

Auftraggeber:

**Gemeinde Boms
Kreis Ravensburg**

Bebauungsplan „Am Sendbühl“ in Boms

Abwägung

Beteiligung der

- Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 09.11.2020 bis 07.12.2020 § 13b iVm. § 4 II BauGB und der
- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 21.10.2020 bis 08.12.2020

sowie Anfragen vom 26.04.2021 beim Regionalverband Bodensee Oberschwaben und Regierungspräsidium Tübingen Referat 21

Erneute Beteiligung der

- Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 09.08.2021 bis 07.09.2021 § 13b iVm. § 4a Abs. 3 BauGB und der
- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB vom 09.08.2021 bis 07.09.2021

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|---|---|
| <p>1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21</p> <p>1.1. Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> | <p>I . Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Boms beabsichtigt, am nordöstlichen Siedlungsrand im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ausweisung eines rund 0,4 ha großen allgemeinen Wohngebietes (mit 3 Wohnbauplätzen) zu schaffen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche und als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen (Bestand) dargestellt.</p> <p>Die Planung der Gemeinde wird seitens der höheren Raumordnungsbehörde aus nachfolgenden Gründen kritisch gesehen:</p> <p>Hinweis 1:</p> <p>Gemäß dem im Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 1 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, <i>die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.</i></p> <p>Nach den vorliegenden Luftbildern schließt sich das geplante Baugebiet lediglich an 2 Häuser der Bestandsbebauung an und ragt spornartig in den Außenbereich hinein. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums sind damit die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht erfüllt und eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht gegeben.</p> <p>Hinweis 2:</p> <p>Ferner bestehen mit Blick auf § 1a Abs. 2 BauGB („Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“) angesichts der vorgesehenen Bauplatzgrößen mit der Möglichkeit einer Bebauung mit Einzelhäusern grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben. Wir verweisen insoweit auch auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 26.11.2020, wonach nach PS 2.4.1</p> | <p>Der Anschluss an die bebauten Ortsteile ist aus unserer Sicht gegeben. Die Größe der geplanten Baufläche erlaubt keinen Anschluss an weiteren bebauten Grundstücken. Um die Arrondierung der Baufläche zu verbessern, wird die Baufläche im Osten verkleinert, um der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.</p> <p>Die angepasste Nutzungsschablone sieht eine Bebauung mit Einzel- Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser mit einer Grundflächenzahl von nunmehr 0,40 vor. Eine Grundflächenzahl von 0,40 entspricht den Zielen einer verdichteten Bauweise.</p> |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|---|---|--|
| | <p>Z (6) des Regionalplanentwurfes zukünftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt werden.</p> <p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Versammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die erfolgte Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p> <p>Nachfrage vom 26.04.2021 und Antwort vom 28.04.2021:</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde begrüßt die vorgenommenen Änderungen.</p> <p>Nachdem der Umgriff des Bebauungsplanes (nahezu) auf die im FNP dargestellte Mischbaufläche zurückgenommen und durch Verkleinerung der Bauplätze sowie Änderung der Festsetzungen dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen werden soll, kann die Planung der Gemeinde Boms in dieser Form akzeptiert werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Durchsicht der übersandten Unterlagen fiel auf, dass im „Vorabzug“ der Begründung zum Bebauungsplan (1.1.2) ausgeführt wird, „das geplante Wohnbaugebiet liegt nicht im genehmigten FNP“.</p> <p>Tatsächlich ist das Vorhabengebiet im rechtswirksamen FNP weitgehend als Mischbaufläche dargestellt.</p> | <p>Zur Erreichung der Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden, werden die Bauflächen deutlich verkleinert.</p> <p>Eingearbeitete Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkleinerung der Bauplätze • Rücknahme der Flächen auf nahezu FNP-Darstellung • Erhöhung Grundflächenzahl • Einfamilien- / Doppel- und Mehrfamilienhäuser |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|---|---|--|
| 1.2. Landwirtschaft | <p>II . Landwirtschaft Hinweis 3: Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung knapp 0,5 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe II) dauerhaft umgewidmet wird und damit nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung steht, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen.</p> <p>Aufgrund des geringen Flächenumfangs können aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung landbauwürdiger Flächen zurückgestellt werden, sofern ein entsprechender Bedarf vorhanden ist, und durch die Etablierung von Wohnbebauung die Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen nicht eingeschränkt wird.</p> | <p>Kenntnisnahme: Die Schaffung von Wohnraum in Boms ist für die Einwohnerschaft vordringlich.</p> |
| 1.3. Straßenwesen | <p>III Straßenwesen Hinweis 4: Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich abseits von klassifizierten Bundes- und Landesstraßen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| 1.4. Naturschutz | <p>IV Naturschutz Hinweis 5: Die von der Höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>2. Landratsamt Ravensburg 2.1. Allgemeine Einschätzung</p> | <p>Allgemeine Einschätzung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> | |
| 2.2. Bauleitplanung | <p>A Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> | |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|------------------------------------|---|---|
| | <p>Hinweis 6: <u>Rechtsgrundlagen:</u> Die angegebenen Daten der Rechtsgrundlagen zum BauGB, BauNVO und GemO sind zu aktualisieren.</p> <p>Hinweis 7: <u>Planungsrechtliche Festsetzungen ab S. 5/17</u> Nr. 3.2.1. Gemäß § 13 b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nur für die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ und daher nicht für die Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO. D.h. in der Liste der nicht zulässigen Vorhaben ist die Nr. 4 zu ergänzen.</p> <p>Hinweis 8: Nr. 3.8: Der Begünstigte ist noch zu benennen, z.B. Gemeinde, Nachbargrundstücke.</p> <p>Hinweis 9: Nr. 3.10, 3.11, 3.13: Bitte ersetzen Sie in der Festsetzung jeweils das Wort „dulden“. Dies ist im Gesetztext in § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 26 nicht enthalten. Bitte die Rechtsgrundlage § 126 BauGB in Nr. 3.11 streichen, da dieser Paragraph nicht zu einer Festsetzung nach § 9 BauGB ermächtigt.</p> <p>Hinweis 10: Nr. 3.11 und Nr. 3.13: Bitte aufeinander abstimmen. Die Stützbauwerke für die Randsteine sind evtl. doppelt geregelt. Sie führen in beiden Vorschriften die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB an. Nicht klar ist, ob die Randsteine <u>im</u> Privatgrundstück verlegt werden oder innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Hinweis 11: <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> Nr. 5.1: Bitte streichen „gemäß Einschrieb im Plan“</p> <p>Hinweis 12: Nr. 5.6: Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung oder nur für Anschlag zulässig. Die gleichlautende Vorschrift in Satz 1 der örtlichen Bauvorschrift sollte daher gestrichen werden.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Randsteine befinden sich auf dem öffentlichen Flurstück, direkt an der Grenze. Der unterirdische Stützbeton der Steine befindet sich auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|--|---|
| | <p>Hinweis 13: Nr. 5.9: In Baden-Württemberg handelt es sich um ‚örtliche Bauvorschriften‘. Bitte „bauordnungs- rechtliche Festsetzungen“ streichen.</p> <p>Hinweis 14: <u>Verfahrensvermerke:</u> Bitte ergänzen: Satzungsbeschlüsse „gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO“ „Ausfertigung: ...“ (nach Satzungsbeschluss und vor Bekanntmachung) Öffentliche Bekanntmachung „des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften“...</p> <p>Hinweis 15: <u>Plan</u> - Legende Wasserflächen: Falls die Baumpflanzung und die Anpflanzung der Sträucher verbindlich festgesetzt werden soll, ist jeweils die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ergänzen sowie eine Festsetzung im Textteil zu ergänzen. - Legende ‚Sonstige Planzeichen‘: Bitte jeweils ergänzen, ob verbindlich oder unverbindlich. - Legende – Füllschema Nutzungsschablone: Die Liste der Dachformen vom Satteldach bis zum Pultdach ist zu streichen, da laut Nr. 5.1 keine Dachform vorgeschrieben wird.</p> <p>Hinweis 16: <u>Begründung</u> Nr. 1.1.2: Bitte bestätigen Sie in der Begründung, dass auch die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB vorliegen.</p> <p>Hinweis 17: <u>Nr. 1.1.4 Berichtigung Flächennutzungsplan:</u> Bitte senden Sie uns im Rahmen der Anzeige der Satzung auch das Deckblatt der Berichtigung zum Einkleben in den Flächennutzungsplan zu.</p> <p>Hinweis 18: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidiums Tübingen vom 07.12.2020.</p> <p>2 Bedenken und Anregungen</p> <p>Hinweis 19: Nr. 3.4.1: Für die Bestimmtheit einer Festsetzung der Gebäudehöhe ist entscheidend, dass diese Festsetzung bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist. Eine</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Straßenhöhen werden ergänzt.</p> |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|---|---|
| | <p>Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist dann zu unbestimmt, wenn die als Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung abgeschlossen ist. D.h. wir empfehlen, die Höhenangaben in die Straßenfläche einzutragen.</p> <p>Hinweis 20: <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> Nr. 5.2: Bitte stellen Sie in der Begründung klar, dass die Anzahl der Satellitenschüsseln nicht beschränkt wird nur die Größe.</p> <p>Hinweis 21: <u>Umweltreport:</u> Der Begriff „Umweltreport“ kommt in § 2a BauGB nicht vor. Wir empfehlen daher, den Inhalt in die Begründung aufzunehmen. Das Inhaltsverzeichnis der Begründung auf S. 2/7 müsste ggf. um einen Punkt 1.1.7 ergänzt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Wurde im Umweltbericht geändert.</p> |
| <p>2.3. Verkehr, Gewerbeaufsicht, Abwasser, Oberflächengewässer, Altlasten, Landwirtschaft</p> | <p>B Verkehr, Gewerbeaufsicht, Abwasser, Oberflächengewässer, Altlasten, Landwirtschaft</p> <p>Hinweis 22: [X] keine Anregungen</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>2.4. Grundwasser</p> | <p>C Grundwasser</p> <p>1. Bedenken und Anregungen</p> <p>Hinweis 23: Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.</p> <p>2. Hinweis</p> <p>Hinweis 24: Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|--|---|
| | <p>nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p> | |
| <p>2.5. Naturschutz</p> | <p>D Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Hinweis 25: 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Auch im Verfahren nach § 13 b BauGB ist der Artenschutz abzarbeiten. Die Auflagen zur „Einbindung in die Umgebung“ (Ziff. 4.9) und zur „Anpflanzung von Bäumen auf den Parzellen“ (Ziff. 4.10) sind nicht nur in den Hinweisen aufzuführen, sondern in die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB) mit aufzunehmen. Nur so kann die Vernetzung der vorhandenen Gehölzstrukturen und damit die Durchgängigkeit für den Artenschutz und die Einbindung in die freie Landschaft dauerhaft gewährleistet werden.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Hinweis 26: 2.1 Minimierungsgebot § 1a BauGB Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss. Es ist fraglich, ob mit Grundstücksgrößen zwischen 866 m² und 1478 m² sowie einer Beschränkung der Wohneinheiten ein sparsamer Umgang erreicht wird.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die angepasste Nutzungsschablone sieht eine Bebauung mit Einzel- Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser mit einer Grundflächenzahl von nunmehr 0,40 vor. Eine Grundflächenzahl von 0,40 entspricht den Zielen einer verdichteten Bauweise. Zur Erreichung der Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden, werden die Bauflächen deutlich verkleinert.</p> |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|---|--|--|
| 2.6. Bodenschutz | <p>E Bodenschutz</p> <p>Hinweise</p> <p>Hinweis: 27: § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Daher bitten wir folgende Hinweise zum Bodenschutz in <u>Nr. 4.1</u> im Textteil aufzunehmen:</p> <p>Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird empfohlen, die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (siehe Anlage) durchzuführen, ebenfalls wird die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.</p> <p>Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).</p> <p>Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Beseitigung von Verdichtungen des Bodens nach Ende der Bauarbeiten z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.</p> <p>Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in hängiger Lage. Bei einer Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritte von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen. Es ist zu prüfen, ob mit einer geeigneten Wahl der Fußbodenhöhe ein Massenausgleich des Aushubs auf der Baustelle möglich wäre.</p> <p>Am Standort liegen laut des geotechnischen Berichts anmoorige Böden vor. Vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Moorboden ist ein schwieriger Baugrund. Organisches Bodenmaterial kann in der Regel nur wieder auf organisches Bodenmaterial aufgebracht werden. Die Regel Gleiches zu Gleichem ist einzuhalten. Die Verwertungsmöglichkeiten sind dadurch für organisches Bodenmaterial in der Regel eingeschränkt. Diese Böden können zudem auch erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen, die zu Einschränkungen in der Verwertung führen können.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|---|--|
| | <p>Die Bereiche für die Sickermulden nehmen einen flächenmäßig großen Anteil am Baugebiet ein. Da die Sickermulden ebenfalls im Bereich des Hanges zu liegen kommen, fallen hier zusätzliche Erdmassen an.</p> <p>Es wird empfohlen, den Abtrag von Oberboden und ggf. kulturfähigem Unterboden mit einem Raupenbagger durchzuführen. Bei Verwendung von Schubraupen, können verstärkt Gefügeschäden im abgehobenen Boden entstehen.</p> | |
| <p>3. Regionalverband Bodensee - Oberschwaben</p> | <p>Hinweis 28: von der Änderung des oben angeführten Bebauungsplans sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach den Vorgaben des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) (Ziele der Raumordnung 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. Ebenso sind keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung des Regionalplan-Entwurfs (Gesamtfortschreibung, Stand 2020) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG betroffen.</p> <p>Hinweis 29: Sehr kritisch sehen wir im Hinblick auf eine kompakte Siedlungsstruktur, dass der geplante Geltungsbe- reich des Bebauungsplans „Am Sendbühl“ zu einer spornartigen Siedlungsentwicklung führt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. In Boms gibt es nach dem Luftbild andere Flächen, welche eine kompakte, integrierte Siedlungsentwicklung ermöglichen würden, beispielsweise südlich der Franken- buchstraße. Wir bitten, alternative, besser integrierte Flächen zu prüfen.</p> <p>Hinweis 30: Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umge- gangen werden soll und der § 13b BauGB vom Gesetzgeber als zeitlich befristetes Instrument zur Schaf- fung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen wurde und nicht zur „vorsorglichen Ausweisung“ neuer, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Wohngebiete. Wir begrüßen zwar die Möglich- keit, das Gebiet mit Doppelhäusern zu bebauen, sehen aber die Bauplatzgrößen und die ebenfalls beste- hende Möglichkeit, die Fläche ausschließlich mit Einfamilienhäusern zu be- bauen, kritisch. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplan-Entwurfs 2020 zukünftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt wer- den. Diese werden zukünftig auch für Bebauungspläne nach §13b BauGB zu beachten sein.</p> <p>Ansonsten bringt der Regionalverband zum oben angeführten Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vor.</p> <p>Nachfrage vom 26.04.2021 und Antwort vom 27.04.2021: Wir begrüßen die in Ihrer E-Mail vom 26.04.2021 erläuterten Änderungen am o.g. Bebauungsplan. Neben der Errichtung von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern ist die Errichtung von Einfamilien- häusern nach dem Entwurf des Bebauungsplans weiterhin zulässig. Im Hinblick auf die im PS 2.4.1 Z (6)</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>In Boms besteht eine permanente Nachfrage nach Wohnraum. Alternative Flächen stehen aus Grunderwerbsgrün- den nicht zur Verfügung.</p> <p>Die angepasste Nutzungsschablone sieht eine Bebauung mit Einzel- Doppel- häusern und Mehrfamilienhäuser mit ei- ner Grundflächenzahl von nunmehr 0,40 vor. Eine Grundflächenzahl von 0,40 entspricht den Zielen einer ver- dichteten Bauweise. Zur Erreichung der Ziele zum sparsa- men Umgang mit Grund- und Boden, werden die Bauflächen deutlich verklei- nert.</p> <p>Eingearbeitete Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkleinerung der Bauplätze |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|---|--|
| | Regionalplan-Entwurf 2020 vorgesehenen Mindest-Bruttowohndichten sehen wir die vor-gesehenen Parzellengrößen von durchschnittlich 883 qkm für Einfamilienhäuser weiterhin kritisch. Ansonsten bringt der Regionalverband zum o.g. Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken hervor. | <ul style="list-style-type: none"> • Rücknahme der Flächen auf nahezu FNP-Darstellung • Erhöhung Grundflächenzahl • Einfamilien- / Doppel- und Mehrfamilienhäuser |
| 4. IHK Bodensee-Oberschwaben | Hinweis 31: Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| 5. HWK Ulm | Hinweis 32: Die Handwerkskammer Ulm hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzutragen. | Kenntnisnahme |
| 6. Bürgermeisteramt Altshausen | Hinweis 33: Im Auftrag von Herrn Bürgermeister Bauser teile ich Ihnen mit, dass die Gemeinde Altshausen dem Bebauungsplan „Am Sendbühl“ in Boms zustimmt und keine Einwendungen erhebt. | Kenntnisnahme |
| 7. Gemeinde Ebersbach-Musbach | Hinweis 34: seitens der Gemeinde Ebersbach-Musbach bestehen keinerlei Einwendungen. Wir wünschen bei der Durchführung des Projektes gutes Gelingen. Bitte informieren Sie uns jedoch über weitere Maßnahmen in der Sache. | Kenntnisnahme |
| 8. Gemeinde Königseggwald | Hinweis 35: Die Gemeinde Königseggwald hat gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen. | Kenntnisnahme |
| 9. Netze BW GmbH | Hinweis 36: Da sich im Geltungsbereich keine Anlagen, Kabel oder Freileitung der Netze BW befinden, haben wir keine Einwände oder Bedenken vorzubringen. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte rechtzeitig (mindestens 8 Wochen) vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Weiter bitten wir Sie uns die benötigte Leistung rechtzeitig mitzuteilen, um notwendige Maßnahmen in die Wege zu leiten. | Kenntnisnahme und Berücksichtigung |
| 10. Deutsche Telekom Technik GmbH | Hinweis 37: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Für diesen Bereich wurde uns im August 2020 bereits eine Erschließung durch Ihr Ing. Büro angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat eine Cu-Erschließung ergeben, die bei uns bereits zur Planung bereit steht. | Kenntnisnahme und Berücksichtigung |
| 11. terranets bw GmbH | Hinweis 38: Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. | Kenntnisnahme |

| Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|---|--|----------------------|
| | Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. | |
| 12. Telefonica | Hinweis 39: Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. | Kenntnisnahme |
| 13. Bürgermeisteramt Eichstegen | Keine Rückmeldung | |
| 14. Stadt Bad Saulgau | Keine Rückmeldung | |
| 15. Landesbauernverband BW | Keine Rückmeldung | |
| 16. ZV Wasserversorgung Hundsrücken | Keine Rückmeldung | |
| 17. Fa. Hofmann (Abfall- wirtschaft) | Keine Rückmeldung | |
| | | |

| Stellungnahme TÖB 2. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|---|---|---|
| <p>18. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 18.1. Raumordnung</p> | <p>I . Raumordnung Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 07.12.2020.</p> <p>Hinweis 40: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (mit 3 Wohnbauplätzen) am nordöstlichen Ortsrand von Boms geschaffen werden sollen, wurde auf eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha reduziert.</p> <p>Nachdem der Umgriff des Bebauungsplanes damit (nahezu) auf die im FNP dargestellte Mischbaufläche zurückgenommen und durch Verkleinerung der Bauplätze sowie Änderung der Festsetzungen dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen wird, kann die Planung der Gemeinde Boms in dieser Form akzeptiert werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>19. Landratsamt Ravensburg 19.1. Allgemeine Einschätzung</p> | <p>Allgemeine Einschätzung Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen.</p> | |
| <p>19.2. Bauleitplanung</p> | <p>A Bauleitplanung</p> <p><u>Vorbemerkung</u> Die den Unterlagen beigefügte Abwägung der Stellungnahme vom 07.12.2020 enthält überwiegend die Abwägung „Kenntnisnahme und Berücksichtigung“. In den uns nun vorgelegten Planunterlagen ist die Abwägung jedoch nur teilweise umgesetzt und berücksichtigt worden.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Hinweis 41: <u>Nr. 3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:</u> Nr. 3.3.2: Im Plan (Nutzungsschablone) wird der Begriff Firsthöhe und die Abkürzung „FH“ verwendet, im Text der Begriff „Gebäudehöhe“. Bitte aufeinander abstimmen. Aus Gründen der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm müssen Plan und Text aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Hinweis 42: Nr. 3.3.4 i.V.m. Nr. 3.5 und Nutzungsschablone: Die in der Nutzungsschablone nun neue aufgenommene Bauweise „H“ bedeutet entsprechend Nr. 3.1.3 der Planzeichenverordnung „nur Hausgruppen zulässig“. Die Abkürzung „H“ bedeutet daher nicht Mehrfamilienhaus! Diesen Begriff gibt es in § 22 (2) BauNVO nicht. <i>(Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Die einzelnen Häuser können auch gegeneinander</i></p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> |

| Stellungnahme TÖB 2. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|---|--|
| | <p><i>versetzt – gestaffelt oder in anderer Form – errichtet werden, ohne dass der Hausgruppencharakter entfällt.)</i></p> <p>Die von Ihnen in der Festsetzung benannten Mehrfamilienhäuser sind „Einzelhäuser“ i.S. der BauNVO mit ggf. mehreren Wohnungen. Damit steht die Festsetzung „H“ im Widerspruch zur tatsächlichen Planungsabsicht der Gemeinde und ist somit nicht zulässig.</p> <p>Zusätzlich wird auch die Festsetzung der Wohnungszahl mit 3 und 6 Wohneinheiten für Wohngebäude widersprüchlich. Hier ist eine Klarstellung und Begründung erforderlich.</p> <p>Der Text und die Nutzungsschablone sind zu überarbeiten. Die Festsetzung der Wohnungszahl ist zu begründen, auch im Hinblick auf spätere Befreiungsanträge.</p> <p>Hinweis 43:</p> <p>Nr. 3.6 Sichtwinkel: Bitte streichen, da keine Festsetzung erfolgt.</p> <p>Hinweis 44:</p> <p>Textteil planungsrechtliche Festsetzungen unvollständig:</p> <p>Es fehlen die textlichen Festsetzungen zu den in der Legende verwendeten Planzeichen, wie Sickermulde, Baumpflanzung, Anpflanzung Sträucher, Umgrenzung zur Sicherung gegen Starkregen...</p> <p>Hinweis 45:</p> <p><u>Nr. 4 Hinweise</u> Auf Seite 9 beginnen die Hinweise:</p> <p>Hinweise stellen keine planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB dar. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb ab Nr. 4.9 in den Hinweisen Formulierungen verwendet werden, die Festsetzungscharakter haben und auch die Rechtsgrundlage § 9 BauGB angeführt wird. Dieser Widerspruch ist nicht zulässig und entspricht nicht dem Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm. Die Texte sind vollständig zu überarbeiten und richtig zuzuordnen.</p> <p>Hinweis 46:</p> <p><u>Nr. 5 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO:</u></p> <p>Nr. 5.1 Dachform, Dachneigung:</p> <p>Satz 1 zu „WA 1“ ist zu streichen, da keine örtliche Bauvorschrift vorliegt, auch in der Nutzungsschablone.</p> | <p>Der Text und die Nutzungsschablone wurden überarbeitet. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Der Textteil wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Der Textteil wurde überarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Text wurde überarbeitet.</p> |

| Stellungnahme TÖB 2. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|---|---|
| | <p>Bei Satz 2 (nicht beschichtete Metalldächer) ist die Begründung für die Zuordnung der Satzung entscheidend. Falls die Begründung den „Schutz der Natur“ bezweckt, wäre die Vorschrift zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zu nehmen.</p> <p>Hinweis 47: Nr. 5.4: Einfriedungen: - Der Mindestabstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand mit 0,5 m ist mit Gründen der Gestaltung zu begründen und in die Abwägung einzustellen, da ggf. ein Eingriff in das Eigentumsrecht stattfindet.</p> <p>- Es werden sehr detaillierte Vorschriften zur Höhe der Hecken als Einfriedungen (innerhalb der Baugrenze 1,8 m, außerhalb 0,8 m Maximalhöhe) erlassen. In der Praxis ist es den Gemeinden und Baurechtsbehörden (auch zeitlich) kaum möglich die Maximalhöhe von Hecken durchzusetzen. Wir bitten daher um Prüfung, ob diese Satzungsvorschriften erforderlich sind. Ggf. könnten diese Höhenangaben in der Satzung gestrichen werden und bei den Hinweisen auf das Nachbarschaftsgesetz hingewiesen werden.</p> <p>Hinweis 48: Nr. 5.4: Der „öffentliche Feldweg“ ist im Plan noch zu beschriften.</p> <p>Hinweis 49: Nr. 5.5: Bitte stellen Sie klar, ob Sie hier eine Ausnahme nach § 56 LBO meinen, die jeweils von der Baurechtsbehörde erteilt werden müsste.</p> <p>Hinweis 50: Nr. 5.9. Der Satz ist unvollständig.</p> <p>Hinweis 51: <u>Legende:</u> Bei den „sonstigen Planzeichen“ in der Legende auf dem Plan ist durch einen Zusatz (verbindlich oder Hinweis) klarzustellen, ob diese Planzeichen verbindlich werden sollen oder ob es sich nur um unverbindliche Hinweise handelt, wie z.B. die Bauplatzgröße usw.</p> <p>Die Baurechtsbehörde und die Bauherren müssen eindeutig erkennen können, ob Planzeichen verbindlich sind. Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm ist zu beachten.</p> | <p>Text wurde zu §9 Abs. 1 Nr. 20 hinzugefügt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Aus Gründen der Verkehrssicherheit, der erforderlichen Fundamentierung der Straßeneinfassung, Errichtung von Schilden und Beleuchtung ist mit einem Fahrbahnrand mit 0,5 m zu planen.</p> <p>Die Höhen wurden rausgenommen und auf das Nachbarschaftsrecht verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Kenntnisnahme und Berücksichtigung Nein, der Text wurde umformuliert. Kenntnisnahme und Berücksichtigung ergänzt, wurde vervollständigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> |

| Stellungnahme TÖB 2. Anhörung | Stellungnahme / Äußerung | Abwägung |
|--|--|---|
| | <p>Hinweis 52: <u>Plan:</u> Bitte ergänzen Sie auf dem Plan beim Namen Bebauungsplan „und örtliche Bauvorschriften“.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Hinweis 53: <u>Begründung</u> Nr. 1.1.4: Regionalplan: Da die Fortschreibung des Regionalplans im Juni beschlossen wurde, empfehlen wir, hierzu eine Aussage in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Hinweis 54: Nr. 1.1.5: Es fehlt noch die Begründung, weshalb verschiedene Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen wurden.</p> <p>Hinweis 55: Nr. 1.1.5: Da keine „Geh- und Fahrrechte“ eingetragen sind, bitte in der Überschrift streichen.</p> <p>Hinweis 56: Nr. 1.1.5 Nebenanlagen: Die Begründung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen fehlt noch. Wir empfehlen, die Abwägung in der Begründung zu ergänzen, weshalb diese Einschränkungen erfolgen, auch im Hinblick auf später folgende Befreiungsanträge.</p> <p>Hinweis 57: Nr. 1.2. Begründung - Örtliche Bauvorschriften. Es fehlt noch die Begründung zu den detaillierten Vorschriften und Verboten bei den Einfriedungen, zu den Aufschüttungen mit Ausnahmen, zu den Werbeanlagen, zur Anzahl der Stellplätze und zur Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen aus Gründen der Gestaltung.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Begründung wurde ergänzt.</p> |
| 19.3. Naturschutz | <p>B Naturschutz</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Hinweis 58: Bereits in der Stellungnahme November 2020 wurde darauf verwiesen, dass die Pflanzgebote nicht nur in den „Hinweisen“ aufzuführen sind. Entgegen der Abwägung sind die Pflanzgebote jedoch erneut unter den Hinweisen (Ziff. 4.9 und 4.10), anstatt bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt. Dies ist zu ändern.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der Textteil wurde ergänzt.</p> |

Aufgestellt:
Ummendorf, 06.10.2021

Boms,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)

.....
Peter Wetzel
(Bürgermeister)