung" für Loggien oder Balkone mit 50 cm Überschreitung unter Ziffer 2.4 wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Änderung der "Ausnahmeregelung" in eine "generelle" Zulässigkeit wird gefolgt und die Ausnahme im Textteil entsprechend gestrichen.
		Nr. 2.9: Bitte passen sie das Symbol für das Pflanzgebot in der Legende auf den Plan an.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das Symbol für das Pflanzgebot redaktionell angepasst.
		Nr. 2.10: Die Bäume fehlen im Plan.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Fehlen der Bäume in der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend der textlichen Festsetzung zur Pflanzung redaktionell angeglichen und die Bäume eingezeichnet.
2.3.4	<b>Landratsamt Ravensburg, Straßenbau</b> Stellungnahme vom 26.04.2021:	C. Straßenbau Kreisstraßen sind nicht betroffen. Die Maßnahme liegt an der Landesstraße L326 - Zuständig für Stellungnahmen ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme des Sachgebiets Straßenbau zur Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 45 wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung hinsichtlich der Landesstraße L 326 mit dem Regierungspräsidium Tübingen erfolgte bereits im Vorfeld.

			Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.5	<b>Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister</b>  Stellungnahme vom 26.04.2021:	D. Kreisbrandmeister  Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.  Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:  1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.  2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienung.  Die Feuerwehr Waldburg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein	Abwägung/Beschluss:  Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.  Bei den Hinweisen unter der Ziffer 4.18 „Brandschutz“ sind die entsprechenden Hinweise bereits aufgeführt.  Es erfolgt keine Planänderung.

		zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.	
2.3.6	<b>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</b> Stellungnahme vom 26.04.2021:	E. Naturschutz 1. Anregungen und Bedenken 1.1 Pflanzgebote  Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind beim südlichen Pflanzgebot 3 Bäume festgesetzt. Ein Baum entfällt und soll an der Bodnegger Straße kompensiert werden (7.2.2.1). Die beiden anderen Bäume sollten wieder festgesetzt werden (Minimierung).	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme zum Fehlen der Bäume in der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend der textlichen Festsetzung zur Pflanzung redaktionell angeglichen und die Bäume eingezeichnet.
2.3.7	<b>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</b> Stellungnahme vom 26.04.2021:	F. Bodenschutz 1. Bedenken und Anregungen  Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:  Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze, Fahrwege und Zufahren sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen. Ein versiegelter Unterbau ist nicht zulässig.  Hinweise  Es wird empfohlen, die Hinweise durch die neuen Hinweise im Textteil des Bebauungsplans zu ersetzen:	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der Planung um einen Schichtenbebauungsplan handelt und nur zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen enthalten sind, gelten die Festsetzungen aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan weiterhin. Im rechtverbindlichen Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen enthalten, wodurch die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß heruntergesetzt wird. Eine weitere Regelung ist daher nicht erforderlich.  Der Bitte, den Hinweis zum Bodenschutz zu ersetzen, wird nachgekommen.

- Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

- Es wird auf § 3 Abs. 4 LKreiWiG hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist.

- LKreiWiG § 3 ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

- Die Vorgaben der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander

zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

- Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

- Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

- Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

- Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

2.3.8	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen</b> Stellungnahme vom 19.04.2021:	Für diesen Bereich wurde uns im Januar 2017 bereits eine Erschließung angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat einen FTTH-Ausbau ergeben, der bereits vollständig abgeschlossen ist. Die Neueinteilung der Grundstücke stellt jedoch kein Problem dar, da wir genügend Reserven vorgesehen haben.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Erschließung und zum FTTH-Ausbau wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.9	<b>Netze BW GmbH, Stuttgart</b> Stellungnahme vom 12.04.2021:	Vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 17. Juni 2016 gilt weiterhin.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die weiterhin geltende Stellungnahme vom 17.06.2016 wird zur Kenntnis genommen und im folgenden Abschnitt behandelt.
		<i>Stellungnahme vom 17.06.2016:</i> <i>Im Geltungsbereich befindet sich ein 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass dieses Kabel in seiner derzeitigen Lage bestehen bleiben kann. Sind Änderungsmaßnahmen notwendig, dann richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen.</i> <i>Die geplanten Neubauten können nach derzeitigen Erkenntnissen aus unserem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.</i> <i>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.</i>	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum im Geltungsbereich liegenden 20-kV-Kabel sowie der Kostentragung bei Änderungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen. Es erfolgt keine Planänderung.

*Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.*

*Anlage Lageplan*

2.3.10 **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg**

Stellungnahme vom 16.04.2021:

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 529557269\_529557270 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 42 m und 72 m über Grund

STELLUNGNAHME / 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II", Gemeinde Waldburg											
RICHTFUNKTRASSEN											
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchm											
Richtfunkverbindung											
			A-Standort				in WGS84			Höhen	
							Fußpunkt		Antenne		
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	G
529557269	588990338	588991039	47°	46'	9.41" N	9°	43'	21.54" E	759	60,9	
529557270	588990338	588991039	Wie Link 529557269								
Legende											
in Betrieb											

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Vermeidung erheblicher Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass geplante Konstruktionen sowie notwendige Baukräne in die Höhen des Schutzkorridors der Richtfunktrasse hineinragen werden.

Die Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung wird in den Plan eingetragen. Im Textteil des Bebauungsplanes wird der einzuhaltende horizontale und vertikale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens 30 m sowie 15 m hinweislich eingetragen.

Plan und Textteil des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst.

Der Bitte um zur Verfügung stellen der Unterlagen bei Änderung der Planfläche wird bei Bedarf nachgekommen.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehren



Die farbige Linie versteht sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veran-

		<p>schaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Anlagen Lageplan u. Richtfunktrassen</p>	
2.3.11	<p><b>TWS-Netz GmbH, Ravensburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 13.04.2021:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Die TWS Netz GmbH stimmt der geplanten Bebauung zu.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Zustimmung der geplanten Bebauung sowie der Möglichkeit die Grundstücke mit Erdgas zu versorgen wird begrüßt.</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.</p>

	<p>Das Plangebiet ist mit Erdgas erschlossen. Die Möglichkeit die Grundstücke mit Erdgas zu versorgen ist gegeben.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>
--	---

### 3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.03.2021 bis 28.04.2021 mit der Entwurfsfassung vom 04.03.2021 statt.
- 3.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

3.2.1	<p><b>Bürger 1</b></p> <p>Stellungnahme vom 07.04.2021:</p>	<p>Im Zuge des Gleichheitsprinzips beantragen wir die Erweiterung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Gehrenäcker II auch auf unsere Flurstücknummer 1351/2. Als Referenz sehen wir dabei die Bebauung nach Typ Ia des geänderten Bebauungsplan, der u.a. die Errichtung von 4 Wohneinheiten zulässt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bewusst so begrenzt wie möglich gehalten. Ziel der Änderung ist es das Festsetzungskonzept der Gebäude, die nördlich des Lebensmittelmarktes entstehen sollen, für eine optimale, einem Mischgebiet entsprechende, Ausnutzung anzupassen. Gleichzeitig soll ein sanfter Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Hierbei wurden die nördlichsten Grundstücke des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht miteinbezogen, da für diese bereits</p>
-------	---	---	---

			<p>ein optimales Festsetzungskonzept vorliegt, das einen guten Übergang zwischen den geplanten Gebäuden im Bereich der Typen 1a und 4a sowie der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung schafft. Im Übrigen sei angemerkt, dass der Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks grundsätzlich keinen Anspruch auf die Aufnahme seines Grundstücks in den Geltungsbereich hat, auch wenn der Bebauungsplan wie hier geändert wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.2	<p><b>Bürger 2</b> Stellungnahme vom 19.04.2021:</p>	<p>Nach den nun vorliegenden Planungen unseres Architekten gestaltet sich eine ästhetisch ansprechende Bebauung nach der geforderten Aufteilung und Größe des Baukörpers (mindestens 220qm und 50% gewerbliche Nutzung) als schwierig.</p> <p>Durch die Baugrenze und gegebenen Topografie des Geländes sind vor allem die geforderten Stellplätze kaum unterzubringen. Eine leichte Erhöhung des Baukörpers könnte diesen Zielkonflikt lösen, da es dann möglich wäre, die geforderten Quadratmeter auf eine ansprechende Weise im Dachgeschoss zu generieren.</p> <p>Die Absenkung des Baukörpers hätte zwar den gleichen Effekt, wäre aber mit Stützmauern und einer sehr steilen Garageneinfahrt verbunden, was kostenintensiver und darüber hinaus wenig ästhetisch aussehen würde.</p> <p>Wir möchten daher folgende Änderung des Bebauungsplans Gehrenäcker II beantragen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Anpassung der Höhen auf dem Flurstück 1351/2 (Grundstück Nr. 4 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gehrenäcker II") wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1351/2 befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung. Die Gemeinde möchte den Änderungsgeltungsbereich so begrenzt wie möglich halten und zieht aus diesem Grund nicht in Erwägung dieses Grundstück zusätzlich in den Änderungsgeltungsbereich aufzunehmen.</p> <p>Der Hinweis zur Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Bebauung, die sich als schwierig erweist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geforderten Stellplätze sowie die Unterbringung dieser auf dem Grundstück sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" und nicht Bestandteil der 1. Änderung. Die Anzahl der Stellplätze sowie die Baugrenze wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" nicht geändert, weshalb dieses Anliegen nicht berücksichtigt werden kann.</p>

Auf unserem Flurstück 1351/2 soll eine Erhöhung des Baukörpers um 60 cm von 709,00m auf 709,60 m (FH) bzw. von 706,00m auf 706,60 m (WH) möglich sein.

Die südliche und nördlichen Bebauung zusammen wären dann in etwa auf einer Höhe und könnten als eine Einheit wahrgenommen werden, was planerisch auch mit der Änderung des Bebauungsplans erreicht werden soll.

Vielleicht ist es Ihnen möglich, mir noch folgende Fragen zu beantworten, die sich mir aus dem Bebauungsplan nicht erschließen:

1. Ist es möglich eine nicht überdachte Terrasse und Balkone im Bereich "Eingeschränkte Bebauung" vorzusehen?
2. Sind Dachgauben über mehr als die Hälfte der Dachbreite zulässig?
3. Fällt der Einbau einer Ferienwohnung unter die gewerbliche Nutzung, selbstverständlich unter der Maßgabe, diese als solche zu nutzen und regelmäßig zu vermieten?

Abschließend möchten wir noch einmal unsere Enttäuschung über die Änderung des Bebauungsplan zum Ausdruck bringen. Für unsere Entscheidung, dieses Grundstück zu kaufen, war u.a. sehr wichtig, mindestens 1,20m höher als der südliche Nachbar bauen zu dürfen. Das machte das Grundstück sehr attraktiv, insbesondere was die Fernsicht und Besonnung betrifft. Dieser Vorteil ist nun nicht mehr in diesem Ausmaß gegeben. Vielleicht ist es ihnen möglich, mit einer wohlwollenden Prüfung unseres Anliegen rar einen gewissen Ausgleich zu sorgen.

Der Grund für die Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche. Zum anderen soll ein sanfter Übergang zwischen der neu errichteten Bebauung und der Bestandsbebauung im Norden geschaffen werden. Aus diesem Grund wurde das Höhenkonzept entlang der Bodnegger Straße teilweise angepasst. Die Wandhöhe (WH) beim ehemaligen Typ 4 (Grundstück Nr. 12) wurde von jeweils 703,00 – 705,00 m ü. NN, 703,50 – 705,50 m ü. NN, 704,00 – 706,00 m ü. NN auf 703,50 m – 705,50 m ü. NN für den gesamten Bereich des Typ 4a festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wurde beim ehemaligen Typ 4 von jeweils 708,00 m ü. NN, 708,50 m ü. NN, 709,00 m ü. NN auf, ebenfalls für den gesamten Typ 4a geltende, 708,50 m ü. NN angepasst. Im gleichen Zug wurden die Wand- und Firsthöhe des heutigen Typs 1a angepasst und mit 705,50 m ü. NN (WH) und 708,50 m ü. NN (FH) leicht nach oben korrigiert (vgl. vorherige Höhen: 704,80 m ü. NN (WH), 707,80 m ü. NN (FH)). Mit dieser Änderung wurde erreicht, dass das Gebäude des heutigen Typ 1a nicht mehr in einer Art Senke verschwindet. Vor der Änderung betrug die maximale Firsthöhe für das nördlich sowie das südlich angrenzende Grundstück 709,00 m ü. NN, was jeweils einem Versatz von 1,20 m entspricht. Die Anpassung der Firsthöhe hat zur Folge, dass sich insgesamt geringere Unterschiede bei den Firsthöhen ergeben. Das nördlichste Grundstück des Typ 4a hat mit einer FH von 708,50 m ü. NN die gleiche FH wie das nördlich angrenzende Grundstück (Typ 1a). Das nördlich an den Typ 1a angrenzende Grundstück hat wiederum eine um 0,50m höhere FH. Das an dieses Grundstück angrenzende Grundstück hat eine um 1,20 m höhere FH. Auf diese Weise wird ein sanfter Übergang zur Bestandsbebauung gewährleistet. Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Erhöhung der WH und FH im Bereich des Typ 1a der Höhenunterschied zum nördlich angrenzenden Grundstück geringer wird als zuvor. Nach Abwägen der unterschiedlichen Belange, ist

die Gemeinde jedoch zu dem Schluss gekommen, dass diese Änderung den Belangen am besten gerecht wird.

Die Fragen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gehrenäcker II" sind nicht Bestandteil der aktuellen Änderung. Die Regelung für nicht überdachte Terrassen und Balkone im Bereich "Einschränkung baulicher Anlagen" sind unter Ziffer 2.21 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" erfasst: Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen innerhalb der vorgenannten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und soweit die Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat Straßenbau, vorliegt.

Die Regelung zur zulässigen Größe von Dachgauben ist dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gehrenäcker II" zu entnehmen: Dachgauben sind ohne Einschränkung der Breite zulässig, sofern das Geschoss, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt, durch die Größe der Dachgaube nicht zum Vollgeschoss wird. Die Zahl der Vollgeschosse muss entsprechend eingehalten werden.

Der Einbau einer Ferienwohnung fällt unter die gewerbliche Nutzung. Gem. § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.

Das Konzept des Bebauungsplanes hat an dieser Stelle schon immer eine Bebauung vorgesehen, die die Ausnutzbarkeit der Fläche sowie einen sanften Übergang zur Bestandsbebauung verbindet. Die Gemeinde muss stets zwischen einem verträglichen Höhenkonzept für die Gemeinschaft als auch für den einzelnen Bauherren abwägen. Nicht zuletzt fand diese Abwägung mit Hilfe einer 3D Visualisierung statt. Die Prüfung der Änderungsplanung, insbesondere des

			<p>Höhenkonzeptes, wurde anhand der Visualisierung im Gemeinderat diskutiert und für angemessen befunden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.3	<p><b>Bürger 3</b> Stellungnahme vom 06.04.2021:</p>	<p>Einwand gegen die Bebauungspläne Am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße</p> <p>Sehr geehrter Herr Rittler, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als erstes möchte ich mich bei Ihnen, Herr Rittler, ganz herzlich bedanken, dass Sie mir am vergangenen Donnerstag nicht nur Einsicht in die Akten zur Bauplanänderung gewährten, sondern mir auch sehr detailliert Auskunft gaben und alle meine Fragen sehr geduldig beantworten konnten. Da das offene Ohr im Rathaus aber kein Einzelfall ist, möchte ich gerne die Gelegenheit nutzen diesen Dank auch an Ihre Kollegen weiterzugeben, wir fühlen uns in dieser Verwaltung wirklich an jeder Stelle gut aufgehoben!</p> <p>Wie ich in unserem Gespräch bereits erklärte, haben wir im Rahmen der Bebauung des Neubaugebiets am Gehrenäcker Bedenken hinsichtlich der Höhe der Gebäude, insbesondere bei den Flurstücken Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 609(Teilfläche) und 610 (Teilfläche), also die Grundstücke, die an die Bodnegger Straße angrenzen. Diese Bedenken teilen im Übrigen auch einige Mitbürger aus der Nachbarschaft.</p> <p>Da wir am Mittelberg 9 wohnen, haben wir die starke Befürchtung, dass durch dieses Bauvorhaben uns die Sicht auf die Berge nicht nur beeinträchtigt, sondern uns diese vollends genommen wird. Diese war jedoch nicht nur ein entscheidendes Kriterium für uns im Jahr 2013</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Einwand gegen die Bebauungspläne Am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Höhe der geplanten, an die Bodnegger Straße angrenzenden, Gebäude wird zur Kenntnis genommen. Das Höhenkonzept wurde eingehend geprüft. Es wurde eine 3D Visualisierung angefertigt, die die verschiedenen Sichtweisen und Perspektiven verdeutlicht. Als Resultat wurden die Höhen der geplanten Gebäude entlang der Bodnegger Straße wie folgt angepasst: Die Wandhöhe (WH) beim ehemaligen Typ 4 (Nr. 12) wurde von jeweils 703,00 – 705,00 m ü. NN, 703,50 – 705,50 m ü. NN, 704,00 – 706,00 m ü. NN auf 703,50 m – 705,50 m ü. NN für den gesamten Bereich des Typ 4a festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wurde beim ehemaligen Typ 4 von jeweils 708,00 m ü. NN, 708,50 m ü. NN, 709,00 m ü. NN auf, ebenfalls für den gesamten Typ 4a geltende, 708,50 m ü. NN angepasst. Im gleichen Zug wurden Wand- und Firsthöhe des heutigen Typs 1a angepasst und mit 705,50 m ü. NN (WH) und 708,50 m ü. NN (FH) leicht nach oben korrigiert (vgl. vorherige Höhen: 704,80 m ü. NN (WH), 707,80 m ü. NN (FH)). Die Firsthöhen der vier geplanten Punkthäuser entlang der Bodnegger Straße wurde somit einheitlich auf 708,50 m ü. NN festgesetzt. Bei dieser Änderung wurde lediglich der östliche Bereich des Typ 4a sowie der Typ 1a leicht erhöht. Die anderen Bereiche des Typ 4a haben durch die Änderung sogar eine Verringerung der Firsthöhe erfahren.</p>

nach Waldburg in dieses Haus zu ziehen, sondern macht auch die Einzigartigkeit und damit den Wert unserer Immobilie aus.

Uns ist selbstverständlich bewusst, dass wir kein "Recht auf Bergsicht" haben, weshalb wir im Moment auch keinerlei rechtlichen Schritte beabsichtigen, und wir möchten das Vorhaben an sich auch nicht verhindern. Dennoch sehen wir im Falle der Umsetzung der derzeitigen Pläne einen erheblichen Eingriff in unsere Lebensqualität und möchten deshalb hiermit auch unseren Einwand vortragen und bitten Sie und den Gemeinderat, sich um einen für alle tragbaren Kompromiss zu bemühen.

Vorstellbar wäre für uns eine Lösung, die eine geringere Firsthöhe der Gebäude vorsähe. So sind z.B. die Firsthöhen auf dem Flurstück 613 der Reihenhäuser bei 706,2m ü NN, damit bliebe uns der Blick auf die Berge über die Dächer erhalten.

Wie eingangs bereits beschrieben, fühlen wir uns in Waldburg sehr wohl und sind hier heimisch geworden. Unsere Kinder sind in Ravensburg geboren und wachsen als echte Waldburger auf, das Verhältnis in der Nachbarschaft ist ausnahmslos positiv, ja sogar freundschaftlich.

Untermauert wird dieses Gefühl auch durch die Gemeinde und ihre Verwaltung, insbesondere durch die Werte und Ziele, die im Dorfentwicklungsplan "Waldburg 2030" manifestiert worden sind.

Wir nehmen die darin formulierte Aufforderung zur Mitgestaltung an. Hier heißt es: "Die Bürger sollen sich einmischen und sich aktiv an der Erarbeitung von Lösungsansätzen beteiligen." Denn nicht zuletzt geht es ja in diesem Fall auch um die "Nachhaltige Sicherung...der

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" stellt eine leichte Modifikation des Festsetzungskonzeptes dar. Das zugrundeliegende Planungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" wird in seiner Struktur lediglich angepasst und ergänzt. Die grundsätzliche Planung der Bebauung im vorliegenden Umfang war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten.

Da die Firsthöhen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Werte um die 708,50 m ü. NN erreichten, kann einer Reduzierung der Firsthöhe, z.B. auf 706,20 m ü. NN nicht zugestimmt werden. Eine solch drastische Reduzierung würde weder dem Planungskonzept des rechtsverbindlichen noch dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Der Hinweis zur Mitgestaltung und zur aktiven Erarbeitung von Lösungsansätzen der Bürger wird begrüßt. Die Hinweise zur nachhaltigen Sicherung der Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung, zur moderaten Siedlungsentwicklung sowie zum lebendigen Dorfcharakter werden zur Kenntnis genommen. Die Planung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist keine Modifikation, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegt. Die Drei-Geschossigkeit war bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und wird nicht geändert.

Der Hinweis zum weiterhin konstruktiven Diskurs wird ebenfalls begrüßt und zur Kenntnis genommen. Da sich die Planung jedoch nicht grundsätzlich ändert, sondern nur einzelne Festsetzungen angepasst werden, kann der Anregung nicht gefolgt werden.

		<p>Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung", welches hierin ja als strategische Ziel ausgegeben wird. Als Leitziel "Siedlung" wird klar formuliert, dass es eine "moderate Siedlungsentwicklung" geben soll, sowie ein "Lebendiger Dorfcharakter erhalten" bleiben soll. Wir sehen genau diese elementaren strategische Ziele mit der Erbauung dreigeschossiger Häuser gleich am Ortseingang als gefährdet und bitten Sie deshalb, die Ausgestaltung des Bauvorhabens nochmals zu überdenken und zu diskutieren.</p> <p>In diesem Sinne bin ich mir sicher, dass unser eindringlicher Appell auch Gehör findet und wir freuen uns auf einen weiterhin konstruktiven Diskurs auf dem Weg zu einem für alle Beteiligten tragbaren Lösungskompromiss.</p>	<p>Die Gemeinde muss zwischen dem Einfügen von Bebauung in das Ortsbild und dem Verbrauch von Fläche abwägen. Diese Abwägung wurde durch eine 3D visualisierte Ansicht des Plangebiets unterstützt. Neben der Erschließung muss die Gemeinde auch die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum beachten. Dieses Ziel kann kaum erreicht werden, wenn die Gebäude eine niedrigere Firsthöhe oder weniger als drei Vollgeschosse aufweisen. Eine gewisse Höhe ist unumgänglich, um die Ausnutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten.</p> <p>Die Drei-Geschossigkeit ist in diesem Fall selbst in einem ländlich geprägten Raum vertretbar, da sich die Gebäude nicht am unmittelbaren Ortsrand, sondern im, von Bebauung geprägten, Ortskern befinden. Des Weiteren lässt die vorhandene Topografie die Gebäude entlang der Straße nicht zu massiv erscheinen. Zusätzlich darf nicht vergessen werden, dass das vorliegende Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt ist. Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bei einem Mischgebiet sind weder für den Typ 1a noch für den Typ 4a vollends ausgeschöpft worden. Auf diese Weise lässt sich eine Bebauung mit zwingend drei Vollgeschossen städtebaulich vertreten.</p> <p>Die Gemeinde ist aus diesem Grund zu dem Schluss gekommen, dass diese Bebauungsplanänderung der Abwägung der verschiedenen Belange am besten gerecht wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.4	<p><b>Bürger 4</b> Stellungnahme vom 27.04.2021:</p>	<p>Einwand gegen die Bebauungspläne Am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße</p> <p>Unterschriftensammlung von Mitbürgerinnen und Mitbürgern aus Waldburg</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwände gegen die Bebauungspläne am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde muss sorgfältig abwägen, inwiefern die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zusammen mit einem sparsamen Umgang von Grund und</p>

wie in unserem Schreiben vom 06.04. 2021 erwähnt, haben wir durch zahlreiche Gespräche festgestellt, dass viele Waldburgerinnen und Waldburger unsere Sorgen über die aktuellen Bebauungspläne am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße hin teilen. Einige der Mitbürger haben in diesem Zusammenhang eine Erklärung mit dem folgenden Wortlaut unterschrieben:

„Hiermit erhebe ich meine Einwände gegen die aktuellen Bebauungspläne für die Flurstücke Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 609 (Teilfläche) und 610 (Teilfläche) am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße. Eine dreigeschossige Bauweise gleich am Ortseingang beeinträchtigt den ländlichen Dorfcharakter erheblich, außerdem befürchte ich eine erhöhte Lärmbelastigung durch die Schallreflektionen. Deshalb lehne ich die aktuellen Pläne in der Fassung vom 26.01.2021 ab und bitte darum, die geplante Firsthöhe deutlich zu verringern!“

Wir bitten Sie deshalb, diese Einwände vieler Mitbürger zu respektieren und dieses Meinungsbild in der anstehenden Gemeinderatssitzung für den Beschluss zu berücksichtigen. Im Anhang senden wir Ihnen fristgerecht die gescannten Unterschriftenlisten, die wir im Original ebenfalls im Briefkasten am Rathaus einwerfen werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und hoffen nach wie vor auf einen für alle tragbaren Lösungskompromiss.

Anlagen: Unterschriftensammlung von Mitbürgerinnen und Mitbürgern aus Waldburg

Boden mit einer für das Ortsbild verträglichen Bauweise umgesetzt werden kann. Diese Abwägung hat nicht zuletzt durch die Erstellung einer 3D visualisierten Ansicht stattgefunden, durch die insbesondere das Höhenkonzept genau geprüft wurden. Die Prüfung des Verhältnisses zwischen ausreichendem Wohnraum und ländlichen Dorfcharakter ergab, dass dieser nicht maßgeblich beeinträchtigt wird. Nicht zuletzt durch die Tatsache, dass die dreigeschossigen Punkthäuser nicht direkt an der Ortseinfahrt stehen, sondern sich im Ortskern in die Bestandbebauung einfügen. Die Drei-Geschossigkeit ist in diesem Fall selbst in einem ländlich geprägten Raum vertretbar, da sich die Gebäude nicht am unmittelbaren Ortsrand, sondern im, von Bebauung geprägten, Ortskern befinden. Des Weiteren lässt die Topografie die Gebäude entlang der Straße nicht zu massiv erscheinen.

Eine Schallreflektion an der geplanten Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden. Somit ist die Aussage an sich richtig. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm der Straße selbst deutlich überwiegt. Der reflektierte Verkehrslärm legt zur Bebauung entlang der Bodnegger Straße (ehemalige Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 609 (Teilfläche) und 610 (Teilfläche)) etwa den dreifachen Weg im Vergleich zum direkten Verkehrslärm zurück und verliert somit deutlich an Energie. Mit einer Verdopplung der Entfernung zwischen Schallquelle und Hörer nimmt der Schallpegel um etwa 6 dB ab. Addiert man einen Schallpegel (z.B. direkte Verkehrslärmimmissionen) mit dem um 6 dB reduzierten Schallpegel (z.B. reflektierte Verkehrslärmimmissionen) erhöht sich der Gesamtschallpegel aufgrund der logarithmischen Eigenschaften von Schall um etwa 1 dB. Diese Pegeländerung ist für das menschliche Ohr nur selten wahrnehmbar, weshalb mit keinen unzumutbaren Belästigungen durch die Schallreflektion zu rechnen sind. Zumal es zu beachten gilt, dass eine Absorption an den geplanten Gebäuden auftritt und die Entfernung etwa dreimal so

			<p>groß ist, sodass der Gesamtschallpegel voraussichtlich in noch geringerem Maße erhöht.</p> <p>Die aktuell vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" hat für die geplanten Gebäude entlang der Bodnegger Straße eine Änderung der Firsthöhen vorgesehen. Allerdings wurden die Firsthöhen nur bei zwei der geplanten Gebäude und zudem nur geringfügig erhöht. Dahingegen wurden die Firsthöhen bei zwei der anderen geplanten Gebäuden sogar verringert. Der Bitte um eine deutliche Verringerung der Firsthöhe kann in diesem Fall nicht nachgekommen werden, da das grundsätzliche Maß der Firsthöhe sowie die Festsetzung der drei Vollgeschosse bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" beschlossen wurde.</p> <p>Die Anregung der Berücksichtigung des Meinungsbildes in der anstehenden Gemeinderatssitzung sowie die Unterschriftenlisten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.5	<p><b>Bürger 5</b></p> <p>Stellungnahme vom 28.04.2021:</p>	<p>Einwanderhebung gegen die Bebauungspläne am Gehrenäcker</p> <p>Hiermit erhebe ich meine Einwände gegen die aktuellen Bebauungspläne für die Flurstücke Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 609 (Teilfläche) und 610 (Teilfläche) am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße. Eine dreigeschossige Bauweise gleich am Ortseingang beeinträchtigt den ländlichen Dorfcharakter erheblich, außerdem befürchte ich eine erhöhte Lärmbelästigung durch die Schallreflektionen. Deshalb lehne ich die aktuellen Pläne in der Fassung vom 04.03.2021 ab und bitte darum, die geplante Firsthöhe deutlich zu verringern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwände gegen die Bebauungspläne am Gehrenäcker zur Bodnegger Straße werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde muss sorgfältig abwägen, inwiefern die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zusammen mit einem sparsamen Umgang von Grund und Boden mit einer für das Ortsbild verträglichen Bauweise umgesetzt werden kann. Diese Abwägung hat nicht zuletzt durch die Erstellung einer 3D visualisierten Ansicht stattgefunden, durch die insbesondere das Höhenkonzept genau geprüft wurden. Die Prüfung des Verhältnisses zwischen ausreichendem Wohn-</p>

Anlage: Unterschriftensammlung von Mitbürgerinnen und Mitbürgern aus Waldburg

raum und ländlichen Dorfcharakter ergab, dass dieser nicht maßgeblich beeinträchtigt wird. Nicht zuletzt durch die Tatsache, dass die dreigeschossigen Punkthäuser nicht direkt an der Ortseinfahrt stehen, sondern sich im Ortskern in die Bestandbebauung einfügen. Die Drei-Geschossigkeit ist in diesem Fall selbst in einem ländlich geprägten Raum vertretbar, da sich die Gebäude nicht am unmittelbaren Ortsrand, sondern im, von Bebauung geprägten, Ortskern befinden. Des Weiteren lässt die Topografie die Gebäude entlang der Straße nicht zu massiv erscheinen.

Eine Schallreflektion an der geplanten Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden. Somit ist die Aussage an sich richtig. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm der Straße selbst deutlich überwiegt. Der reflektierte Verkehrslärm legt zur Bebauung auf den Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 609 (Teilfläche) und 610 (Teilfläche) etwa den dreifachen Weg im Vergleich zum direkten Verkehrslärm zurück und verliert somit deutlich an Energie. Mit einer Verdopplung der Entfernung zwischen Schallquelle und Hörer nimmt der Schallpegel um etwa 6 dB ab. Addiert man einen Schallpegel (z.B. direkte Verkehrslärmimmissionen) mit dem um 6 dB reduzierten Schallpegel (z.B. reflektierte Verkehrslärmimmissionen) erhöht sich der Gesamtschallpegel aufgrund der logarithmischen Eigenschaften von Schall um etwa 1 dB. Diese Pegeländerung ist für das menschliche Ohr nur selten wahrnehmbar, weshalb mit keinen unzumutbaren Belästigungen durch die Schallreflektion zu rechnen sind. Zumal es zu beachten gilt, dass eine Absorption an den geplanten Gebäuden auftritt und die Entfernung etwa dreimal so groß ist, sodass der Gesamtschallpegel voraussichtlich in noch geringerem Maße erhöht.

Die aktuell vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" hat für die geplanten Gebäude entlang der Bodnegger Straße eine Änderung der

		<p>Firsthöhen vorgesehen. Allerdings wurden die Firsthöhen nur bei zwei der geplanten Gebäude und zudem nur geringfügig erhöht. Dahingegen wurden die Firsthöhen bei zwei der anderen geplanten Gebäuden sogar verringert. Der Bitte um eine deutliche Verringerung der Firsthöhe kann in diesem Fall nicht nachgekommen werden, da das grundsätzliche Maß der Firsthöhe sowie die Festsetzung der drei Vollgeschosse bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" beschlossen wurde.</p> <p>Die Anregung der Berücksichtigung des Meinungsbildes in der anstehenden Gemeinderatssitzung sowie die Unterschriftenlisten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	--	---

## 4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.03.2021 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 19.05.2021. Die Änderungen beschränken sich auf Streichungen einzelner Sätze sowie redaktionelle Änderungen bei den Festsetzungen, Aktualisierung der Hinweise, Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung sowie redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt. Das Datum der Entwurfsfassung wird beibehalten.
- 4.3 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" in der Fassung vom 19.05.2021 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Waldburg, den 10.06.2021

## **5 Anlagen**

- 5.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 17.06.2016, Netze BW GmbH, Biberach
- 5.2 Lageplan u. Richtfunktrassen zur Stellungnahme vom 16.04.2021, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 5.3 Unterschriftensammlung von Mitbürgerinnen und Mitbürgern aus Waldburg
- 5.4 Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021