

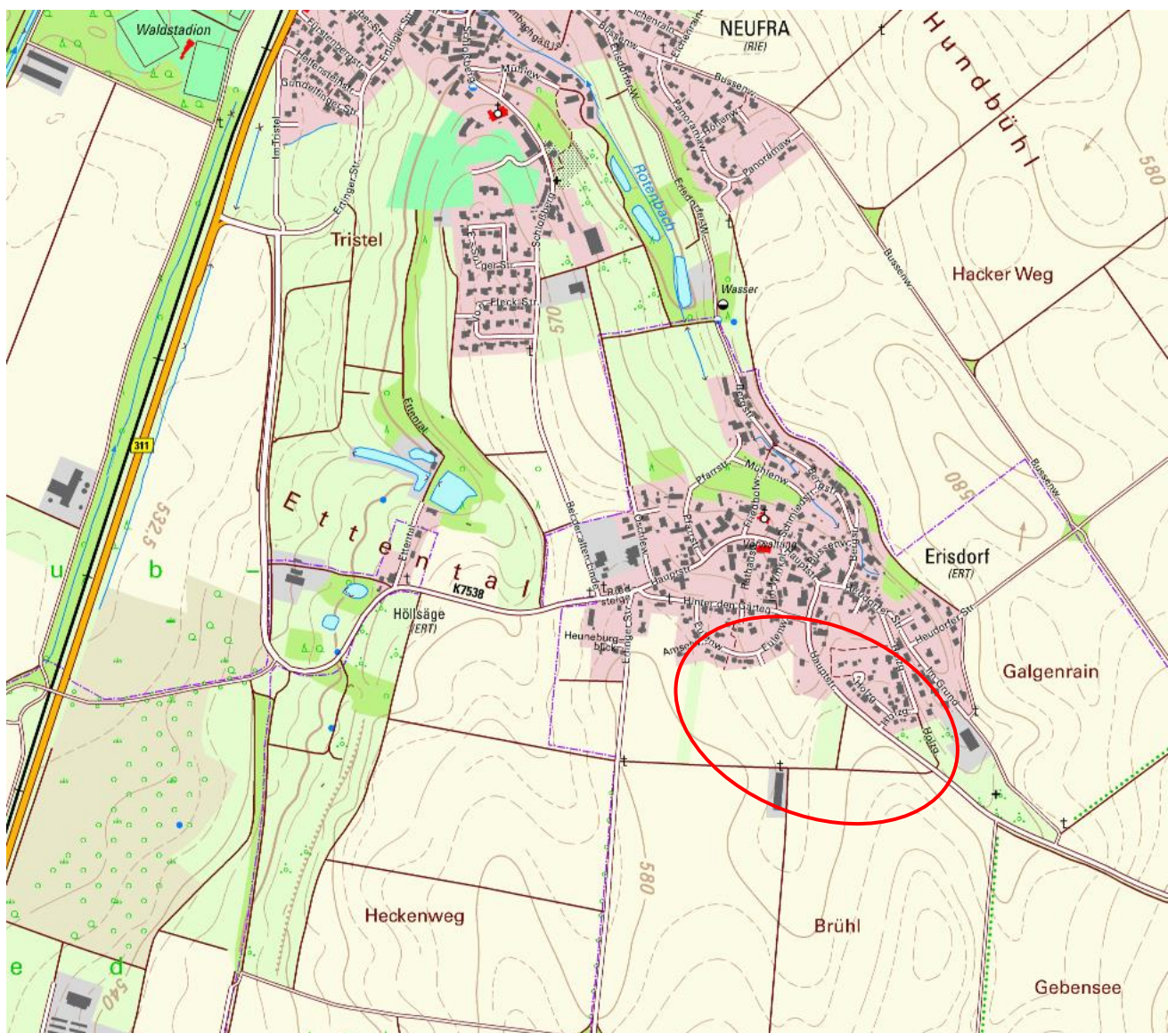
GEMEINDE ERTINGEN



III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Hinter den Gärten II“

Fassung vom: 09.11.2021



Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung vom 18.10.2021 – 02.11.2021** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

1. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

1.1 Regierungspräsidium Tübingen 02.11.2021

I. Raumordnung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.3.2021

16.03.2021

Der Abwägungsbeschluss vom 30.11.2020, konnte uns im Hinblick auf den Gesamtbedarf an Wohnraum in der Gemeinde Ertingen nicht überzeugen. Da sich offensichtlich im Hinblick auf den Umgriff des Bebauungsplanes nichts verändert hat, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.10.2019, diese hat weiterhin Gültigkeit.

31.10.2019

Die Gemeinde Ertingen plant im Ortsteil Erisdorf ein Baugebiet nach § 13b BauGB zu entwickeln, wobei etwa 2,5 ha des Geltungsbereiches nicht aus dem FNP entwickelt sind. Im Hauptort Ertingen sind nach hiesigem Stand noch etliche Wohnbaupotentiale im rechtsgültigen FNP vorhanden.

Geplant sind 35 Einfamilienhäuser sowie 4 Doppelhäuser. In Erisdorf bestehen momentan etwa 150 Wohnhäuser. Somit stellt das Baugebiet einen Zuwachs von fast 30 % dar.

Unter diesen zwei Aspekten wird der Bedarf an dem vorliegenden B-Plan als äußerst kritisch angesehen.

Des Weiteren wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes im Entwurf des Regionalplanes Donau-Iller als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) – PS B I 2.1 G (3) festgelegt. Diese Festlegung des Entwurfs ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und dem Belang Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht zuzumessen.

Wir weisen darauf hin, dass der Gesetzgeber § 13b BauGB zeitlich befristet zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte

Wird zur Kenntnis genommen.
Abwägungen hierzu siehe unten.

Wird zur Kenntnis genommen.
Abwägungen hierzu siehe unten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage ist teilweise korrekt. Die angesprochenen Flächen im FNP sind leider nur teilweise verfügbar. Mit dem § 13b BauGB hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Planungsinstrument in die Hand gegeben, mit dem „schnell“, unter Einhaltung der Rahmenbedingungen – nicht mehr als 1,0 ha überbaubare Grundfläche / an Siedlungsbereich angrenzend / fast ausschließlich nur Wohnnutzung möglich - Wohnbauflächen entwickelt werden können. Eine Bedarfsermittlung ist nicht erforderlich. Der FNP ist im Anschluss im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung einer „Wohnbaufläche“ anzupassen. Die Erschließung und der Verkauf werden voraussichtlich in Bauabschnitten erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit Stellungnahme vom 09.10.2019 hat der Regionalverband keine Bedenken geäußert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde versucht ununterbrochen Bauflächen im Innenbereich zu akquirieren. Es liegen auch einige interessante Flächen

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Verfahren ermöglicht hat. Das Instrument der beschleunigten Planung soll jedoch nicht zur „vorsorglichen“ Ausweisung von neuen, nicht oder nur teilweise aus dem FNP entwickelten Wohnbaugebieten ohne Anwendung der im Regelverfahren zu beachtenden naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen dienen.

Mit Blick auf § 1a BauGB stellt sich somit weiterhin die Frage des Bedarfes an Wohnbauflächen. Insgesamt ist darzustellen, weshalb neue Flächen außerhalb des Flächennutzungsplanes in Anspruch genommen werden – um entsprechenden Nachweis wird gebeten.

Das Landratsamt wird deshalb um Prüfung gebeten, ob in der Gemeinde Ertingen tatsächlich ein Bedarf für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums besteht, der die Ausweisung eines neuen Baugebietes im vorgesehenen Umfang zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfordert.

Darüber hinaus ist die Voraussetzung für eine Anwendung des §13b BauGB neben der Einhaltung der Flächenbegrenzung (wobei die Flächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind), dass ein Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil hergestellt wird. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebietes sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht (vgl. BayVGH, Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 – juris).

Das Regierungspräsidium hat erhebliche Bedenken, ob vorliegend ein ausreichender Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben ist.

Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob die Voraussetzungen für eine Planung im Verfah

II. Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung mehr als 3 ha besonders hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe I) dauerhaft überplant werden, und damit der produktiven Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Insbesondere landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe I sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die produktive Landwirtschaft unverzichtbar und dementsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten.

im Innenbereich, aber diese sind derzeit nicht verfügbar. Aus den vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde leider gezwungen, auf Außenbereichsflächen auszuweichen.

Die noch im FNP dargestellten freien Entwicklungsflächen für Wohnungsbau bzw. auch noch freie Entwicklungsflächen im Innenbereich sind leider derzeit nicht verfügbar. In Ertingen als auch in Erisdorf ist eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen gegeben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf, die Prüfungsanfrage richtet sich an LRA.

Wurde berücksichtigt.

Mit dem § 13b BauGB hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Planungsinstrument in die Hand gegeben, mit dem „schnell“, unter Einhaltung der Rahmenbedingungen – nicht mehr als 1,0 ha überbaubare Grundfläche / an Siedlungsbereich angrenzend / fast ausschließlich nur Wohnnutzung möglich - Wohnbauflächen entwickelt werden können. Eine Bedarfsermittlung ist nicht erforderlich. Der FNP ist im Anschluss im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung einer „Wohnbaufläche“ anzupassen.

Die Voraussetzungen gem. § 13b BauGB wurden erfüllt.

Wurde berücksichtigt.

Die Bedenken sind unbegründet. Das Plangebiet schließt direkt an den nördlich gelegenen Siedlungsbereich über eine vorgegebene Erschließungsstraße an.

Wurde berücksichtigt.

Die Voraussetzungen gem. § 13b BauGB sind erfüllt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Für weitere Siedlungsentwicklungen ist die Gemeinde gerade in Erisdorf „leider“ überall von überdurchschnittlich guten Böden umgeben. Die Gemeinde versucht ununterbrochen Bauflächen im Innenbereich zu akquirieren. Es liegen auch einige interessante Flächen im Innenbereich, aber diese sind derzeit nicht verfügbar. Aus den

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Umwidmungen, z.B. als Bauland müssen ausgeschlossen bleiben, entsprechende Bereiche sind im Entwurf zum Regionalplan. Als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft dargestellt, wie auch der südliche Bereich des geplanten Baugebietes, was die agrarstrukturelle Bedeutung der überplanten Fläche bestätigt.

Anders als in der Abwägung dargestellt, ist die Gemeinde nicht überall von „überdurchschnittlichen“ Böden umgeben. Insbesondere östlich des Hauptortes Ertingen sowie rund um den Teilort Binzwangen sind die Flächen in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Flächen der Vorrangflur II (zweite Stufe dargestellt, teilweise auch als Grenzflur), wobei Erisdorf tatsächlich ausschließlich von Flächen der Vorrangflur I umgeben ist. Dementsprechend ist der Entwicklung der bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht unbedingt der Vorzug zu geben, und eine Entwicklung auf Flächen der Vorrangflur I zu vermeiden. Bei fehlender Flächenverfügbarkeit sind diese Flächen ggfs. aus dem FNP herauszunehmen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen, und eine Entwicklung auf den besten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I, wie sie rund um Erisdorf zu finden sind, deutlich zu begrenzen. Ggfs. ist eine durch entsprechend verdichtete Bauweise auf geringerer Flächen der gleiche, aktuell geplante Wohnraum zu schaffen. Dies würde landwirtschaftliche Belange entsprechend berücksichtigen.

Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht erscheinen insgesamt agrarstrukturelle Belange weiterhin nicht ausreichend berücksichtigt, so dass weiterhin Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde leider gezwungen, in Erisdorf auf Außenbereichsflächen mit guter Bodenqualität auszuweichen.

Die noch im FNP dargestellten freien Entwicklungsflächen für Wohnungsbau bzw. auch noch freie Entwicklungsflächen im Innenbereich sind leider derzeit nicht verfügbar. In Ertingen als auch in Erisdorf ist eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen gegeben.

Die im Plan vorgesehenen Grundstücksgrößen und die geplante Art der Bebauung sind im Gemeinderat beraten und so beschlossen worden. Eine weitere Verdichtung ist nicht gewünscht. Eine Doppelhausbebauung beispielsweise ist auf allen Grundstücken möglich, wurde nur nicht explizit festgesetzt, um den künftigen Bauherren den erforderlichen Entscheidungsspielraum zu erhalten.

1.2 LRA Biberach 02.11.2021

**I. Amt für Bauen und Naturschutz
Baurecht**

Es wird auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen.

17.03.2021

Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 13 b BauGB zu beachten.

Der Flächennutzungsplan ist in der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.11.2019 sowie auf die Stellungnahmen des Regierungspräsidium Tübingen vom 31.10.2019 und 16.03.2021. Die Flächenbedarfe sind entsprechend nachzuweisen.

04.11.2019

Der Flächennutzungsplan weist bisher zum Teil eine Wohnbaufläche und eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Dieser ist anschließend zu berichtigen.

Da das Verfahren gemäß § 13 b BauGB gewählt wurde, darf

Wird berücksichtigt.

Die Vorgaben des § 13b BauGB werden eingehalten.

Wird berücksichtigt.

Der FNP soll im Anschluss an das Verfahren berichtigt werden.

Siehe unten

Wird berücksichtigt.

Der FNP soll im Anschluss an das Verfahren berichtigt werden.

Wird berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

die Grundfläche i.S.d. § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB maximal 1 ha betragen. Die Grundfläche beträgt nach genauer Betrachtung 25.038 m². Die Vorgaben des § 13 b BauGB sind hierbei zu beachten.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind hinsichtlich der Bestimmtheit und praktischen Umsetzbarkeit bzw. rechtssicheren Auslegung zu überprüfen und ggf. zu konkretisieren oder zu streichen.

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden. Andernfalls sollten im schriftlichen Teil die Satzungen je eindeutig als Satzung benannt werden. Im Textteil sind die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung entsprechend als solche zu kennzeichnen.

Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hat weiterhin leichte Bedenken gegen das Vorhaben, die durch Anpassung des Bebauungsplans ausgeräumt werden können.

Die Untere Naturschutzbehörde verweist jedoch nach wie vor auf den Naturschutzbeauftragte Rösler der auf den § 1 Abs. 5 S. 2 Bundesnaturschutzgesetz verweist.

Bei den fehlenden Angaben zur Dauer der Kartierung der Vögel wurde ergänzt. Die Zeiten sind nicht optimal, können aber akzeptiert werden.

Bei der Kartierung der Fledermäuse wurden die Angaben zur Witterung und insbesondere der Temperatur bei der Erfassung nachgereicht. Es wird weiterhin bemängelt, dass der „Übersichtsbegang“ nur 1,5 Stunden dauerte. Für diese kurze Zeit mit dem sehr großen Transekt wurden viele Laute registriert. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde müsste dies den Gutachter im Grunde dazu bewegen, weitere Begehungen für konkretere Aussagen durchzuführen. Schwächen in der Erfassung können durch Maßnahmen, welche die Lichtverschmutzung reduzieren ausgeglichen werden.

Das Thema Lichtverschmutzung wird ist bei der Durchwanderbarkeit und als Barriere des Areals ein elementarer Faktor und ist entsprechend den Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung so stark als möglich einzudämmen.

Im Jahr 2021 gab es eine Anpassung der Kulisse für den Biotopverbund in Baden-Württemberg. Nun führt der Biotopverbund mittlerer Standorte mit einem Suchraum durch das überplante Gebiet. Gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg haben öffentliche Planungsträger die Belange des Biotopverbunds zu beachten. Entsprechend sollte die Gemeinde nach Möglichkeit in Ihrer Planung

Die Vorgaben des § 13b BauGB werden eingehalten.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Der Untersuchungsumfang wurde von der Unteren Naturschutzbehörde so vorgegeben. Das Planungsbüro hat sich an die Abstimmung gehalten.

Wird berücksichtigt.
In der saP werden entsprechende Vorgaben zum Umgang mit dem Thema Lichtverschmutzung ergänzt. Diese werden auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13 b aufgestellt, die Ausarbeitung eines Umweltberichtes der dieses Thema behandeln würde ist nicht erforderlich. Deshalb werden entsprechende Textpassagen in die Begründung des

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Strukturen schaffen, die entweder eine Durchwanderbarkeit des bebauten Bereichs ermöglichen oder am Rand der Siedlung durch Pflanzungen o.ä. den Biotopverbund stärken. Sollten beide Möglichkeiten nicht in Betracht gezogen werden, muss in der Abwägung dieser Punkt fachlich sehr fundiert abgearbeitet werden um den Bebauungsplan rechtssicher zu gestalten. Es empfiehlt sich eine zusätzliche Planung zur Sicherung des Biotopverbunds.

Für die Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind ab dem 1.1.2021 entsprechend § 21 Abs.3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (LNatSchG BW) nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel zulässig.

Gärten sind nach § 21 a LNatSchG BW insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).

Naturschutzbeauftragter

Anmerkungen zur Satzung:

Seite 5 - 1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Nachdem der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen Ziel der Gemeinde Ertingen ist, sollte beim Thema „Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen“ konkretisiert werden, dass reine Rasenflächen auf ein notwendiges Minimum reduziert gehalten werden sollten, denn sie dienen nicht dem o.g. Ziel der Gemeinde Ertingen.

Es ist verstörend, wenn der Hinweis auf die politischen Zielvorgaben, den Flächenverbrauch zu reduzieren, auf konkrete Maßnahmen vor Ort zu beziehen, als „populistische Effekthascherei“ abgetan wird.

Der Zuschnitt der Bauplätze im geplanten Baugebiet Hinter den Gärten II in Ertingen widerspricht den Zielen zur Reduktion des Flächenverbrauchs und der Nachhaltigkeitsstrategie, die von unseren Abgeordneten in Bund (Rief, Gerster) und Land (Dörflinger) mit auf den Weg gebracht wurden. Sollen diese Vorgaben nicht ignoriert und damit unsere Politiker brüskiert werden, muss im Baugebiet eine deutlich höhere Verdichtung stattfinden: Geringere Grundstücksgröße, Doppel- und Reihenhäuser machen eine wesentlich effektivere Flächennutzung möglich.

Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit dem begrenzten Schutzgut Fläche sollte der Zuschnitt der Bauplätze unbedingt überarbeitet werden.

Bebauungsplans aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Festsetzungen sind bereits Bestandteil des Textteiles des Bebauungsplans

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Gestaltung der privaten Grünflächen inkl. der Hausgärten obliegt den Eigentümern. Entsprechende Hinweise und Anregungen werden den Bauwilligen in einer Informationsbroschüren zur Gestaltung naturnaher Gärten bei Antrag ausgehändigt. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird teilweise berücksichtigt.

Eine weitere Verdichtung ist vom Ortschaftsrat und Gemeinderat nicht vorgesehen. Die Errichtung von weiteren Doppelhäusern ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht ausgeschlossen worden. Es sollte aufgrund GR-Beschluss überall möglich sein EFH und DH zu bauen. Es wurde nicht befürwortet einen bestimmten Bereich hierfür abzugrenzen.

Darüber hinaus müssen auch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und ebenso die Nachfrage/Vermarktungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Im Hinblick auf Flächenschonung wurden im Planungsprozess zumindest die Bauplätze verkleinert.

II. Landwirtschaftsamt

Wir verweisen auf unsere letzten ausführlichen Stellungnahmen. Gegenüber der damaligen Planung wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Wir begrüßen jedoch in diesem Zusammenhang den nunmehr vorhandenen Grünstreifen zwischen dem Baugebiet und dem Feldweg 416. An unseren grundsätzlichen Bedenken halten wir aufgrund unserer bereits mitgeteilten Argumente fest.

17.03.2021

Gegenüber der ursprünglichen Planung von 2019 wurden in der jetzigen Planung lediglich kleinste Änderungen vorgenommen. Wir begrüßen die Verbreiterung des Feldwegs 416 entlang des Wohngebietes sowie der schmale Grünstreifen entlang dieses Weges.

In allen anderen Punkten bleiben unsere erheblichen Bedenken bestehen. Diese listen wir nachstehend erneut auf:

Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz) gehört das Gebiet der Vorrangflur 1 an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Diese Argumentation wird auch durch den Landesentwicklungsplan von 2002 unterstützt. Unter dem Plansatz 5.3.2 wird ausgeführt, dass für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Diese Standorte dürfen nur in unabwiesbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Es ist zu überprüfen, ob bei diesem Bauvorhaben die baurechtlichen Vorgaben nach §13b BauGB erfüllt sind, da es sich um Flächen der Vorrangflur 1 handelt. Außerdem ist zu überprüfen, ob für dieses Baugebiet ein unabwiesbar notwendiger Umfang vorliegt. Wir empfinden die Größe des Baugebietes für den kleinen Ortsteil Erisdorf als völlig überdimensioniert.

Zudem weist das Landwirtschaftsamt darauf hin, dass das grundsätzliche Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Außenbereich berücksichtigt werden sollte. Erisdorf weist im Innenbereich einige Baulücken auf, diese sollten zuerst geschlossen werden - Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Eine Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen genutzten Flurstücke ist zwar sichergestellt, jedoch ist auf die sinnvolle Bewirtschaftung der verbleibenden Teilstücke zu achten. Speziell die landwirtschaftlichen Restflächen, westlich und östlich des Bebauungsgebiets, ermöglichen keine sinnvolle Bewirtschaftung mehr, da die Flächen sehr klein werden. Zudem sollte zwischen den land- und forstwirtschaftlichen genutzten Flächen und der Bebauung im Plangebiet ein ausreichender Grünstreifen eingeplant werden,

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Für weitere Siedlungsentwicklungen ist die Gemeinde „leider“ überall von überdurchschnittlich guten Böden umgeben. Die Gemeinde versucht ununterbrochen Bauflächen im Innenbereich zu akquirieren. Es liegen auch einige interessante Flächen im Innenbereich, aber diese sind derzeit nicht verfügbar. Aus den vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde leider gezwungen, auf Außenbereichsflächen mit guter Bodenqualität auszuweichen.

Die noch im FNP dargestellten freien Entwicklungsflächen für Wohnungsbau bzw. auch noch freie Entwicklungsflächen im Innenbereich sind leider derzeit nicht verfügbar. In Ertingen als auch in Erisdorf ist eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen gegeben.

Siehe oben.

Wird berücksichtigt.

Die verbleibenden, umgebenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind weiterhin erschlossen. Die Bewirtschaftung wird nicht eingeschränkt.

um zukünftige Nutzungskonflikte vorzubeugen. Dies wurde in den Planungsunterlagen nicht berücksichtigt.

Durch die Positionierung des Baugebiets werden neue Blaulücken auf Flst. 201 und 203/3 geschaffen, dies sollte vermieden werden. Generell stellt sich die Frage, ob die Gebietsgrenzen des geplanten Baugebiets nicht verschoben werden. Eine Verschiebung des Plangebiets in östlicher Richtung bis zur Kreisstraße K7538 würde zu einer besseren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der westlichen Restfläche führen und eine Zerschneidung der wertvollen Ackerflächen verhindern. Genauso würde eine Verschiebung des Baugebiets in westlicher Richtung auf Flst. 179,182, 183,184 und 185 zu einer verbesserten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung führen. Einmal wären dort bereits Erschließungsstraßen (westlich und südlich) vorhanden und andererseits würde es ebenfalls zu einer Schonung des Außenbereichs führen.

Es ist darauf zu achten, dass die Wegfläche auf Flst. 416 für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin nutzbar ist.

Es ist zwingend notwendig eine höhere Verdichtung der Bebauung bzw. den Bau von Doppelhaushälften zu veranlassen, um den Außenbereich zu schonen. Das geplante Vorhaben widerspricht ebenso dem Regionalplan Donau Iller, der auf eine flächensparsame Bauweise und Erhöhung der Wohnbaudichte hinweist (siehe Plansatz B 111, Z (2)).

Wir bitten außerdem darum, die Eigentümer des Gemeinschaftsschuppens auf Flst. 415/1 anzuhören.

Das Landwirtschaftsamt hat aus den oben aufgeführten Gründen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.

III. Straßenamt

Unsere letzten Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden wie folgt ergänzt:

Erschließungsstraße

Für den verkehrlichen Anschluss des Baugebiets an die überörtliche Straße (K 7538) wird die geplante Erschließungsstraße im Bereich des bisherigen Gemeindeweges (Flst. 416) zugelassen. Ihre Einmündung ist mit einem Linksabbiegestreifen (LA3 mit Tropfen) nach den Bestimmungen der RAL 2012 im Einvernehmen mit dem Straßenamt von einem in der Straßenplanung erfahrenen Ingenieurbüro zu planen. Der RE-Entwurf ist vom Straßenamt zu genehmigen. Hierfür sind der RE-Entwurf in 3-facher Fertigung sowie 2 Lagepläne und eine Digitalfassung vorzulegen.

Sichtfelder

Für die neue Erschließungsstraße sind die nachfolgend aufgeführten Sichtfelder, die nach RAL 2012 bemessen wurden, in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und in den räumlichen

Wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Flächen sind weiterhin erschlossen und können landwirtschaftliche genutzt werden. Langfristig sollen diese Flächen, wenn möglich, ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Eine Verschiebung des Baugebietes ist nicht möglich, da keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

Wird berücksichtigt.

Der südliche Weg soll weiterhin auch für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleiben.

Dieser Weg soll nach Osten verbreitert werden und als Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße ausgebaut werden. Die Kreisstraße erhält hierbei eine Linksabbiegespur.

Wurde berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnte sich der Eigentümer beteiligen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung siehe oben.

Wird berücksichtigt.

Die Ausführungsplanung erfolgt über ein erfahrenes Ingenieurbüro. Der Entwurf wird dem Straßenamt zur Genehmigung eingereicht.

Wurde berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Es handelt sich um folgende Sichtfelder:

Einmündung der Erschließungsstraße (Flst. 416) /K 7538
Sichtfeld in Richtung Erisdorf
L=10m / 110m
Sichtfeld in Richtung Ertingen
L = 10 m / Tangente zum Fahrbahnrand

Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind evtl. entsprechend zu ergänzen.

Zum Vollzug

Vor Beginn der Bauarbeiten für die Gebäude muss die Erschließungsstraße zumindest als Baustraße ausgebaut und an die überörtliche Straße verkehrsgerecht angeschlossen sein.

Nach § 30 Abs. 1 des Straßengesetzes werden die Kosten des Anschlusses der Erschließungsstraße an die überörtliche Straße von der Gemeinde getragen (Planungs-, Bau- und Ablösungskosten). Der Ablösungsbetrag für die in Ziff. 3.1 .3 beschriebene Linksabbiegespur wird in einer Vereinbarung mit der Gemeinde ermittelt. Die Vereinbarung ist Voraussetzung für die Zustimmung des Straßenamtes zum neuen Straßenanschluss.

Anmerkung:

Die Planunterlagen wurden auf Grund der geänderten Anbindung an die K 7538 erneut geprüft und beurteilt. In Gesprächen mit Herrn Bürgermeister Köhler wurde der Gemeinde vorab mitgeteilt, dass eine verkehrliche Anbindung an die K 7538 im Bereich von Flst. 416 nur zugelassen wird, wenn die Kreisstraße gemäß den Richtlinien (RAL 2012) einen Linksabbiegestreifen erhält. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde dies größtenteils berücksichtigt.

Unsere Stellungnahme vom 23.02.2021, welche eine Erschließung über den Gemeindeweg (Flst. 416) untersagte, wird hiermit zurückgenommen.

23.02.2021

Die Anregungen und Forderungen aus unserer Stellungnahme vom 29.10.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

29.10.2019

A) Bauabstand von der Fahrbahn:

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten.

Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit

Wird berücksichtigt.

Die Sichtfelder werden angepasst.

Wurde berücksichtigt.

Die Festsetzung ist bereits enthalten.

Wird berücksichtigt.

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Es wird eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde getroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Siehe unten.**Wird berücksichtigt.**

Der 15 m Bauabstand zur Kreisstraße wird im Plan festgesetzt und eingehalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

dem Straßenamt durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand der Bebauung zugelassen werden.

Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs im Grundsatz ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung kommunaler Straßenanschlüsse gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwG vom 30.05.1997, DVBl 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwG vom 16.12.1988, E 81, S.111, S. 113, S. 118).

3.1 Zum Entwurf

3.1.1 Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Nach Ansicht des Straßenamtes muss entlang der überörtlichen Straße entlang der Außenstrecke ein 15 m breiter Streifen von jeder baulichen Nutzung freigehalten werden.

3.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

Die Gemeinde wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

3.1.3 Erschließungsstraße

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes „Hinter den Gärten II“ an die K 7538 erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss des Baugebiet „Hinter den Gärten“. Dieser ist verkehrsgerecht an die Kreisstraße angeschlossen.

3.1.4 Sichtfelder

Die Sichtfelder an der Erschließungsstraße „Hinter den

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird berücksichtigt.

Der 15 m Bauabstand zur Kreisstraße wird im Plan festgesetzt und eingehalten.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu „nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Pflanzstreifen“ werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu „Nebenanlagen und Werbeanlagen“ werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Gärten" sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter den Gärten" festgelegt.

Das freizuhaltende Sichtfeld an der Einmündung in Richtung Dürmentingen mit $L = 10 \text{ m} \mid 70 \text{ m}$ ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

3.1.5 Retentionsbecken

Die Planung der Retentionsbecken ist mit dem Straßenamt abzustimmen.

3.2 Zum Vollzug

3.2.1 Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden.

3.2.2 Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenamt begonnen werden.

3.3 Hinweise

3.3.1 Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

3.3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann.

3.3.3 Die Gemeinde wird gebeten, die künftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3.3.4 Der Überlauf der Retentionsflächen darf nicht den Straßenentwässerungsanlagen der klassifizierten Straße zugeführt werden.

Bei der Durchsicht des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde festgestellt, dass für die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die überörtliche Straße auch Feldweg Flst. 416 vorgesehen ist.

Gemäß unserer Stellungnahme vom 29.10.2019 unter 3.1.3 hat die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nur über den bestehenden Anschluss „Hinter den Gärten" zu erfolgen.

Die Sichtfelder werden festgesetzt.

Wird berücksichtigt.

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu „Immissionen“ werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu „Photovoltaikanlagen“ werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird nicht berücksichtigt.

Dieser Weg soll nach Osten verbreitert werden und als Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße ausgebaut werden. Die Kreisstraße erhält hierbei eine Linksabbiegespur.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Eine verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße über Feldweg Nr. 416 kann aus straßenrechtlichen Gründen nicht zugelassen werden.

Die Einmündung des Feldweges zur K 7538 befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Erisdorf an der freien Strecke im 100 km/h-Bereich.

Der Weg ist ein beschränkt öffentlicher Weg und dient lediglich der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen. Der Weg ist als Erschließungsstraße nicht geeignet.

Eine Erschließung des Baugebietes über Weg (Flst. 416) wird ausdrücklich untersagt. Der Bebauungsplan ist entsprechend abzuändern.

Sollte die Gemeinde beabsichtigen, für Radfahrer und Fußgänger eine Verbindung zum Feldweg anzulegen, bestehen von Seiten des Straßenamtes diesbezüglich keine Einwände.

Es wird gebeten, den Bebauungsplan zu überarbeiten und dem Straßenamt erneut vorzulegen.

Siehe oben.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt kann einer Anbindung an die Kreisstraße zugestimmt werden.

Der Weg soll weiterhin auch für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleiben.

Siehe oben.

1.3 Regionalverband Donau-Iller**02.11.2021**

Die Gemeinde Ertingen ist im Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum festgelegt. Gemäß Plansatz B III 1 G (2) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans soll eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen. Dabei ist nach Plansatz B III 1 G (5) bei der Planung neuer Wohngebiete auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

Der gegenständliche Bebauungsplan lässt eine auch für den ländlichen Raum sehr geringe Bruttowohndichte erwarten. Wir bitten daher um Überprüfung, ob eine weitere maßvolle Verdichtung möglich ist. Dies würde dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stärker entsprechen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird nicht berücksichtigt.

Eine weitere Verdichtung ist vom Ortschaftsrat und Gemeinderat nicht vorgesehen. Die Errichtung von weiteren Doppelhäusern ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht ausgeschlossen worden. Es sollte aufgrund GR-Beschluss überall möglich sein EFH und DH zu bauen. Es wurde nicht befürwortet einen bestimmten Bereich hierfür abzugrenzen.

Darüber hinaus müssen auch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und ebenso die Nachfrage/Vermarktungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Im Hinblick auf Flächenschonung wurden im Planungsprozess zumindest die Bauplätze verkleinert.

2. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.