

Gemeinde Baintd Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 08.06.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
20.10.2021

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

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 08.06.2021 bis zum 10.08.2021 aufgefordert.

1.2 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)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Wasserversorgung Baintd-Baienfurt, Baienfurt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, ÖPNV (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)

- Thüga Energienetze GmbH, Singen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Baienfurt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bergatreute (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Fronreute (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wolpertswende (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee, Bauamt-Baurecht (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 26.07.2021:	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Abwägung/Beschluss:
		3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik	Abwägung/Beschluss:

<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	
<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation und Holozänen Abschwemmmassen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Abwägung/Beschluss:

		Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
1.3.2	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 09.08.2021:	I. Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.08.2020.	Abwägung/Beschluss:
		Ergänzend weisen wir darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 künftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt werden.	Abwägung/Beschluss:
		Zudem legt der Regionalplanentwurf 2020 gem. PS 2.4.0 Z (2) als Ziel fest, dass die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist.	Abwägung/Beschluss:
		Außerdem weisen wir auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2020 hin, wonach künftig bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.	Abwägung/Beschluss:
		Am 25. Juni 2021 wurde der Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben gefasst. Da-	Abwägung/Beschluss:

mit sind diese Festlegungen im Fortschreibungsentwurf als "in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung" im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Stellungnahme vom 03.08.2020:

I. Raumordnung

Nach den vorgelegten Unterlagen ist (nun) beabsichtigt, am nordöstlichen Siedlungsrand von Baintd ein weiteres ca. 4,71 ha großes allgemeines Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil des geplanten Wohngebietes als Wohnbaufläche, ein Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 06.11.2019 zur "Machbarkeitsuntersuchung - Bebauungsplan Bühl" (Fläche des Untersuchungsgebietes rd. 3,63 ha) und weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber § 13b zeitlich befristet zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte 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.

Angesichts des Umstandes, dass von der Gemeinde seit Inkrafttreten des § 13b BauGB bereits vier Wohngebiete im beschleunigten Verfah-

Abwägung/Beschluss:

<p><i>ren ausgewiesen wurden, bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde Zweifel, ob in Baidt tatsächlich ein Bedarf für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums besteht, der die Ausweisung eines neuen Baugebietes im vorgesehenen Umfang zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfordert.</i></p> <p><i>Das Landratsamt wird um sorgfältige Prüfung gebeten, ob die Voraussetzungen für eine weitere Planung im Verfahren nach § 13b BauGB gegeben sind.</i></p>	
<p>II. Landwirtschaft</p> <p>Es hat sich keine Veränderung ergeben, so dass wir unsere grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im Umfang von knapp 5 ha aufrechterhalten. Wir verweisen damit nochmals auf unsere Stellungnahme vom 03.08.2020:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p><i>"Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung fast 5 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen, wobei nur ein Teil der Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in diesem Umfang bestehen.</i></p> <p><i>Der Landkreis Ravensburg ist der viehstärkste Kreis in Baden-Württemberg. Darüber hinaus ist ein erheblicher Anteil (im Jahr 2018 mehr als 10 %) der landesweiten ca. 1000 Biogasanlagen im Landkreis Ravensburg installiert. In Baden-Württemberg ist diese Situation</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

im Kreis Ravensburg aufgrund der Kumulation einer stark überdurchschnittlichen Viehdichte mit einer beträchtlichen Anzahl Biogasanlagen besonders stark ausgeprägt, und vermutlich einzigartig. Aufgrund von kürzlich in Kraft getretenen umweltrechtlichen Regelungen (mehrfache Novellierung des Düngerechts) sowie einer anhaltenden Siedlungstätigkeit wird die Situation hinsichtlich einer äußerst knappen Flächenverfügbarkeit, welche mit für die Bewirtschafter negativen Auswirkungen hinsichtlich Pacht- und Flächenpreisen einhergeht, noch weiter verschärft, so dass aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in solchen Gemeinden, in denen eine entsprechende Flächenkonkurrenz zu erwarten ist, möglichst vermieden, und nur im unbedingt erforderlichen Maße erfolgen sollte. Da die Gemeinde Baintd sowie die umliegenden Gemeinden auch, einen weit überdurchschnittlichen Viehbesatz (fast doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt) aufweist, ist von einer entsprechenden Knappheit landwirtschaftlicher Flächen auszugehen, so dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erforderlich ist.

Dies gilt umso mehr, da aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Baintd sowie im Landkreis Ravensburg knapp sind, und flächensparende Planungen Voraussetzung für eine Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange sind, diese erscheint jedoch aufgrund der verhältnismäßig großzügig vorgesehenen Grünflächen, der Möglichkeit einer östlichen Erweiterung sowie der ursprünglich im FNP dargestellten Nutzungen nicht ganz schlüssig.“

<p>1.3.3 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 10.08.2021:</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.07.2020.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
	<p>Zudem sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Das Regierungspräsidium Tübingen hat in einem Schreiben am 26.08.2019 den Städten und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben mitgeteilt, dass eine Verbindlichkeitserklärung des Regionalplans in weiten Teilen zu erwarten ist. Bei der Verbandsversammlung am 25.06.2021 wurde der Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans gefasst.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
	<p>Daher möchten wir darauf hinweisen, dass Baintd gemäß LEP 2002 zur Randzone um den Verdichtungsraum "Bodenseeraum" gehört. (PS 2.1.2 N Regionalplan-Entwurf 2020). Damit ist zukünftig gem. PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplan-Entwurfs (2020) eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha einzuhalten. Wir bitten Sie, dies in der Begründung, Ziffer 7.2.3.3, zu berichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
	<p>Zudem legt der Regionalplan-Entwurf (2020) gem. PS 2.4.0 Z (2) als Ziel fest, dass die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist. Dementsprechend begrüßen wir die geplante Bebauung auch mit Mehrfamilienhäusern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Jedoch lässt der Bebauungsplan neben den geplanten Mehrfamilienhäusern in diesen Bereichen (Gebäudetyp 4) auch Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser zu. Aus Sicht des Regionalverbandes bestehen Zweifel, ob bei einer Bebauung ausschließlich mit Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäusern in diesem Bereich der PS 2.4.1 Z (6) i. V. m. PS 2.4.0 Z (2) ausreichend berücksichtigt werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Der Regionalverband bringt ansonsten keine weiteren Anregungen zur oben genannten Planung vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p><i>Stellungnahme vom 24.07.2020:</i></p> <p><i>Der o. g. Planung stehen gemäß den Festlegungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festlegungen in seiner Fortschreibung (Anhörungsentwurf 2019) in Bezug auf die Freiraumplanung keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.</i></p> <p><i>Vor dem Hintergrund jedoch, dass mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden soll und der § 13b BauGB vom Gesetzgeber als zeitlich befristetes Instrument zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen wurde, erscheint der Geltungsbereich überdimensioniert, zumal der Geltungsbereich gegenüber der Machbarkeitsuntersuchung für den "Bebauungsplan Bühl" (unsere Stellung erfolgte am 07.11.2018) nochmals</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p><i>1,1 ha vergrößert wurde. Entsprechend Luftbildern verfügt die Gemeinde Baintd über noch nicht bebaute Wohnbauflächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche Planung" dargestellt sind und hat zudem bereits mehrere Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren auf den Weg gebracht.</i></p> <p><i>Der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben sieht den "Bebauungsplan Bühl" mit dem aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlichen großflächigen Geltungsbereich kritisch, bringt jedoch gegen den aus dem Flächennutzungsplan entwickelbaren Flächenanteil keine Anregungen und Bedenken vor.</i></p>	
1.3.4	Landratsamt Ravensburg Stellungnahme vom 09.08.2021:	Allgemeine Einschätzung Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung/Beschluss:
1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 09.08.2021:	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.4. Für die Festsetzung einer bestimmten Fassung der LBO fehlt die Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Der Text ist zu streichen.	Abwägung/Beschluss:
		Nr. 2.9: Die abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung des Hauptgebäudes wird für alle Gebäude Typ 4 zugelassen. Nicht klar ist daher, weshalb hier von "rechts" (nördliche Grundstücksgrenze) die Rede ist, da bei den Gebäuden östliche der Straße	Abwägung/Beschluss:

<p>"rechts" im Süden liegt. Für diese Gebäude ist es nach der Festsetzung zulässig auf die Grenze zu bauen. Bitte prüfen und ändern.</p>	
<p>Nr. 2.26: In der Begründung führen Sie aus, dass ein "Spielplatz" umgesetzt werden soll. Das Planzeichen Nr. 9 "Spielplatz" ist daher noch im Plan zu ergänzen. Alternativ müsste die Begründung geändert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2 Bedenken und Anregungen</p> <p>Plan:</p> <p>Gemäß § 13 b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für die Zulässigkeit von "Wohnnutzungen", d.h. für Bebauungspläne, die eine Wohnnutzung zulassen. In der vorgelegten Planung wird der Bereich der Wohnnutzung um öffentliche Grünflächen (30 % des Plangebiets bzw. 14.300 qm) in den Außenbereich ausgedehnt.</p> <p>In der Begründung fehlen Ausführungen, weshalb es städtebaulich erforderlich ist, diese Grünflächen einschließlich Bachlauf (der Ausbau des Baches wird im Wasserrechtsverfahren geregelt) in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB für Wohnnutzung zu entwickeln. Wir empfehlen zu prüfen, den Geltungsbereich (4,72 ha) zu reduzieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Nr. 7.2.9.1: Der Straßenversatz (Wohngebiet ragt in Straße herein) in Richtung südliche Zeppelinstraße bitten wir zu erläutern.</p> <p>Bitte prüfen Sie noch den Namen in der neuen nördlichen Verkehrsfläche. Dort steht auch Zeppelinstraße.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Nr. 2.2 und Begründung Nr. 7.2.7.3 - 2. Spiegelstrich: Entsprechend der Novelle der BauNVO handelt es sich bei den Maßangaben in § 17 BauNVO nur noch um "Orientierungswerte" und nicht mehr um Obergrenzen. Der Text ist zu korrigieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Nr. 2.7, S. 6: Die Vorschriften auf S. 6 zur Wandhöhe sind nur schwer nachvollziehbar. Die Skizzen in der Begründung Nr. 7.2.7.3 sind nicht lesbar. Die Bauherren und die Baurechtsbehörde müssen eindeutig erkennen können, was gemeint ist (Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Nr. 2.12: Hinsichtlich den Einzelbauquartieren beim Typ 4 entlang der Zeppelinstraße empfehlen wir Aussagen in der Begründung zu ergänzen, insbesondere ob es sich bei der Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt, ob diese Baugrenzen nachbarschützend sind, usw. Dies insbesondere im Hinblick auf spätere Diskussionen bei Befreiungsanträgen bei dieser Art von Baufenstern (Briefmarkenplanung).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Nr. 2.13:</p> <p>Einleitung 1. Spiegelstrich: Da Garagen keine Nebenanlagen sind, bitten wir auch in diesem Satz um Klarstellung, ob sich diese Festsetzungen, auch auf Garagen... beziehen. Es müsste dann z.B. heißen: "Für oben genannte Nebenanlagen und Garagen... "</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Das "endgültige" Gelände ist inhaltlich nicht ausreichend bestimmbar, da es variabel ist.</p> <p>2. Spiegelstrich: Bei der Vorschrift, in einem Streifen von 50 cm entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine Zäune errichten zu dürfen, handelt es sich um einen Eingriff in das Eigentumsrecht. Wir empfehlen daher, die Vorschrift zu streichen.</p> <p>Auch für die weitere Vorschrift, dass die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigt werden darf, fehlt die Ermächtigungsgrundlage in § 9 BauGB. Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm ist ebenfalls verletzt. Weder der Bauherr noch die Baurechtsbehörde können beurteilen, ob der Winterdienst beeinträchtigt ist. Wir bitten die Vorschrift zu streichen.</p>	
<p>Nr. 2.21 und Nr. 7.2.7.9: Bitte stellen Sie in der Begründung klar, ob mit den '30 % der Dachfläche' die senkrechte Projektion auf alle Dachflächen (auch Garagen und Nebenanlagen) gemeint ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Nr. 2.24 und Nr. 2.25: Beide Planzeichen sind identisch. Es ist nicht klar, welcher Bereich die Zweckbestimmung 'Retentionsbereich' hat.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Nr. 2.27: Die Zweckbestimmung der Grünfläche "Durchgrünung" ist für diese große Grünfläche nicht ausreichend bestimmbar. Im Plan sind Fußwege angedeutet und die Begründungen Nr. 7.2.5.2 und Nr. 8.2.2.6 beschreiben artenreiche Grünflächen mit "Begegnungszonen" und ausreichend qualitativen "Freiraum- und Erholungsflächen" oder "Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielge-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>biet". Die Zweckbestimmung ist daher in der Festsetzung entsprechend zu ergänzen, z.B. sinngemäß Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung.</p>	
<p>Nr. 2.28: Handlungsanweisung Verzicht auf Düngemittel und 2-malige Mahd:</p> <p>Die städtebauliche Festsetzung halten wir für kritisch, wenn keine besondere Begründung erfolgt, warum sich die Maßnahmen nicht aus einer Festsetzung des Zielzustands ableiten lassen bzw. unabdingbare Voraussetzung für die Erreichung der zgedachten Wertigkeit sind.</p> <p>Hier sind weitere Ausführungen in der Begründung erforderlich.</p>	Abwägung/Beschluss:
<p>Nr. 2.30: Die Vorschrift ist sehr detailliert und zu begründen. Welche Fläche ist mit 'Retentionsbereich' gemeint? Planungsrechtliche Festsetzungen in einer Satzung müssen auch durchsetzbar sein.</p>	Abwägung/Beschluss:
<p>Nr. 2.33: Die Bäume sollten im Plan so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) beachtet ist. Für großwüchsige Arten von Ahornen, Eichen und Pappeln sind z.B. 8 m Grenzabstand einzuhalten, auch zu den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).</p>	Abwägung/Beschluss:
<p>Begründung:</p> <p>Nr. 7.2.3.9 - Ziel 2.41 (Z) 6 - Mindest-Bruttowohndichte 45 EW/ha:</p> <p>Die Berechnung kann nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet umfasst 47.200 qm und ermöglicht laut Begründung die Realisierung 191 Wohneinheiten (bzw. auf S. 65 189 WE). Es ist daher nicht klar,</p>	Abwägung/Beschluss:

		<p>wie die Zahl 93,1 entwickelt wurde. Wir empfehlen, die Berechnung in die Begründung einzufügen.</p>	
		<p>Nr. 7.2.4.2: Wie Sie bereits im Text ausführen ist, ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Diese Begründung fehlt aber noch, auch für die Notwendigkeit der Umwandlung in öffentliche Grünflächen.</p> <p>Hingewiesen wird in diesem Text auch auf die Notwendigkeit die Problematik von Starkregenereignissen ausreichend zu berücksichtigen. Die Abwägung bitten wir ebenfalls noch zu ergänzen.</p>	Abwägung/Beschluss:
		<p>Satzung § 5 - Berichtigung Flächennutzungsplan:</p> <p>Wir bitten um Vorlage des Deckblatts der Berichtigung im Rahmen der Anzeige der Satzung.</p>	Abwägung/Beschluss:
1.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2021:</p>	<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Sichtfelder:</p> <p>Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung neuer Zufahrten in bevorrechtigte Straßen sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p>	Abwägung/Beschluss:

<p>1.3.7</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer</p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2021:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtgrundlage.</p> <p>Oberflächenwasserabfluss</p> <p>Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten im nachfolgenden Gewässer insbesondere bei angrenzender Bebauung in der Ortslage durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken. Die schadloße Ableitung der Drossel- und insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen und in den Unterlagen im Bebauungsplanverfahren die ausreichende Leistungsfähigkeit der nachfolgenden Gewässerstrecken (auch Bachverdolungstrecken) vor Satzungsbeschluss darzulegen.</p> <p>Könnte die Überlagerung der Hochwasserwellen die Abflussspitze oder die Überflutungsdauer erhöhen, ist auch die hydraulische Auswirkung der zusätzlichen Einleitungsmengen zu beurteilen (§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
		<p>Details der abwassertechnischen Erschließungsplanung liegen noch nicht vor (Unklare Angaben/widersprüchliche Angaben in Nr. 2.23 und 2.24). Es ist noch unklar, ob die anfallenden Niederschlagswassermengen aus dem Plangebiet über das Gewässersystem Sulzmoosbach oder ggf. über das Gewässereinzugsgebiet Bampfen abgeleitet werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Wie der Gemeinde Baidt im Rahmen des BP-Verfahren Geigensack bereits bekannt, wird auf die hydraulisch gering leistungsfähige Bachverdolung zum Sulzmoosbach in der Hirschstraße und weiteren Verlauf in der Ortslage hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen, sollten die Drossel- und Notentlastungsmengen aus dem zukünftigen Baugebiet Bühl und anfallendes Hangwasser aus dem Außeneinzugsgebiet daher zukünftig in das Gewässersystem Bampfen abgeleitet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Gewässerausbaumaßnahme</p> <p>Der Bebauungsplan Bühl enthält grundlegende wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Gewässerverlegung, Hochwasserschutzmaßnahmen, Starkregenproblematik), durch die die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung erst geschaffen werden können. Dem Bebauungsplan kann daher grundsätzlich nicht vor Abschluss eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens zugestimmt werden. Das Ing. Büro Fassnacht wurde von der Gemeinde Baidt mit der Planung der "Gewässerausbaumaßnahme Hirschstraße" beauftragt. Entsprechende Antragsunterlagen für die Hochwasserschutzmaßnahme wurden bisher noch nicht eingereicht. Die Durchführung des Wasserrechtsverfahrens steht noch aus.</p> <p>Die geplante Gewässerüberfahrt im Zuge der Erschließungsstraße als Anlage über dem Gewässerbett im Sinne von § 28 WG sowie die geplante Errichtung der Erschließungsstraße im 5 m Gewässerrandstreifen ist dann Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Gewässerrandstreifen § 38 WHG i.V.m. § 29 WG, § 9 Abs. 6 BauGB

Der kleine Wassergraben, ein Gewässer II. Ordnung wird zum Schutz vor Starkregen zukünftig als Hangabfanggraben ausgebaut. Dieser befindet sich zwischenzeitlich im Plangebiet.

Im Plangebiet wird der für den Innenbereich geltende 5 m breite Gewässerrandstreifen gesichert, von Bebauung freigehalten und dieser als Grünfläche mit lückiger Pflanzung von Strauchgruppenbepflanzt werden. Dies wird begrüßt.

Wir gehen davon aus, dass der bestehende Grasweg in diesem Zuge entfällt. Der Wassergraben übernimmt hier wichtige wasserwirtschaftliche Funktionen, da dieser Oberflächenwasser aus dem nordöstlichen in Hanglage befindlichen Außeneinzugsgebiet aufnimmt und damit die bestehende südwestliche Bebauung vor Oberflächenwasserabflüsse insbesondere auch bei Starkregenereignissen schützt. Der kleine Bachlauf muss daher auch zukünftig von der Gemeinde zur Sicherung des Wasserabflusses regelmäßig unterhalten und der entsprechende Zugang mit Gerätschaften zu Unterhaltungszwecken sichergestellt sein.

Abwägung/Beschluss:

2. Hinweise

Starkregenrisikoversorge

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB u. § 37 WHG).

Abwägung/Beschluss:

		<p>Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg"</p> <p>und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.</p> <p>http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p> <p>Die Gemeinde Baidt hat das Ing. Büro Fassnacht mit der Erstellung einer Starkregenuntersuchung für Teilbereiche des Gemeindegebietes beauftragt. Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsgebiet. Die bisherigen Erkenntnisse der Starkregenuntersuchung sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>	
1.3.8	<p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2021:</p>	<p>Hinweise</p> <p>Wir bitten um Beachtung von § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.</p> <p>Laut Festsetzungen werden 6800 m² öffentliche Verkehrsflächen errichtet, hinzu kommen temporär bauzeitlich genutzte Flächen. Somit</p>	Abwägung/Beschluss:

		<p>liegen die Erschließungsmaßnahmen deutlich über den 5000 m² und ein Bodenschutzkonzept für die Erschließung ist zu erstellen. Dieses ist sechs Wochen vor Baubeginn der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p>	
		<p>Unter 8.2.1.4 werden die Böden als deutlich anthropogen überprägt dargestellt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Es wird darauf hingewiesen, dass bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung die Vorsorgepflicht nach § 7 durch die gute fachliche Praxis erfüllt wird, wenn nicht, ist dies nachzuweisen oder der Satz im Text zu streichen.</p>	Abwägung/Beschluss:
		<p>Unter 5.21 wird auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Link auf der Homepage geändert hat: Flyer "Bodenschutz beim Bauen" (rv.de).</p>	Abwägung/Beschluss:
1.3.9	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2021:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Natura 2000 Vorprüfung, §§ 31, 33, 34 BNatSchG</p> <p>Es gab noch kein Wasserrechtsverfahren (vgl. Begründung, S. 43, Pkt. 7.2.4.2) und Details der abwassertechnischen Erschließungsplanung liegen noch nicht vor. Auf die Stellungnahme vom Sachgebiet Oberflächengewässer wird verwiesen.</p> <p>Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (BP) (vgl. S. 43, Pkt. 7.2.4.2) ist für den BP sehr wohl eine FFH-VP</p>	Abwägung/Beschluss:

<p>erforderlich. Allerdings können einige Ausführungen aus der FFH-VP des Wasserrechtsverfahrens Verwendung finden.</p>	
<p>Es sind noch folgende Anmerkungen und Hinweise in der vorliegenden FFH-VP zu berücksichtigen:</p> <p>U.E. können Auswirkungen auf die Groppe durch das Vorhaben allein und auch in der Summation mit den Einleitungen der anderen Baugebiete in den Bampfen bzw. Sulzmoosbach aufgrund hydraulischem Stress sowie Stoffeinträgen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Insbesondere können schluffige Abschwemmungen und gelöste Nährionen zur Laichzeit ein Problem sein, weshalb der Zeitraum des Laichens von März bis Mai besonders sensibel ist.</p> <p>Die beschriebene Niederschlagsentwässerung in der FFH-VP berücksichtigt keine Starkregenereignisse. Diese werden aber immer mehr zur Regel und beeinflussen damit auch die Ökosysteme.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Im Sulzmoosbach (Unterstrom des Kreisels der Ortseinfahrt) hat das LRA seit Jahren wiederholt punktuell fauligen Geruch und auch einen Streckenabschnitt mit Abwasserpilz (= Belastungszeiger), Toilettenpapier und Damenbinden gefunden und dokumentiert. Die Regenüberlaufbecken und Kanäle entlasten (leiten) hier wahrscheinlich mehrfach im Jahr in den Sulzmoosbach.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Es wird empfohlen in der Summationsbetrachtung die beschriebenen Summationswirkungen für Sulzmoosbach und Bampfen getrennt dar-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>zustellen und auch einen Plan beizulegen, wie die Mischwasserkanäle, Trenntwässerung, Retention und RÜB vor Ort verlaufen und bemessen sind.</p>	
<p>Die Funktionsfähigkeit und Umsetzung der Festsetzung 2.23 im Textteil BP (auch in 6.2.6 der FFH-VP ausgeführt) muss bei der Erschließungsplanung und Bemessung der Leistungsfähigkeit des Kanalsystems für immer mehr Einwohnereinleitungen (abwassertechnische Erschließung) erbracht werden. Sonst wird nicht ausgeschlossen, dass stoffliche Einträge Auswirkungen auf den Lebensraum und Tiere der Groppe im Bampfen ausüben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Es wird gebeten, die FFH-VP nach Ergänzung zur Unterzeichnung nochmals vorzulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2. Anregungen, Bedenken und Hinweise 2.1 Festsetzungen und artenschutzfachliches Grünkonzept Es wird darum gebeten, das Wort "Kunststoffbeschichtungen" in der Festsetzung 2.23 zu streichen, da Mikro- und Nanoplastik negative Auswirkungen auf die Reproduktion und den Hormonhaushalt von Bodentieren und Fischen haben. Möglicherweise ist mit der Festsetzung eine Pulverbeschichtung oder Ähnliches gemeint (Standardfestsetzung Büro Sieber). Dementsprechend ist dies klarzustellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Die im Plangebiet beabsichtigte Durchgrünung (Dachbegrünung, Gehölzbegrünung, Wiesenvielfalt, Retentionsraum) wird begrüßt. Das Büro Sieber hat hierzu vorbildliche Vorschläge unterbreitet, einmal im</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Artenschutzgutachten Kap. 7 und zum anderen in den Hinweisen zum Artenschutz unter 5.17 im B-Plan.</p>	
<p>Es wird vorgeschlagen, folgendes zu ergänzen:</p> <p>Die Festsetzung 2.28 "Förderung der Biodiversität auf Grünflächen" wird</p> <p>a) planerisch dargestellt mit einer Punkt-Signatur oder der Ergänzung des Planzeichenelements "Öffentliche Grünfläche" zu "Öffentliche Grünfläche mit Biodiversitätsstrukturen" (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) <u>und</u></p> <p>b) textlich auf S. 11 ergänzt um den Hinweis: "Mit Biodiversitätsstrukturen sind begrifflich die Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und Schaffung insekten- und kräuterreicher Blühflächen auf mind. 20 % des Plangebiets gemeint. Maßgeblich richten sich diese Maßnahmen nach dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht Kap. 7 und den Hinweisen zum Artenschutz nach Nr. 5.17"-</p> <p>Mit dieser Festsetzung und Umsetzung wäre Baidnt eine der ersten Kommunen im Kreis, die in einem beschleunigten § 13b Verfahren auf solch ein Konzept der nachhaltigen Durchgrünung auf knapp 0,9 ha Flächengröße setzt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2.2 Retentionsbereiche und Graben</p> <p>Der Retentionsbereich des Wassergrabens sollte lichtoffene, hochstaudenreiche Pflanzengesellschaften enthalten. Hier können entlang der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>geplanten Gehölzgruppen auch Saumgesellschaften der mittleren und nitrophilen Standorte entwickelt werden.</p>	
<p>Die Naturschutzbehörde (Herr B. Schmidt, Kreisökologe), hat das Gebiet bereits am 16.12.2016 auf Bitte der Gemeinde Baidt begangen, fotografisch dokumentiert und vorläufig beurteilt.</p> <p>Dabei ist aufgefallen, dass von der nördlichen Hangfläche zahlreiche Dränagen in den Gewässerstrang einmünden und dieser stark eingetieft und geräumt wurde. Der Straßendurchfluss wird von Starkwasserabflüssen beeinträchtigt, weshalb dort ein Gitter zum Schutz vor Verklausung angebracht wurde. Bei Starkniederschlägen ist mit erheblichen Humus- und Düngemiteleinchwemmungen und Sedimenttrieb bei dem neuen geplanten Baugebiet zu rechnen. Bei der Gestaltung des naturnahen Retentionsbereichs bzw. Grabenverlaufs sollte dieses Dränagewasser aus Dauergrünland flächig zur Entwicklung von Flutrasen und Hochstaudenfluren genutzt werden. Die Dränagemündungen und Zustände von 2016 können bildlich zur Verfügung gestellt werden, falls dies gewünscht ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2.3 Grünordnung und Grüngestaltung:</p> <p>Von besonderer Bedeutung für gebüschbrütende Vögel sind die Gestaltung von gestuften artenreichen Hecken- und Strauchstrukturen neben den Einzelbaumgehölzen. Hierauf ist besonderes Augenmerk zu legen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Neben Dachbegrünungen sollten auch Fassadenbegrünungen an untergeordneten Gebäudeteilen realisiert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Für spielende Kinder sollten auch Naturerlebnisräume mit austriebsfesten Haselnussbüschen und Erdhügeln und Sandhäufen entstehen, denn hier kann experimentiert, geschnitten und gebuddelt werden. So können die anderen Grünflächen für Insekten und Arthropoden besser entwickelt werden, wenn die Aufenthaltsqualität und Spielqualität der Quartier-Bewohner auf Teilflächen erhöht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch, Ausweisung von Naturerfahrungsräumen für Kinder und Jugendliche).</p>	Abwägung/Beschluss:
		<p>Es wird empfohlen für die grünordnerische Umsetzung und Gestaltungen von Land- und Gewässerhabitaten sowie Lebensräumen eine ökologische Umweltbaubegleitung einzusetzen um ausreichende Qualitätsstandards zu sichern.</p>	Abwägung/Beschluss:
1.3.10	<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart Stellungnahme vom 19.07.2021:</p>	<p>Der BPlan "Bühl" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) soll einen Geltungsbereich von 4,71 ha umfassen und im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und ohne Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelungen). Es handelt sich um ertragreiche Acker- und Grünlandflächen ohne naturschutzfachlich besonders relevante Strukturen. Da der Geltungsbereich über den Bereich "Wohnbaufläche in Planung (W)" im rechtsgültigen FNP hinausgeht, muss auch dieser Plan "berichtigt" werden. Die für eine Bebauung zulässige Grundfläche soll 9.354 qm betragen. Das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zum gesamten Geltungsbereich des Planes ist damit sehr ungünstig.</p>	Abwägung/Beschluss:

<p>Die Gemeinde Baidt hat seit dem Inkrafttreten des § 13b einschließlich des jetzt geplanten Baugebiets "Bühl" mindestens sechs Bebauungspläne im sog. vereinfachten Verfahren mit nahezu 11 Hektar Geltungsbereich durchgeführt. Auf den jetzt bereits bebauten Flächen (ca. 25 % der Gesamtfläche) sind nahezu ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser entstanden. Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet "Bühl" sieht eine Bebauung mit 25 Einzel-, Doppel- oder Kettenhäusern vor (mit je 1-3 Wohneinheiten) sowie 14 Mehrfamilienhäuser (mit je 6-8 Wohneinheiten) vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Der neue Regionalplan fordert von der Gemeinde Baidt als "sonstiger Gemeinde im ländlichen Raum i.e.S." eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Laut städtebaulichem Entwurf sind bei der Realisierung im Plangebiet maximal 191 Wohneinheiten und minimal 109 Wohneinheiten möglich. Damit würde die Bruttowohndichte zwischen 93 und 53 Einwohnern liegen (bei einer Belegungsdichte für Baidt laut Stat. Landesamt von 2,3 EW/Whg, Stand 2019).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Die vorliegenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen, des Regionalverbandes Oberschwaben und des Landratsamtes Ravensburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2020 enthalten teilweise gravierende Bedenken zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13b.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Diese Bedenken werden von den Naturschutzverbänden geteilt. Das Baugebiet "Bühl" in Baintd wird deshalb von den Naturschutzverbänden abgelehnt - wir haben grundsätzliche Bedenken.</p> <p>1. Der § 13 b wurde geschaffen um schnell preiswerten Wohnraum - u.a. für Geflüchtete - zu schaffen. Gedacht war an Mehrfamilienhäuser. Die vorgelegte Planung sieht dagegen überwiegend freistehende Einzel- und Doppelhäuser vor. Sie verbraucht viel zu viel Fläche. Die Planung geht daher an den Intentionen des Gesetzgebers gänzlich vorbei und ist deshalb abzulehnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2. Wir werden neuen Baugebieten nur noch zustimmen, wenn sie klimaneutral entwickelt werden. Das ist technisch möglich und finanzierbar. Anders können wir das uns nach den Klimaschutzgesetzen und EU-Vereinbarungen noch zustehende regionale CO2-Budget nicht einhalten. Zumindest die Wärmeversorgung muss zu 100 % klimaneutral erfolgen. Im Übrigen wurde im Zusammenhang mit der aktuellen Regionalplanung darauf hingewiesen, dass der Klimaschutz beim Bauen Aufgabe der Kommunen ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>3. Zum Schutz der Biodiversität, des Wassers, des Bodens, des Klimas und des Schutzgutes Mensch ist für uns eine Umweltprüfung und ein Ausgleich für Versiegelung von Klimagas-Senken und Lebensraumverlust unabdingbar. Für uns ist nicht nachvollziehbar, wieso hier das Baurecht mit zweierlei Maß misst und Bauherr*innen in regulären Bebauungsplänen und in § 13 b Bebauungsplänen ungleich behandelt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Diese grundsätzliche Kritik an §13b- Baugebieten teilen mit uns der Sachverständigenrat für Umweltfragen (Stellungnahme des SRU zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung "Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" (umweltrat.de)), das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben.</p>	Abwägung/Beschluss:
		<p>Außerdem weisen wir Sie darauf hin, dass aktuell eine Beschwerde der UVP-Gesellschaft e.V. bei der EU-Kommission wegen des Verstoßes des § 13b BauGB gegen die SUP-Richtlinie läuft. Die Kommission hat mitgeteilt, dass sie die neue Regelung nun von Amts wegen prüfen wird. https://www.uvp.de/de/alle-news-uvp-recht/964-eu-beschwerde-baugb</p>	Abwägung/Beschluss:
1.3.11	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen</p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2021:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den tech-</p>	Abwägung/Beschluss:

		<p>nischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.</p>	
1.3.12	<p>Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 10.08.2021:</p>	<p>Im Geltungsbereich verläuft ein 20-kV-Kabel und eine 20-kV-Freileitung. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen im Zuge der Erschließung neu verlegt werden. Die Kosten rechnen wir nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Um die Versorgung des Neubaugebiets mit elektrischer Energie sicherzustellen, bitten wir Sie in ihrer weiteren Planung Stellplätze für Umspannstationen mit zu berücksichtigen. Genauere Aussagen können erst gemacht werden, wenn eine detailliertere Planung vorliegt und feststeht welche Hausart auf den Plätzen "Typ 4" realisiert werden.</p>	Abwägung/Beschluss:

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

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 mit der Entwurfsfassung vom 08.06.2021 statt.

2.2 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.

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 09.08.2021:	<p>Auf Grund der bisher verfügbaren Informationen und Erkenntnisse zum Bebauungsplan "Bühl" erhebe ich hiermit Einspruch als direkter Anlieger (Flurstück 139/4) gegen den Bebauungsplan "Bühl" in der öffentlich ausgelegten Fassung vom 08.06.2021 wegen folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fehlende Starkregenvorsorge 2. Fehlender Abschluss wasserrechtliches Verfahren /Oberfl.gewässerabfluss 3. Eingriff in Luftaustausch "Schussenbecken" 4. Zu hohe Firsthöhe der geplanten, unmittelbaren Nachbargebäude 5. Zu geringer Abstand zu den geplanten, unmittelbaren Nachbargebäuden 	Abwägung/Beschluss:
		1. Starkregenvorsorge	Abwägung/Beschluss:

<p>1.1 Stellungnahme LRA Ravensburg vom 03.08.21: "Die Gemeinde Baidt hat das Ing. Büro Fassnacht mit der Erstellung einer Starkregenuntersuchung für Teilbereiche des Gemeindegebietes beauftragt. Das Plangebiet befindet sich im vorläufigen Untersuchungsgebiet. Die bisherigen Erkenntnisse der Starkregenuntersuchung sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen."</p>	
<p>1.2 Lösungsansatz meinerseits zum Thema Starkregenuntersuchung: Die geplante Erweiterung des Baches ohne Namen an der Nord-Ostseite des Baugebietes "Bühl" sollte unbedingt entlang der Höhenlinie 491 in ausreichender Tiefe verlängert werden bis zum südlichen Eck der Grünfläche 2 (Beginn Typ1-Häuser).</p> <p>Dadurch könnte man das Oberflächenwasser von der alten B30 kommend oberhalb dieses verlängerten Grabenstückes besser und kontrolliert in den Graben "ohne Namen" ableiten.</p> <p>1.3 Meines Erachtens kann der Graben in der bisher geplanten/bestehenden Form topologisch bedingt nur das Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Grabens (aus Richtung Marsweiler) aufnehmen, jedoch nicht aus dem Gebiet östlich oberhalb des Baugebietes Bühl bis zur alten B30.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>1.4 Es muss sichergestellt ist, dass durch geeignete Vorgaben/Maßnahmen von den Grundstücken des neuen Baugebietes Bühl kein Oberflächenwasser (auch bei Starkregen) in die Grundstücke der bebauten Grundstücke der Benzstraße, besonders Nr. 1, 3 und 5 abfließen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>1.5 Es muss sichergestellt sein, dass der Rückbau des bisher von der Gemeinde provisorisch hergestellten und zu pflegenden Grabens entlang der Grundstücke Benzstr. 3 und 5 erst nach Fertigstellung der Maßnahmen gem. Einspruch 1.1 bis 1.4 erfolgt. Nur so ist sichergestellt, dass während der Baumaßnahmen im "Bühl" keine erhöhte Hochwassergefahr für die genannten Grundstücke 1, 3 und 5 besteht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2. Abschluss wasserrechtliches Verfahren / Oberflächengewässerabfluss</p> <p>2.1 Siehe hierzu die Stellungnahme vom Landratsamt Ravensburg mit Schreiben vom 03.08.21 als Bestandteil des Bebauungsplanes "Stellungnahmen":</p> <p>Kommentar des LRA Ravensburg: "Dem Bebauungsplan kann daher grundsätzlich nicht vor Abschluss eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens zugestimmt werden."</p> <p>2.2 Ergänzung meinerseits: Die Straße ins neue Baugebiet Bühl, abzweigend von der Benzstraße (zwischen der Nr. 5 und 7) verläuft sehr steil. Hier waren bisher schon die darunterliegenden Grundstücke an der Liebigstraße bei Starkregen gefährdet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2.3 Nach Fertigstellung der neuen Straßen im "Bühl" muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen die Grundstücke der Gebäude entlang der Liebigstraße nach Rückbau des Rechens an der Benzstr. 5/7 nicht erneut geflutet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>2.4 Abwasser: Ich stelle in Frage, dass das bestehende Abwassernetz im Bifang II nur bedingt in der Lage ist, die neu hinzukommenden Abwasser aus dem Neubaugebiet "Bühl" zusätzlich aufnehmen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>2.5 Es muss sichergestellt sein, dass das bestehende Kanalnetz für die hinzukommenden Mengen an Abwasser ausreichend aufnahmefähig ist (Rückstau).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>3. Eingriff in Luftaustausch Schussenbecken</p> <p>3.1 Es besteht die Möglichkeit, dass die verdichtete Bauweise (Kettenhäuser/3-stöckige Häuser) gem. der vorliegenden Planung "Bühl" zu einer negativen Beeinflussung des Luftaustausches im Schussental/-becken führt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>3.2 Hierzu bitte ich um Prüfung, ob das geplante Baugebiet in der bisherigen Form den Ergebnissen und Empfehlungen der Klimaanalyse (im Internet verfügbar unter Klimafibel No. 11, aus dem Jahr 2010), erstellt im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, entspricht.</p> <p>Erwähnenswert ist noch, dass im Rahmen dieser Analyse durch die Mitwirkenden, u.a. Hochschule Weingarten, etc. diverse Messungen (Temperatur, Wind) speziell im Bühl hinter den Gebäuden Benzstr. 1 und 3 vorgenommen wurden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>4. Firsthöhe der geplanten, unmittelbaren Nachbargebäude</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>4.1. Die geplanten Baukörper liegen in Firsthöhe um ca. 12 bis 13 m höher als die bestehenden Wohngebäude der bisherigen Bebauung, plus Differenzen aus gegebener Hanglage.</p> <p>4.2 Dies bedeutet eine Einschränkung der Sicht- und Wohnqualität, sowie eine Wertminderung meiner bestehenden Immobilie.</p>	
<p>4.3 Außerdem ist zu bestimmten Jahreszeiten mit einer zunehmenden Verschattung in den Morgenstunden zu rechnen. Durch verfügbare Simulationsprogramme kann die Verschattung jahreszeitenabhängig simuliert werden. Gärten und Solar-/ Photovoltaikdächer dürfen auf keinen Fall verschattet werden.</p>	Abwägung/Beschluss:
<p>4.4 Ich bitte aus vorgenannten Gründen darum, die Planung oberhalb der Flurstücke 139/4 und 139/3 auf max. 2-stöckige Bauweise zu ändern.</p>	Abwägung/Beschluss:
<p>5. Abstand zu den geplanten, unmittelbaren Nachbargebäuden</p> <p>5.1 Die ausgewiesenen Bauquartiere oberhalb der bebauten Flurstücke 139/4 und 139/3 weisen einen geschätzten Abstand von ca. 6-7 m zu den Bestandsbauten der genannten Flurstücke aus.</p> <p>5.2 Dies bedeutet eine Einschränkung unserer Sicht- und Wohnqualität, sowie eine Wertminderung meiner bestehenden Immobilie.</p> <p>5.3 Mit Bezug auf das Gleichheitsprinzip bitte ich die Planung so anzupassen, dass der Abstand der Bauquartiere der neu geplanten</p>	Abwägung/Beschluss:

<p>Grundstücke zu den Gebäuden Benzstr. 3 und 5 um mind. 3 m vergrößert wird, bzw. den Abständen der neu geplanten Gebäude Typ 4 zu Typ 3 weiter oben entspricht.</p>	
<p>6. Zu Ihrer Information füge ich abschließend nochmals eine Beschreibung incl. Dokumentation der bisherigen Hochwassergefährdung bei:</p> <p>6.1 Die am stärksten betroffenen Gebäude bei Hochwasserereignissen durch Oberflächenwasser aus dem Gebiet Bühl bis hoch zur alten B30 in den vergangenen Jahrzehnten waren die Gebäude "Benzstraße 3 und 1" (Flst. 139/4 und 139/12) mit jeweils 5-stelligen Schadenssummen.</p> <p>6.2 Das abfließende Wasser kommt hauptsächlich aus 3 Richtungen nordöstlich der Flurstücke 139/12, 139/4 und 139/3 und floss zwischen den Flurstücken 139/3, 138/12 sowie zwischen den Flurstücken 139/12 und 139/4 ab.</p> <p>6.3 Abhilfe für die Flurstücke 139/3 und 138/12 erfolgte durch den Bau eines Rechens. Dieser soll nach der Fertigstellung der Straßen für das Neubaugebiet "Bühl" rückgebaut werden.</p> <p>6.4 Ein provisorischer Graben der Gemeinde oberhalb der Flurstücke 139/4 und 139/3 kann die Bildung eines Sees am tiefsten Punkt unterhalb der Höhenlinie 455/4 bei längerem Regen und schon gar nicht bei Starkregen verhindern, dass sich zwischen den Gebäuden Benzstr. 1 und 3 (Flst. 139/12, 139/4) am tiefsten Punkt ein See bildet, der dann unkontrolliert über die beiden Grundstücke auf die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

	<p>Benzstraße abläuft und dadurch immer wieder Schäden an den Gebäuden verursacht, erstmals 1990 und zuletzt im Jahr 2018.</p> <p>6.5 Auch durch eigene Maßnahmen (Drainage zum o.g. See und Mauer entlang Flst. 139/4 mit anschließender Drainage) konnte keine große Abhilfe geschaffen werden.</p> <p>6.6 Zur Dokumentation der bisherigen Überschwemmungen füge ich einige Fotos aus vergangenen Jahrzehnten per e-mail bei.</p>	
	<p>7. Lösungsansatz für eine gütliche Einigung zu den vorgebrachten Einsprüchen aus der Sichtweise eines ehemaligen Gemeinderates:</p> <p>7.1 Als ehemaliger Gemeinderat bin ich nach wie vor immer noch bemüht, einen kompromissfähigen Beschluss zum Interessenausgleich zwischen den betroffenen Anwohnern und der Gemeinde herbei zu führen. Hierzu stehe ich der Gemeinde, den externen Planern und dem Gemeinderat gerne zur persönlichen Darstellung der jetzigen Situation, bzw. zur Präsentation meiner Verbesserungsvorschläge zur Verfügung.</p> <p>7.2 Sollte es gelingen, die vorgeschlagenen Punkte zu den Einsprüchen 1 bis 5 in einer geänderten Fassung zum bestehenden Bebauungsplan neu fest zu schreiben, stünde einer Bebauung des Baugebietes "Bühl" aus meiner Sicht nichts mehr im Wege.</p> <p>Vielen Dank im Voraus für die Berücksichtigung meiner Anregungen und Änderungswünsche zur Verbesserung der vorliegenden Planung.</p> <p>Sollten Sie diese voll umfänglich berücksichtigen können, bin ich gerne bereit, meine Einsprüche 1 bis 5 zurück zu nehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

2.2.2	Bürger 2 und Bürger 5 Stellungnahme vom 12./13.08.2021:	Gegen den Bebauungsplan "Bühl" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Fassungsdatum vom 08.06.2021 möchte ich folgende Einwände vorbringen:	Abwägung/Beschluss:
		<p>1. Grenzabstand Baufenster</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans "Bühl" angrenzend an den gültigen Bebauungsplan "Bifang III" sind die geplanten Parzellen mit einem Grenzabstand des Baufensters von 2,5 m festgelegt. Für das angrenzende Bebauungsgebiet "Bifang III" sind es jedoch 3 m.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar weshalb hier die Grenzabstände so gering angesetzt werden. Insbesondere im Hinblick auf die Topografie der geplanten Parzellen, mit bis zu 6,30 m Höhendifferenz innerhalb der Parzellen, ist der Grenzabstand des Baufensters zu den tiefer gelegenen Flurstücken auf mindestens 3 m zu erhöhen.</p>	Abwägung/Beschluss:
		<p>Dies deshalb, da bei diesen Parzellen erhebliche Geländeaufschüttungen hangabwärts vorgenommen werden. Aus diesem Grund sind auch die Vorgaben aus Punkt 3.10 in den Punkt 3.9 (Geländeverlauf in den privaten Grundstücken) zu integrieren.</p> <p>Für Parzellen wie z.B. Nr. 26, 27 mit einer Geländedifferenz von über 6 m besteht nach jetziger Auslegung die Möglichkeit, eine Geländeänderung mittels Stützmauern so vorzunehmen, das durch die Kombination von Baukörper und Geländeanpassung eine Gesamthöhe von bis zu 12,40 m erreicht wird.</p> <p>Dies bedeutet eine massive Wertminderung der angrenzenden tiefer gelegenen Grundstücke und kann deshalb nicht toleriert werden. Das</p>	Abwägung/Beschluss:

<p>BW-Nachbarschaftsrecht ordnet sich hierbei einem gültigen Bebauungsplan unter. Die an öffentliche Flächen angrenzende Gesamtansichtshöhe von 9,5 m für eine so steile Hanglage stellt bereits eine brutale Gesamtansicht der Hangbebauung dar, und ist mit einer statischen Prüfung in Bezug auf Hangsicherungsmaßnahmen zwingend zu verknüpfen.</p>	
<p>2. Zulässige Wandhöhe</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans "Bühl" angrenzend an den gültigen Bebauungsplan "Bifang III" sind die geplanten Parzellen mit einer Höhendifferenz von 4,50 (Nr. 28) bis 6,30 m (Nr. 26) ausgewiesen. Im Entwurf des Bebauungsplans "Bühl" angrenzend an den gültigen Bebauungsplan "Bifang III" sind die zulässigen Wandhöhen der Parzellen Nr. 25 bis Nr. 29 zwischen 489,50 m ü. NN bis 491,70 m ü. NN und Nr. 30 mit 487,40 m ü. NN angegeben. Daraus ergibt sich bezogen auf den jeweils tiefsten Grenzpunkt, je nach Flurstück eine zulässige Wandhöhe von 8,75 m (Parzelle Nr. 29) bis 9,60 m (Parzelle Nr. 27). Im direkt angrenzenden Bebauungsplan "Bifang III" liegen die zulässigen Wandhöhen bezogen auf den jeweils tiefsten Grenzpunkt bei 7,82 m bis 8,50 m.</p> <p>Bei Bezug auf den höchsten Grenzpunkt des jeweiligen Flurstücks ergeben sich für den Bebauungsplan "Bühl" zulässige Wandhöhen von 3,20 m (Parzelle Nr. 26) bis 4,60 m (Parzelle Nr. 28). Beim angrenzenden Bebauungsplan "Bifang III" sind bezogen auf den jeweils höchsten Grenzpunkt je nach Flurstück Wandhöhen von lediglich 3,50 m bis 4,46 m zulässig. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso hier die Grundstücke im neuen Bebauungsplan eine bis zu 1,10 m höhere</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Wandhöhe haben dürfen (Bezug: jeweils höchstgelegener Grenzpunkt des Flurstücks).

3. Zulässige Firsthöhe

Im Entwurf des Bebauungsplans "Bühl" angrenzend an den gültigen Bebauungsplan "Bifang III" sind die zulässigen Firsthöhen der Parzellen Nr. 25 bis Nr. 29 zwischen 494,70 m ü. NN bis 492,50 m ü. NN und Nr. 30 mit 490,40 m ü. NN angegeben. Daraus ergibt sich bezogen auf den jeweils tiefsten Grenzpunkt, je nach Parzelle eine zulässige Firsthöhe von 12,00 m (Parzelle Nr. 29) bis 12,60 m (Parzelle Nr. 27). Im direkt angrenzenden Bebauungsplan "Bifang III" liegen die zulässigen Firsthöhen bezogen auf den jeweils tiefsten Grenzpunkt bei 10,07 m bis 10,75 m.

Bei Bezug auf den höchsten Grenzpunkt des jeweiligen Flurstücks ergeben sich für den Bebauungsplan "Bühl" zulässige Firsthöhen von 6,20 m (Parzelle Nr. 26) bis 7,60 m (Parzelle Nr. 28). Beim angrenzenden Bebauungsplan "Bifang III" sind bezogen auf den jeweils höchsten Grenzpunkt, je nach Flurstück, Firsthöhen von lediglich 5,75 m bis 6,71 m zulässig. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso hier die Grundstücke im neuen Bebauungsplan eine bis zu 1,85 m höhere Firsthöhen haben dürfen (Bezug: jeweils höchstgelegener Grenzpunkt des Flurstücks).

Wie in den Punkten 1, 2 und 3 dargelegt, weichen die Vorgaben des neuen Bebauungsplans "Bühl" sehr stark von den Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans "Bifang III" ab. Bei den First- und Wandhöhen wären bis zu 23 % höhere Werte zulässig (siehe hierzu die Berechnungen im Anhang).

Besonders extrem tritt dies bei Flurstück 137/20 und Parzelle Nr. 28 zu Tage und ähnlich gravierend bei Flurstück 137/43 und Parzelle Nr. 27.

Der Abstand der Baufenster dieser zwei Flurstücke, die den unterschiedlichen Bebauungsplänen zugeordnet sind, beträgt hier lediglich 5,5 m zu Lasten der tiefer gelegenen Grundstücke.

Für die angrenzenden Flurstücke 137/20 und 137/43 ("Bifang III") beträgt die Firsthöhe 487,75 m ü. NN. Die Parzellen Nr. 27, 28 und 29 weisen eine stetig zunehmende Firsthöhe von 492,50 m ü. NN auf 493,40 m ü. NN auf, obwohl die Parzellen in ihrer topografischen Hanglage nur eine Differenz von 20 bis 30 cm aufweisen. Der ange-dachte Straßenverlauf oberhalb der Parzellen Nr. 23 bis 29 bewirkt eine weitere Erhöhung der Parzellen um bis zu 1 m, was die Topogra-fie in ihrer Höhendifferenz weiter negativ durch Erhöhung der Hangneigung beeinflusst.

Für das angrenzende Flurstück 137/20 ("Bifang III") beträgt die zu-lässige Firsthöhe 487,75 m ü. NN. Die Parzelle Nr. 28 erlaubt eine Firsthöhe von 492,90 m ü. NN. Die Differenz der zulässigen Firsthöhe bei direkt aneinandergrenzenden Grundstücken würde damit 5,15 m betragen.

Die Höhendifferenz der beiden Grundstücke (höchste Grenzpunkte) beträgt lediglich 4,26 m. Somit ergibt sich eine um 1 m höhere zu-lässige Firsthöhe. Dies ist nicht akzeptabel.

Bei Parzelle Nr. 27 ist eine Wandhöhe von 490,40 m ü. NN zulässig. Somit ist für Parzelle Nr. 27 eine maximale Wandhöhe von 9,60 m zulässig. Dies entspricht mehr als drei kompletten Stockwerken. Dies

ist so nicht akzeptabel. Parallel ergibt sich eine Firsthöhe von 12,60 m zum tiefsten Punkt. Um dies gemäß Bebauungsplan "Bühl" zu kaschieren, ist damit eine Aufschüttung gegenüber den tieferliegenden Grundstücken von 3,10 m erforderlich. Zur vollen Ausnutzung des Baufensters müsste diese Aufschüttung auf einer Breite von 2,5 m erfolgen und damit einem Winkel von mehr als 45 Grad entsprechen. Eine alternative Ausführung in Form einer über 3 m hohen Beton-, Konstruktionselement- oder Steinwand schließt sich selbstredend aus.

Bei einer Bebauung der Parzellen Nr. 26 bis Nr. 29 mit Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen werden die westlich und nordwestlich angrenzenden, tiefergelegenen Grundstücke und deren Bebauung, extrem beschattet. Dies wird durch den kurzen Abstand der Baufenster (direkt an einander angrenzende Flurstücke, bzw. die geringen Grenzabstände der Baufenster hangabwärts) verstärkt. In besonderem Maße wird während der Winterzeit über weite Teile des Tagesverlaufs eine starke Beeinträchtigung stattfinden. Dies ist so nicht hinnehmbar, da es damit zu Beeinträchtigungen vorhandener oder geplanter PV-Anlagen kommt. Auch wird es den Wohncharakter der bereits vorhandenen Wohnbebauung in dieser Hangkonstellation erheblich negativ beeinflussen.

Es sollte auch im Hinblick auf die Gesamtansicht der überschneidenden Hangbebauung von Bifang III und Bühl ein in sich stimmiges Gesamtkonzept angestrebt werden. Solch extrem unterschiedliche Wand- und Firsthöhen sind dem in keiner Weise zuträglich.

4. Einwendung in Bezug auf die Situation bei großen Niederschlagswassermengen:

Abwägung/Beschluss:

<p>Das geplante neue Baugebiet "Bühl" ist für die angrenzenden, seit den 1970iger und 1980iger Jahren bestehenden Baugebiete mit einem nicht berücksichtigten Gefahrenpotenzial verbunden. Die geplante großflächige Versiegelung dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erhöht die bereits bestehenden und auch eingetretenen Überschwemmungssituationen.</p> <p>Durch die allgemein anerkannte Klimaerwärmung mit der stark zunehmenden Unwetterhäufigkeit in Verbindung mit prognostizierten extrem großen Niederschlagsmengen, welche die der vergangenen Jahrzehnte übertreffen, wird hier ein Gefahrenpotential geschaffen, welches vorhersehbar größte Schäden verursacht.</p> <p>Die bebauten Parzellen der Straßenzüge Hirschstraße, Benzstraße und Boschstraße (Baugebiete Bifang, Bifang II, Bifang III), welche direkt an die Fläche des neu geplanten Baugebietes angrenzen, sind in den vergangenen 50 Jahren mehrfach durch Starkniederschlagsereignisse geschädigt worden. Insbesondere in den 80ziger und 90ziger Jahren traten schwerste Überflutungen angrenzender Häuser auf. Diese Situation ist der Gemeindeverwaltung bekannt.</p>	
<p>In den bereits bestehenden Quartieren Bifang, Bifang II und Bifang III existiert keine getrennte Kanalisation von Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Zudem dienen die Kanalisationen, welche in der Boschstraße geführt sind, auch zur Durchleitung des Abwassers und Oberflächenwassers aus den Quartieren im Bereich Marsweiler. Hier ist die Kapazität der Schmutzwasserkanalisation zu prüfen, insbesondere bei Anliegern der Boschstraße und in Fortführung der Quartiere in der Hirschstraße.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Durch die in Flurstück 137/20 und 131/22 verlegte Abwasserleitung wird die Kanalisation der Boschstraße 54 Richtung Hirschstraße mit großen Abwassermengen belastet. Die Abfließ-Situation des Oberflächenwassers durch starke Niederschläge auf der Boschstraße stellt sich so dar, dass aus der oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Fläche im Bereich Boschstraße 54/1; Boschstraße 54/2 und Boschstraße 54/6 das Oberflächenwasser direkt auf die Straße flutet, wie im Bebauungsplan Bifang III vorgeschrieben. Dieses schnellfließende Oberflächenwasser ergießt sich auf der Boschstraße talwärts und erhält weiteren starken Zufluss über die Stichstraße auf Flurstück 42/4, Boschstraße 54/7 aus der darüber gelegen großen landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerfläche. Die Straßenkanalisation im Bereich Boschstr. 53 und 55 ist nicht in der Lage, diese großen Mengen an Oberflächenwasser aufzunehmen. Das Oberflächenwasser fließt aufgrund der Strömungsrichtung über den Gehweg auf die Flächen von Boschstr. 53 und 55.

Die Gestaltung der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Bühl lässt auf eine durchgeführte Flurbereinigung schließen, welche durch die im Hang verbauten Drainagen aus Tonrohren in bis zu 1,5 m Tiefe belegt ist. Diese Situation hat in der Vergangenheit bei Starkregen zu einer großen Hangrutschung im Bereich Boschstr. 54/6 und 54/7 während der Bauphase geführt.

Aus diesem Sachverhalt ergeben sich die folgenden Forderungen. Das gesamte Baugebiet "Bühl" muss mit einem eigenständigen Kanalisationssystem erschlossen werden. Dieses muss erstens eine Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser aufweisen.

Abwägung/Beschluss:

<p>Zweitens ist die Auslegung der Oberflächenwasserabführung auf Basis der vergangenen Starkregen-Niederschlagsmengen in der Region Oberschwaben-Bodensee vorzunehmen. Ein Anschluss an die bestehenden Kanalisationssysteme ist nicht vorzunehmen, um eine noch höhere Gefährdung der tiefergelegenen Bauquartiere auszuschließen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Drittens ist eine präzise Vorgabe bezüglich der Geländegestaltung der bebauten Parzellen vorzunehmen, welche sicher das Abfließen von Oberflächenwasser auf tiefergelegene Flächen verhindert. Dies ist durch eine verpflichtend vorzunehmende Bauabnahme durch das Bauamt zu überprüfen, und auch im späteren Zeitverlauf zu überwachen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Viertens sind im Baugebiet "Bühl" alle Straßen, welche quer zur Hanglage verlaufen, im Gefälleverlauf so zu gestalten, dass das Abfließen von Oberflächenwasser auf die tiefer gelegenen Flächen verhindert wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Ergänzend hierzu wird eine Änderung des Bebauungsplans Bifang III gefordert, in dem alle Durchleitungslasten getilgt werden, welche für aus landwirtschaftlicher Fläche abfließendes Oberflächenwasser festgelegt wurden. Dies gilt insbesondere für die Verbauungsmaßnahmen, welche angrenzend an das neue Baugebiet "Bühl" vorgegeben sind sowie sämtliche aufgeführten und in Baugenehmigungen festgelegten Durchleitungskorridore.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>5. Einwendung bezüglich der Verkehrsanbindung:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Die südliche Verkehrsanbindung über die geplanten Zufahrten Boschstraße und Zeppelinstraße ist auf Grund der aktuell vorherrschenden baulichen Straßensituation und Straßennutzung nicht für das Verkehrsaufkommen aus einem so großen Siedlungsgebiet mit einer vorhergesagten Bewohnerzahl von 430 bis 500 Menschen (191 Wohneinheiten mit Belegungsdichte 2,3 Einwohnern/Whg.) ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass hier mit mindestens 300 bis 400 PKWs in diesem Siedlungsgebiet zu rechnen ist. Dies wird auch untermauert mit der Vorgabe von 2 Stellplätzen je Wohnung auf privaten Grundstücken.

Die Zufahrt über die Zeppelinstraße ist durch die baulich nicht ausreichend dimensionierte Straßeninfrastruktur ungeeignet. Die Zeppelinstraße dient neben dem Anliegerverkehr auch dem ÖPNV als Trasse der Linie 1 mit den Haltestellen Baintd Zeppelinstraße und Boschstraße für Busse aus Baintd-Marsweiler. Neben Standardbussen werden auf dieser Line auch große Gelenkbusse, besonders zu den Hauptverkehrszeiten eingesetzt.

Oberhalb der geplanten Anbindungsstraße ist die Zeppelinstraße durch die vorhandenen Geländeaufschüttungen (Flurstück 130/4) und bis an den Straßenrand geführten Stützmauern auf Flurstück 130/5 ohne Beachtung des vorgeschriebenen Abstandes zum Straßenrand gekennzeichnet. Diese Situation führt dazu, dass bei sich begegnendem Verkehr, insbesondere bei Busverkehr, auf den gegenüberliegenden Gehweg ausgewichen wird. Verschärft wird diese Situation bei winterlichen, schneereichen und langanhaltenden Verhältnissen, da hier die geräumten Schneemassen an beiden Straßenseiten so auftrümt werden, dass ein Ausweichen nicht mehr möglich ist!

Diese Situation tritt auch unterhalb der Stichstraße in der gesamten Zeppelinstraße bis zur Einmündung in die Boschstraße auf, bedingt durch die Grundstückszufahrten der Anlieger.

Die Zufahrt über die Boschstraße im Bereich Flurstück 42/4, heute eine Stichstraße zwischen Boschstr. 54/7 und Boschstr. 56, zeichnet sich durch folgende Situation aus:

Auf Seite der Boschstr. 54/7 wird die Stichstraße durch die mit geringem Grenzabstand genehmigte und bebaute Garagenzeile gesäumt. Die gegenüberliegende Seite wird für PKW-Abstellplätze entlang der ausgebauten Straße genutzt.

Des Weiteren ist im Bereich der Boschstr. 54 bis 54/2 und Boschstr. 51 bis 55 auf beiden Straßenseiten die Straße mit Fahrzeugen beparkt (neben PKWs finden sich gewerblich genutzte Transporter und LKWs der Anlieger). Ursache ist hier eine genehmigte Bebauung mit viel zu geringen Stellplatzvorgaben, insbesondere bei Bebauungen durch Bauträger. Verschärft wird diese Situation bei winterlichen Verhältnissen da entlang der Boschstr. 54/6 und 54/7 keinerlei Möglichkeiten der Schneelagerung bestehen. Auf der Seite Boschstr. 51 bis 55 wird der Schnee der öffentlichen Verkehrsfläche des Fußweges zwischen 51/1 und 53 ebenfalls auf die Boschstraße verbracht. In niederschlagsreichen Wintern wird die Situation so verschärft, dass sich begegnende Verkehrsteilnehmer nicht aneinander vorbeikommen. Notwendige Einsätze von Rettungsfahrzeugen, insbesondere große Löschzüge der Feuerwehr, werden hier erheblich verzögert, unter Umständen sogar unmöglich.

		<p>Diese Situation, insbesondere die Parksituation, ist der Gemeindeverwaltung bekannt.</p> <p>Daraus ergibt sich die Forderung einer Überarbeitung des Verkehrskonzeptes dahingehend, dass der Zugang in das Baugebiet "Bühl" stärker gelenkt wird. Das bedeutet, dass Fuß- und Radwegeverbindungen ins Gemeindezentrum angelegt werden und für PKWs nicht nutzbar sind. Die Haupttrouten für PKWs ins Baugebiet "Bühl" müssen stärker auf außen gelegene und ausreichend dimensionierte Trassen gelegt werden.</p> <p>Ich bitte darum, die Einwendungen zu prüfen und bei der Überarbeitung den Bebauungsplan "Bühl" an die Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans "Bifang III" anzupassen.</p>	
2.2.3	Bürger 3 Stellungnahme vom 10.08.2021:	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das beschleunigte Verfahren des Bebauungsplanes Bühl gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.</p>	Abwägung/Beschluss:
		<p>Aufgrund zunehmender Starkregenfälle sehe ich äußerste Bedenken, oberhalb unserer Wohnanlage Boschstr. 54/6 und 54/7 die landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im beschleunigten Verfahren zu bebauen.</p> <p>Bereits wiederholt nach Starkregenfällen, zuletzt am 15.07.2021, schoss das Oberflächenwasser der landwirtschaftlich genutzten Fläche oberhalb meiner Eigentumswohnung im EG über den Hang zu meiner</p>	Abwägung/Beschluss:

		<p>Wohnung. Nur dem Umstand meiner Anwesenheit und der Hilfe meines Nachbarn ist es zu verdanken, dass das Wasser vom Hang über meine Terrasse nicht in meine Wohnung eindrang (siehe Bilder). Mit Hilfe von Barrieren und Pumpen konnte das schlimmste gerade noch abgewendet werden.</p> <p>Im Übrigen war nicht nur meine Wohnung (Gebäude 54/6) sondern auch das Nachbargebäude 54/7 betroffen. Hier konnte nur durch anbringen von Sandsäcken ein Eindringen des Wassers, das vom Hang herunter schoss, in das Gebäude verhindert werden (siehe Video).</p> <p>Ohne ausreichende Entwässerungs- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen, die durch ein Sachverständigengutachten, wie auch vom Landratsamt Ravensburg im Schreiben vom 03.08.2020 gefordert, ermittelt werden müssen, ist eine Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb unserer Wohnanlage unverantwortlich.</p>	
		Sollte die Gemeinde Baidt eine Bebauung im beschleunigten Verfahren ohne wirkungsvolle Schutzmaßnahmen bezüglich des Oberflächenwassers durchführen, werde ich sie für entstandene Folgeschäden an meinem Wohneigentum und der Einrichtung in Regress nehmen.	Abwägung/Beschluss:
2.2.4	Bürger 4 Stellungnahme vom 16.08.2021:	Gegen den Bebauungsplan "Bühl" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Fassungsdatum vom 08.06.2021 möchten wir folgende Einwände vorbringen:	Abwägung/Beschluss:
		Einwendung in Bezug auf die Situation bei großen Niederschlagswassermengen:	Abwägung/Beschluss:

<p>Das geplante neue Baugebiet "Bühl" ist für die angrenzenden, seit den 1970iger und 1980iger Jahren bestehenden Baugebiete mit einem nicht berücksichtigten Gefahrenpotenzial verbunden. Die geplante großflächige Versiegelung dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erhöht die bereits bestehenden und auch eingetretenen Überschwemmungssituationen.</p> <p>Durch die allgemein anerkannte Klimaerwärmung mit der stark zunehmenden Unwetterhäufigkeit in Verbindung mit prognostizierten extrem großen Niederschlagsmengen, welche die der vergangenen Jahrzehnte übertreffen, wird hier ein Gefahrenpotential geschaffen, welches vorhersehbar größte Schäden verursacht.</p> <p>Die bebauten Parzellen der Straßenzüge Hirschstraße, Benzstraße und Boschstraße (Baugebiete Bifang, Bifang II, Bifang III), welche direkt an die Fläche des neu geplanten Baugebietes angrenzen, sind in den vergangenen 50 Jahren mehrfach durch Starkniederschlagsereignisse geschädigt worden. Insbesondere in den 80ziger und 90ziger Jahren traten schwerste Überflutungen angrenzender Häuser auf. Diese Situation ist der Gemeindeverwaltung bekannt.</p>	
<p>In den bereits bestehenden Quartieren Bifang, Bifang II und Bifang III existiert keine getrennte Kanalisation von Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Zudem dienen die Kanalisationen, welche in der Boschstraße geführt sind, auch zur Durchleitung des Abwassers und Oberflächenwassers aus den Quartieren im Bereich Marsweiler.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Hier ist die Kapazität der Schmutzwasserkanalisation zu prüfen, insbesondere bei Anliegern der Boschstraße und in Fortführung der Quartiere in der Hirschstraße.

Durch die in Flurstück 137/20 und 131/22 verlegte Abwasserleitung wird die Kanalisation der Boschstraße 54 Richtung Hirschstraße mit großen Abwassermengen belastet. Die Abfließ-Situation des Oberflächenwassers durch starke Niederschläge auf der Boschstraße stellt sich so dar, dass aus der oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Fläche im Bereich Boschstraße 54/1; Boschstraße 54/2 und Boschstraße 54/6 das Oberflächenwasser direkt auf die Straße flutet, wie im Bebauungsplan Bifang III vorgeschrieben. Dieses schnellfließende Oberflächenwasser ergießt sich auf der Boschstraße talwärts und erhält weiteren starken Zufluss über die Stichstraße auf Flurstück 42/4, Boschstraße 54/7 aus der darüber gelegen großen landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerfläche. Die Straßenkanalisation im Bereich Boschstr. 53 und 55 ist nicht in der Lage, diese großen Mengen an Oberflächenwasser aufzunehmen. Das Oberflächenwasser fließt aufgrund der Strömungsrichtung über den Gehweg auf die Flächen von Boschstr. 53 und 55.

Die Gestaltung der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Bühl lässt auf eine durchgeführte Flurbereinigung schließen, welche durch die im Hang verbauten Drainagen aus Tonrohren in bis zu 1,5 m Tiefe belegt ist. Diese Situation hat in der Vergangenheit bei Starkregen zu einer großen Hangrutschung im Bereich Boschstr. 54/6 und 54/7 während der Bauphase geführt.

<p>Aus diesem Sachverhalt ergeben sich die folgenden Forderungen. Das gesamte Baugebiet "Bühl" muss mit einem eigenständigen Kanalisationssystem erschlossen werden. Dieses muss erstens eine Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser aufweisen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Zweitens ist die Auslegung der Oberflächenwasserabführung auf Basis der vergangenen Starkregen-Niederschlagsmengen in der Region Oberschwaben-Bodensee vorzunehmen. Ein Anschluss an die bestehenden Kanalisationssysteme ist nicht vorzunehmen, um eine noch höhere Gefährdung der tiefergelegenen Bauquartiere auszuschließen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Drittens ist eine präzise Vorgabe bezüglich der Geländegestaltung der bebauten Parzellen vorzunehmen, welche sicher das Abfließen von Oberflächenwasser auf tiefergelegene Flächen verhindert. Dies ist durch eine verpflichtend vorzunehmende Bauabnahme durch das Bauamt zu überprüfen, und auch im späteren Zeitverlauf zu überwachen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Viertens sind im Baugebiet "Bühl" alle Straßen, welche quer zur Hanglage verlaufen, im Gefälleverlauf so zu gestalten, dass das Abfließen von Oberflächenwasser auf die tiefer gelegenen Flächen verhindert wird.</p> <p>Ergänzend hierzu wird eine Änderung des Bebauungsplans Bifang III gefordert, in dem alle Durchleitungslasten getilgt werden, welche für aus landwirtschaftlicher Fläche abfließendes Oberflächenwasser festgelegt wurden. Dies gilt insbesondere für die Verbauungsmaßnahmen, welche angrenzend an das neue Baugebiet "Bühl" vorgegeben</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>sind sowie sämtliche aufgeführten und in Baugenehmigungen festgelegten Durchleitungskorridore.</p>	
<p>Einwendung bezüglich der Verkehrsanbindung:</p> <p>Die südliche Verkehrsanbindung über die geplanten Zufahrten Boschstraße und Zeppelinstraße ist auf Grund der aktuell vorherrschenden baulichen Straßensituation und Straßennutzung nicht für das Verkehrsaufkommen aus einem so großen Siedlungsgebiet mit einer vorhergesagten Bewohnerzahl von 430 bis 500 Menschen (191 Wohneinheiten mit Belegungsdichte 2,3 Einwohnern/Whg.) ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass hier mit mindestens 300 bis 400 PKWs in diesem Siedlungsgebiet zu rechnen ist. Dies wird auch untermauert mit der Vorgabe von 2 Stellplätzen je Wohnung auf privaten Grundstücken. Die Zufahrt über die Zeppelinstraße ist durch die baulich nicht ausreichend dimensionierte Straßeninfrastruktur ungeeignet. Die Zeppelinstraße dient neben dem Anliegerverkehr auch dem ÖPNV als Trasse der Linie 1 mit den Haltestellen Baintd Zeppelinstraße und Boschstraße für Busse aus Baintd-Marsweiler. Neben Standardbussen werden auf dieser Line auch große Gelenkbusse, besonders zu den Hauptverkehrszeiten eingesetzt.</p> <p>Oberhalb der geplanten Anbindungsstraße ist die Zeppelinstraße durch die vorhandenen Geländeaufschüttungen (Flurstück 130/4) und bis an den Straßenrand geführten Stützmauern auf Flurstück 130/5 ohne Beachtung des vorgeschriebenen Abstandes zum Straßenrand gekennzeichnet. Diese Situation führt dazu, dass bei sich begegnendem Verkehr, insbesondere bei Busverkehr, auf den gegen-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

überliegenden Gehweg ausgewichen wird. Verschärft wird diese Situation bei winterlichen, schneereichen und langanhaltenden Verhältnissen, da hier die geräumten Schneemassen an beiden Straßenseiten so auftürmt werden, dass ein Ausweichen nicht mehr möglich ist! Diese Situation tritt auch unterhalb der Stichstraße in der gesamten Zeppelinstraße bis zur Einmündung in die Boschstraße auf, bedingt durch die Grundstückszufahrten der Anlieger.

Die Zufahrt über die Boschstraße im Bereich Flurstück 42/4, heute eine Stichstraße zwischen Boschstr. 54/7 und Boschstr. 56, zeichnet sich durch folgende Situation aus: Auf Seite der Boschstr. 54/7 wird die Stichstraße durch die mit geringem Grenzabstand genehmigte und bebaute Garagenzeile gesäumt. Die gegenüberliegende Seite wird für PKW-Abstellplätze entlang der ausgebauten Straße genutzt.

Des Weiteren ist im Bereich der Boschstr. 54 bis 54/2 und Boschstr. 51 bis 55 auf beiden Straßenseiten die Straße mit Fahrzeugen beparkt (neben PKWs finden sich gewerblich genutzte Transporter und LKWs der Anlieger). Ursache ist hier eine genehmigte Bebauung mit viel zu geringen Stellplatzvorgaben, insbesondere bei Bebauungen durch Bauträger. Verschärft wird diese Situation bei winterlichen Verhältnissen, da entlang der Boschstr. 54/6 und 54/7 keinerlei Möglichkeiten der Schneelagerung bestehen. Auf der Seite Boschstr. 51 bis 55 wird der Schnee der öffentlichen Verkehrsfläche des Fußweges zwischen 51/1 und 53 ebenfalls auf die Boschstraße verbracht. In niederschlagsreichen Wintern wird die Situation so verschärft, dass sich begegnende Verkehrsteilnehmer nicht aneinander vorbeikommen. Notwendige Einsätze von Rettungsfahrzeugen, insbesondere

		<p>große Löschzüge der Feuerwehr, werden hier erheblich verzögert, unter Umständen sogar unmöglich.</p> <p>Diese Situation, insbesondere die Parksituation, ist der Gemeindeverwaltung bekannt.</p> <p>Daraus ergibt sich die Forderung einer Überarbeitung des Verkehrskonzeptes dahingehend, dass der Zugang in das Baugebiet "Bühl" stärker gelenkt wird. Das bedeutet, dass Fuß- und Radwegeverbindungen ins Gemeindezentrum angelegt werden und für PKWs nicht nutzbar sind. Die Haupttruten für PKWs ins Baugebiet "Bühl" stärker auf außen gelegene und ausreichend dimensionierte Trassen gelegt wird.</p> <p>Wir bitten darum, die Einwendungen zu prüfen und den Bebauungsplan "Bühl" an die Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplan "Bifang III" anzupassen.</p>	
2.2.5	Bürger 6 Stellungnahme vom 04.08.2021:	Als Anlieger (Flurstück 139/3, XXXX) legen wir hiermit Einspruch gegen die von der Gemeinde Baidt öffentlich ausgelegte Fassung vom 08.06.2021 ein. Bitte beachten Sie dazu auch meine Email vom 30. Juni 2021.	Abwägung/Beschluss:
		Begründung: 1. Bei Starkregen ist zu befürchten, dass unser Grundstück überflutet wird, und Oberflächenwasser Gebäude und Grund beschädigen. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses liegt auf Höhe der geplanten Straße. In der Vergangenheit kam es hinter unserem Haus regelmäßig zu Überschwemmungen wobei Intensität und Frequenz dieser Ereignisse zunimmt.	Abwägung/Beschluss:

<p>2. Der Übergang von Einfamilienhäusern zu den geplanten mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern ist zu abrupt, zumal der Abstand von unserem Haus zum geplanten Bauquartier äußerst gering ist. Dadurch ist für uns eine deutliche Einschränkung der Sicht sowie der Wohnqualität zu erwarten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>3. Wir gehen davon aus, dass der Luftaustausch im Schussenbecken durch diese Baumaßnahme behindert wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>4. Durch den Bebauung geht wertvollstes Ackerland verloren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Wir hoffen, dass unser Einspruch Gehör findet und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p><i>Email vom 30. Juni 2021</i></p> <p><i>bzgl. des geplanten Neubaugebiets "Bühl" haben wir einige Anmerkungen bzw. Fragen:</i></p> <p><i>1. Hochwasserschutz: In den letzten gut 40 Jahren, in denen wir in der Benzstr. 5 wohnen kam es regelmäßig zu Überflutungen hinter unserem Haus, wobei Intensität und Frequenz in den letzten Jahren deutlich zunahmten. Offenbar kann der Ackerboden bei Starkregen das Wasser nicht mehr vollständig aufnehmen. In der Folge läuft das Wasser am Fuß der schiefen Ebene zusammen und es bildet sich ein Wasserlauf, der mit dem Bampfen unter Normalbedingungen ver-</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

gleichbar ist. In diesem Jahr hat sich dies bereits 4x ereignet. Im Anhang finden Sie Bilder des letzten Ereignisses. Wir befürchten, dass durch die baubedingte Versiegelung des Bodens und zunehmende Starkregen Gefahr unser Haus, sowie die Häuser der Nachbarschaft künftig durch Hochwasserschäden bedroht sind. Hierbei ist im Besonderen anzumerken, dass die Straße hinter unserem Haus derzeit auf Erdgeschossfußbodenhöhe geplant ist. In den letzten Jahren hat vor allem der Höhenunterschied zwischen Fußboden und dem Fuß des Hangs Schäden an Haus und Grundstück verhindert.

Können Sie uns eine detaillierte Auskunft über die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz geben?

2. Wir waren in der Gemeinderatssitzung vom 13.4.2021 anwesend. Dort wurde besprochen, dass in der ersten Reihe des Neubaugebiets, also angrenzend unter anderem an unser Grundstück, Einfamilienhäuser errichtet werden sollen. Bei der Planeinsicht haben wir aber festgestellt, dass dort nun die größten Häuser vom Typ IV (3 Vollgeschosse, vermutlich Mehrfamilienhäuser) geplant wurden. Mit dieser Änderung sind wir nicht einverstanden. Aus ästhetischen Gründen würde ein sanfter Übergang von Ein- zu Mehrfamilienhäusern unserer Meinung nach zu einem wesentlich stimmigeren Ortsbild führen. Wir bitten Sie die Planung zu überdenken.

3. Wir geben außerdem zu Bedenken, dass durch das Baugebiet die Frischluftzufuhr ins Schussental möglicherweise beeinträchtigt wird, was zu einer schlechteren Luftqualität führen kann. Durch die dichte Bebauung wird die Wärmekapazität des Gebiets verändert, was die freie Konvektion behindert. Die Zuführung von frischer Luft, vor allem

		<i>in den Abendstunden wäre reduziert. Haben Sie sich über diese Effekte Gedanken gemacht und falls ja, könnten Sie uns das Konzept zur Erhaltung der Luftqualität vorlegen?</i>	
2.2.6	Bürger 7 Stellungnahme vom 02.08.2021:	Als direkter Anlieger (XXXX) lege ich hiermit "Einspruch ein", auf die von der Gemeinde Baidnt öffentlich ausgelegte Fassung vom 08.06.2021 Bebauungsplan Bühl.	Abwägung/Beschluss:
		Begründung: 1. Als oftmals Hochwassergeschädigter habe ich schwere Bedenken hinsichtlich ihres Hochwasserschutzkonzepts. Ich bin der Meinung, dass sie uns nicht ausreichend schützen.	Abwägung/Beschluss:
		2. Durch die großen und hohen Gebäude die auf kleinen Grundstücken stehen, sehe ich eine deutliche Einschränkung der Sicht- und Wohnqualität.	Abwägung/Beschluss:
		3. Es ist auch anzunehmen, dass dieser hohe Flächenbedarf der großen Gebäude hohe Flächenversiegelungen zur Folge hat und dem Hochwasser Fortschritt leistet.	Abwägung/Beschluss:
		In der Hoffnung dass mein Einspruch Gehör findet verbleibe ich mit freundlichen Grüßen	Abwägung/Beschluss:
2.2.7	Bürger 8 Stellungnahme vom 29.07.2021:	Als Eigentümerin des Flst. Nr. 455/5 (XXXX) – und somit direkte Anrainerin – erhebe ich hiermit Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan.	Abwägung/Beschluss:

<p>Durch die dichte und sehr hohe Bebauung werden wir als "darunter liegende" Anrainer gegen Westen die längst Zeit des Jahres auf Morgensonne verzichten müssen.</p> <p>Dies bedeutet eine große Einschränkung der Lebensqualität und auch eine wesentliche Wertminderung für das Anwesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Außerdem:</p> <p>Das Areal ist "von alters her" als "Wasserhang" bekannt. – Trichterförmig gegen Westen und Südwesten ausgerichtet. Meine Sorge ist, dass bei der intensiven Bebauung und somit notwendigen weiten Planierungen und Versiegelungen Starkregen nicht genügend aufgefangen werden kann und sich Schäden bei uns "unteren" Anrainern ergeben können.</p> <p>Erfahrungsgemäß gibt es hie in dieser Gegend insbesondere Mitte Mai und Mitte Juni starke Regenfälle, und wir haben schon Schlimmes erlebt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Die Anwohner an der Hirsch- sowie Benz-Straße sowie im weiteren südwestl. Gebiet des "Bifang I" werden das Hochwasser z.B. am 14.06.1990 nicht vergessen. Reißende Flösschen setzten Keller, EG's, Garagen unter Wasser. – Die Südwest-Ecke des zur Debatte stehenden Areals war ein See!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>Die vorgesehene Erweiterung der Drainage im Nordosten (!) des Gebiets erscheint mir als Laiin nicht ausreichend.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit und bitte um Bescheid über das weitere Vorgehen der Gemeinde.	Abwägung/Beschluss:
2.2.8	Bürger 9 Stellungnahme vom 20.07.2021:	Als direkter Anlieger (Flurstück 455/4) lege ich hiermit "Einspruch" ein, auf die von der Gemeinde Baintd öffentlich ausgelegte Fassung vom 08.06.2021 Bebauungsplan Bühl.	Abwägung/Beschluss:
		Begründung: a. Die geplanten Baukörper liegen in Firsthöhe ca.12 Meter höher als die bestehenden Wohngebäude und dies noch bei gegebener Hanglage. b. Sehr enge Bebauung zu vorhandenen Wohngebäuden, dadurch ist eine deutliche Einschränkung von Sicht- und Wohnqualität zu erwarten.	Abwägung/Beschluss:
		In der Hoffnung, dass mein Einspruch Gehör findet verbleibe ich mit freundlichen Grüßen	Abwägung/Beschluss:
2.2.9	Bürger 10 Stellungnahme vom 19.07.2021:	Als Anlieger, Bifang II, Flst.Nr. 138/12, lege ich gegen den von der Gemeinde Baintd öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Bühl vom 08.06.2021 Einspruch ein.	Abwägung/Beschluss:
		Die in unterster Reihe geplanten Bauten weisen eine Firsthöhe von 12-13 m aus. Durch die Hanglage kann die Firsthöhe auch darüber liegen. Dazu kommen noch die bei Flachdächern zugelassenen Aufbauten.	Abwägung/Beschluss:

		<p>Einer Reihe von Einfamilienhäusern sollen Häuser mit 4 Stockwerken in der nächsten Reihe verbaut werden. Wie viele Wohnungen sind dann vorgesehen</p> <p>Diese Planung für verdichtete Bauweise vermittelt einen erdrückenden Eindruck und nimmt auf die bestehenden Häuser keine Rücksicht.</p> <p>Alles nach der Devise, was erlaubt ist wird ausgenutzt, wobei aktuelle Themen keine große Rolle zu spielen scheinen.</p>	
2.2.10	<p>Bürger 11 Stellungnahme vom 10.08.2021:</p>	<p>Es geht um das Gesamtobjekt der beiden Häuser XXXX. Beim letzten Dauerregen Ende Juli 2021 kam an unserer hangseitigen Grundstücksgrenze eine beträchtliche Menge Wasser aus der Hanglage in unser Grundstück rein. Wir hatten große Mühe diese Wassermengen gefahrlos abzuleiten.</p> <p>Der Bebauungsplan "Bühl" weist ein sehr großes Baugebiet aus bei dem auch große Flächenversiegelungen stattfinden werden. Dadurch wird bei Starkregen eine weitaus größere Wassermenge als Ende Juli unser Grundstück belasten. Wie uns bekannt ist gibt es zu dem Bebauungsplan auch keinen Abschluss eines wasserrechtlichen Verfahrens mit einem entsprechenden Gutachten. Auf Grund unserer Bedenken erheben wir Einspruch gegen die Ausführung des Bebauungsplanes "Bühl".</p>	Abwägung/Beschluss:
2.2.11	<p>Bürger 2 und Bürger 5 anwaltschaftlich vertreten Stellungnahme vom 12.08.2021:</p>	<p>Im genannten Bauleitplanverfahren bedanken wir uns zunächst für die gegebenen (Zwischen-)Informationen, zuletzt vom 19.07.2021.</p> <p>Wir konnten uns zwischenzeitlich mit den ausgelegten Planunterlagen befassen und uns diesbezüglich mit unseren Mandanten</p>	Abwägung/Beschluss:

<p>Herrn XXXX, 88255 Baidnt; Eigentümer des unbebauten Grundstückes FlSt.-Nr. 137/20 (Gemarkung Baidnt)</p> <p>Herrn XXXX, 88255 Baidnt; Eigentümer des bebauten Grundstück FlSt.-Nr. 137/43 (Gemarkung Baidnt)</p> <p>besprechen. Beide Grundstücke schließen bekanntlich südlich an das geplante Baugebiet an.</p>	
<p>Wir gehen aktuell von Folgendem aus: Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des nördlichen Ortsrandes von Baidnt dar. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit den FlSt.-Nr. 42 (Teil), 130/1 (Teil), 131/1 (Teil), 137/1, 453 (Teil), 455/2 und 455/9. Westlich wie südlich bindet das Plangebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden geht dieses in die freie Landschaft über. Die östliche Plangrenze wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die "Kornblumenstraße" definiert. Erschlossen wird das Plangebiet durch die "Zeppelinstraße" und "Boschstraße" im Süden, die "Benzstraße" im Westen sowie über die Einmündung in die "Hirschstraße" im Nordwesten. Aktuell wird der zu überplanende Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wassergraben zu welchem ein Gewässerrandstreifen (5 m) einzuhalten ist.</p> <p>Der für die Gemeinde Baidnt geltende (rechtsverbindliche) Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen überwiegend als "Wohnbaufläche in Planung" (W) und "Fläche für die Landwirtschaft" sowie als "Wohnbaufläche in Bestand" (W) und "Grünfläche" dar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Topografisch ist das Plangebiet in einer Hanglage gelegen mit einer Höhendifferenz von Südwesten nach Nordosten von ca. 15 m. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Denn - so die Planbegründung - entsprechende Infrastrukturen könnten im Ortskern bereit gestellt werden. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzungen konzentrieren sich auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen (Typen 1 bis 3), die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen in Kombination mit Gebäudehöhen und Wandhöhen sowie definierte Baugrenzen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO soll im begrenzten Maße für festgelegte Nebenanlagen gestattet werden (Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Aus Sicht der diesseits vertretenen Planbetroffenen stellt sich die Ausweisung des dargestellten Plangebietes in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht als nicht unproblematisch dar. Auftrags- und weisungsgemäß haben wir für diese daher nachfolgende Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu den Akten zu reichen, die im Rahmen der Abwägung um Beachtung zu geben ist; im Einzelnen:</p>	<p>I. Formalaspekte (1.) Verfahrensart:</p>
---	---

	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
--	----------------------------

Der Bebauungsplan "Bühlstraße"/örtliche Bauvorschriften soll im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Sonderbestimmung des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt werden.

Die Anwendung dieser Bestimmungen wird aus Sicht der plangebenden Gemeinde für zulässig erachtet, weil die geplante Grundfläche bei 9.354 m² (damit unter dem Grenzwert von 10.000 m²) liege, es sich bei dem Vorhaben um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung handle (festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet [WA]), die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und im Übrigen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter bestünden.

Diese Einschätzung/Wertung erscheint nicht zweifelsfrei:

Die Grundfläche des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB bestimmt sich nach § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB. Dabei ist - soweit zu ersehen - höchst richterlich nicht entschieden, ob die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO - der Bebauungsplan macht von dieser Möglichkeit Gebrauch - hierbei zu berücksichtigen ist. Es bleibt dementsprechend vorbehalten, den Planentwurf unter diesem Gesichtspunkt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Darüber hinaus setzt die Sonderbestimmung des § 13 b BauGB voraus, dass das Plangebiet unmittelbar an und im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es muss sich dabei tatsächlich um Arrondierungsflächen handeln. Ein neuer Siedlungsbereich darf nach § 13 b

BauGB nicht entstehen (VGH München Beck RS 2018, 8637). Von einem Anschließern kann danach keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand "absetzt" und qualitativ einen neuen Ansatz für eine Siedlungsentwicklung vorsieht (OVG Lüneburg, Beck RS 2020, 6487).

Auch insoweit ist die geplante "Einbeziehung" von Außenflächen diskutabel. Die vorhandene Bebauung am nördlichen Ortsrand von Baintd ist geprägt durch einen einseitigen Bebauungsstreifen, der durch die "Hirschstraße", "Benzstraße" sowie "Boschstraße" erschlossen wird. Weiter nördlich schließt sich eine Hangkante an, die eine topografische Zäsur darstellt. Schon deshalb kann von einer natürlichen Arrondierung des bisherigen Ortsrandes nicht gesprochen werden; ungeachtet sich der aus der Hanglage des Plangebietes ergebenden weiteren negativen Auswirkungen (siehe hierzu noch nachfolgend).

Darüber hinaus bestehen verfassungs- und europarechtliche Bedenken gegen die befristete Sonderregelung des § 13 b BauGB, die im Übrigen auch nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn Schutzgüter der einschlägigen umweltbezogenen EU-Richtlinien (FFH-Richtlinie u. a.) betroffen sein können. Es wird angezweifelt, ob dies abschließend untersucht ist.

II. Materiell-rechtliche/abwägungsrechtliche Aspekte

(1.) Erforderlichkeit/Geeignetheit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

a) Das Erfordernis der Planung wird aus einem Bedarf an Wohnbauflächen und der daraus erwachsenden Notwendigkeit der Gemeinde

Abwägung/Beschluss:

bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, abgeleitet (7.2.2.1 der Planbegründung).

"Erforderlich" i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist eine Bauleitplanung dann und insoweit, wenn und wie sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Dabei handelt es sich bei dem Begriff der "Erforderlichkeit" nach überwiegender Auffassung um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der grundsätzlich in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle zugänglich ist. Der Begriff korrespondiert mit Abs. 1 der genannten Vorschrift, nach der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden soll. An einer rechtfertigenden Plankonzeption fehlt es deshalb auch dann, wenn dem Plan zwar öffentliche, aber keine städtebaulichen Interessen zu Grunde liegen (BVerwG NVwZ 1999, 1138).

Vorliegend bestehen Bedenken bezüglich der Erforderlichkeit der Planung, weil zum einen ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen nicht dargestellt wird. Zum anderen und nach Kenntnis der Einwender mindestens zwei weitere Baugebiete sich aktuell in einer Realisierungsphase befinden. So u. a. das "Fischerareal" sowie das Plangebiet "Marsweiler". Allein mit dem erstgenannten Plangebiet sollen rund 200 Wohnungen zur Ausführung gelangen.

Andererseits scheint ein Nachverdichtungskonzept der Gemeinde nicht zu bestehen. Dementsprechend erschöpft sich die Planbegründung defizitär in der bloßen Aussage, im Gemeindegebiet gäbe es nicht in einem ausreichenden Umfang Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotentiale, die kurz bis mittelfristig den

Bedarf an Wohngrundstücken decken könnten. Jedenfalls aber wäre es erforderlich, dass die Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (unter Einbeziehung von Nachverdichtungspotentialen) die Ausweisung von neuen Baugebieten (zeitlich) priorisiert, im Sinne eines nachvollziehbaren Planungshorizontes. Dies ist offensichtlich nicht geschehen.

b) Darüber hinaus erweist sich der Bebauungsplan auch als tatsächlich ungeeignet.

Da sich eine Bebauungsplanung als Angebotsplanung darstellt, ist die Gemeinde für die Realisierung ihres planerischen Konzeptes im Weiteren darauf angewiesen, dass die Planbetroffenen die ihnen im Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten wahrnehmen und dementsprechend bauen. An der tatsächlichen Geeignetheit in diesem (weiteren) Sinn fehlt es jedenfalls dann, wenn ein städtebauliches Konzept nicht vorausschauend auf die Deckung eines künftigen Bedarfes ausgerichtet ist (BVerwG Urt. v. 19.09.2002 - 4 CN 1/02, Juris). Anders formuliert: Eine "Vorratsplanung" mit deren Realisierung auf absehbarer Zeit möglicherweise wegen parallel laufender ausgewiesener Plangebiete nicht zu rechnen ist, wird im Regelfall gegen den Normbefehl des § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen (BayVGH NVwZ-RR 2000, 79).

(2.) Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB):

Abwägung/Beschluss:

Im Norden des Plangebietes ist ein (deklariertes) Gewässer zweiter Ordnung gelegen. Die Hanglage des Bauquartiers lässt Überflutungsprobleme durch einen nicht regelgerechten Abfluss von Hangwasser konkret befürchten (Ziff. 8.2.1.5 der Planbegründung).

Infolgedessen wurde im Rahmen der Fachbehördenanhörung der Abschluss eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Bedingung für die Durchführung des Bebauungsplanes erhoben (Ziff. 7.2.4.2 der Planbegründung).

Konkret bemängelt wurde von der Fachbehörde, dass es derzeit noch ungeklärt ist, ob anfallende Niederschlagswassermengen aus dem Plangebiet über das Gewässersystem "Sulzmoosbach" oder ggf. über das Gewässereinzugsgebiet "Bampfen" abgeleitet werden können.

Es ist bekannt, - die Einwender verfügen dieserhalb über persönliche Erfahrungen -, dass es bereits in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten aufgrund unregelmäßig abfließenden Oberflächenwasser mehrfach zu Überschwemmungen kam. So kam es bereits bei der Baumaßnahme auf dem Grundstück des diesseits vertretenen Einwenders XXXX dazu, dass die Baugrube mit Hangwasser/Grundwasser sich füllte. Mehrere Nachbarn haben aufgrund der unregelmäßigen Wasserzuflüsse Schutzwellen und -mauern errichtet. Bisher wurde wohl das Hangwasser über das historische Drainagen-(Steinzeug) abgeleitet.

Der Bebauungsplan "Bifang III", der u. a. die Grundstücke der Einwender umfasst, hatte zeichnerisch Flächen zur Ableitung nicht für sicherfähigen Niederschlagswasser festgesetzt i. S. eines Korridors zwischen den (Plan-)Grundstücken FSt.-Nr. 127/24 und 137/33 sowie eine Zuleitung in die Boschstraße. Zeichnerisch bzw. nachrichtlich

sieht der Plan auch eine Schutzböschung im Bereich der nördlichen Plangrenze vor.

Der nunmehrige Planentwurf lässt offen, wie mit diesen Festsetzungen umgegangen werden soll, respektive ob und in welcher Weise diese in dem Entwässerungssystem übernommen werden sollen. Aus diesseitiger Sicht impliziert dies auch eine notwendige Plananpassung des Bebauungsplanes "Bifang III".

Demgegenüber wird es nicht ausreichen können, wenn in der Planbegründung, was die Befürchtungen der Einwender bestätigt, darauf hingewiesen wird, dass aufgrund der Hanglage es bei Starkregenereignissen es zu wild abfließenden Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen könne und die Eigentümer gehalten seien, entsprechende bauliche (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen u. a. durch eine Erhöhung der EFH und Absicherung von Lichtschächten und -höfen (Ziff. 5.2.6 der Planbegründung). Entsprechendes gilt in Bezug auf die gegebenen Hinweise in Bezug auf lokales Schichtwasser und die darauf beruhende Empfehlung, Gebäude mit entsprechenden Abdichtungen gegen den Lastfall "drückendes Wasser" abzusichern (Ziff. 5.2.8 der Planbegründung).

Im Ergebnis bedeutet dies einen unzulässigen Transfer der (zwar gesehenen) Problematik eines notwendigen Überflutungsschutzes und des Auftretens von Schichtwasser auf die Ebene der baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

(3.) Trennungsgrundsatz (§ 50 Abs. 1 BImSchG):

Abwägung/Beschluss:

a) Der zu überplanende Bereich bindet in Nord- und Ostrichtung an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Planentwurf kollidiert damit mit dem Grundsatz der Trennung per se unverträglicher Nutzungen, der in § 50 Abs. 1 BImSchG als sog. Abwägungsdirektive normiert ist (BVerwG NVwZ 2012, 1338). Ebenso mit der in § 1 a Abs. 1 normierten Bodenschutzklausel.

In der Rechtsprechung sind diese Optimierungsgebote als Oberziele der Bauleitplanung anerkannt und mit entsprechender Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

Dabei wird nicht übersehen, dass der Trennungsgrundsatz nicht ausnahmslos gilt, sondern auch sachgerecht ab- bzw. weggewogen sein kann, in dem beispielsweise durch Gliederungen und Ausschlüsse sichergestellt wird, dass in der näheren Nachbarschaft zur Wohnbebauung keine oder nur wenig störende gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen sind. Es gilt dabei der Grundsatz, dass Interessenkonflikte, bei denen bereits zum Zeitpunkt der Entscheidung über Planinhalt absehbar ist, dass sich diese auch in einem nachfolgenden Verfahren möglicherweise nicht sachgerecht lösen lassen, bereits in der Abwägung aufzulösen (Gebot der Konfliktbewältigung [VGH BW VBIBW 2002, 206]).

Die vorliegende Planung lässt nicht erkennen, wie mit diesem Konflikt (auf der Planungsebene) umgegangen werden soll. Offenbar geht der Plangeber davon aus, dass die geplanten Grünzäsuren auf der Nordseite unter Beachtung des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens und (partiell) auf der Ostseite einen ausreichenden "Puffer" darstellen. Die im Übrigen gegebenen Hinweise in der Planbegründung bedeuten im

<p>Ergebnis eine Verlagerung der Problematik auf das Genehmigungsverfahren, die unzulässig wäre.</p> <p>Vielmehr stellt sich die Planung insoweit als defizitär dar aufgrund Nichtbeachtung/Fehlgewichtung der dargestellten Optimierungsgelbte.</p>	
<p>b) Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB):</p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bestehen auch unter Beachtung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Er verstößt im Weiteren gegen die Vorgabe, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen.</p> <p>Diese Regelungen enthalten ebenfalls Abwägungsdirektiven. Auch wenn der Gesetzgeber diesen Belangen keinen generellen gesetzlichen Vorrang einräumt und diese im Einzelfall im Rahmen einer Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden können, müssten jedenfalls gleichfalls bedeutsame öffentliche Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen. Der (nicht gesehene) dringende Wohnbedarf steht dem nicht entgegen, zumal offensichtlich weder kostengünstiges Bauland noch ein verdichtetes Wohnkonzept geplant ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
<p>(4.) Umweltbezogene Auswirkungen/Kleinklima (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c) BauGB):</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Die Schutzgüter Klima/Luft u. a. behandelt der Planentwurf unter Ziff. 8.2.1.6 der Planbegründung. Ausgeführt wird:

"Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche am Ortsrand, auf der sich Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt im geringem Umfang vor. Auch wenn die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche in Bezug auf die Kaltluftversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine gewisse kleinklimatische Bedeutung zu."

Diese Darstellung ist beschönigend und in der Abwägung defizitär: Negative Auswirkungen auf das Klima von Baidt werden im Grunde nicht thematisiert. Tatsächlich handelt es sich bei der zur Bebauung vorgesehene Fläche um eine klimaaktive Fläche, deren Bebauung nicht nur die Frischluftentstehung behindert. Die vorgesehene Bebauung würde sich auch störend auf einfließende Kaltluftströmungen auswirken und damit zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas führen.

(5.) Unzureichende Abwägung privater Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB):

Letztlich beruht der Planentwurf auch auf einer ungenügenden Abwägung der Beteiligten öffentlichen und privaten Belange.

Die Interessen der diesseits vertretenen Einwender werden ebenso wie die Interessen der Eigentümer benachbarter, schon seit vielen Jahren bebauter Wohngrundstücke in unangemessener Weise zurückgestellt. Dies in der Form, dass in unmittelbarer Nachbarschaft bei ansteigen-

Abwägung/Beschluss:

<p>der Höhenlage nunmehr eine riegelartige Bebauung bis zu zweigeschossige Gebäude vorgeschoben wird. Dies führt nicht nur zu einer Bebauung der bislang ungeschützten Sicht in Ostrichtung; sondern erkennbar zu einer erheblichen Entwertung der Baugrundstücke. Eine derartige Planung erweist sich, weil erdrückend, zugleich als Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot.</p>	
<p>Fazit: Im Ergebnis ist festzustellen, dass der ausgelegte Planentwurf sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang wie auch das Abwägungsergebnis fehlerbehaftet ist. In Bezug auf die schon problematische Hangsituation verschärft die vorliegende Planung die bereits bestehende Problemlage (Hangwasser) noch zusätzlich. Die Begründung des Planentwurfes lässt andererseits keine so gewichtigen städtebaulichen Gründe erkennen, die es rechtfertigen würde, eine planerische Vorsorge insbesondere in Bezug auf den angeführten Trennungsgrundsatz zurücktreten zu lassen. In dem auch nicht klar ist, welche der aktuellen Plangebiete in absehbarer Zeit realisiert werden sollen bzw. können die Planung auch an dem Postulat der Erforderlichkeit.</p> <p>Es wird daher dringend angeraten, die vorliegende Planung unter Beachtung der vorgebrachten Anregungen sowie auch bereits erfolgten bzw. noch erfolgenden Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange grundsätzlich zu überarbeiten.</p> <p>Die diesseits vertretenen Einwander behalten sich vor, im Falle einer Verabschiedung des Bebauungsplanes als Satzung, diesen einem Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) zu unterwerfen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat beschließt die Überleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Bühl" auf die Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021.
- 3.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Baidt macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 06.08.2021 zu eigen.
- 3.3 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 20.10.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.10.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).
- 3.4 Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bühl" im Wege der Berichtigung angepasst.

Baidt, den 09.11.2021

4 Anlagen

- 4.1 Übersicht über die Baulücken in der Gemeinde Baidt und deren Verfügbarkeit
- 4.2 Merkblatt zur Stellungnahme vom 26.07.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.3 Lageplan zur Stellungnahme vom 09.08.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen

- 4.4 Anlage (Fotos) zur Stellungnahme vom 09.08.2021 von Bürger 1
- 4.5 Anlage (Berechnungen) zur Stellungnahme vom 13.08.2021 von Bürger 2
- 4.6 Anlage (Bilder, Video) zur Stellungnahme vom 10.08.2021 von Bürger 3