Bebauungsplan „Seeblick“ in Lonsee/Halzhausen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfs „Seeblick“ (vom 27.05.2024 bis 27.06.2024)

			Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen	
Lfd. Nr.	**TÖB / Privat-person**	**Stellung-nahme vom**	**Anregung / Hinweis**	**Beschlussvorschlag / Hinweise**
1.	LRA Alb-Donau-Kreis	26.06.2024	**Anregungen** **Bauen, Brand- und Katastrophenschutz** Brandschutz 1.1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. 1.1.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. 1.1.3 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. 1.1.4 Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. 1.1.5 Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie	 Durch das örtliche Netz können 85m³/h zur Verfügung gestellt werden. Die Differenz zu 96 m³/h muss in einem Löschwasserbehälter bereitgestellt werden. Wird gewährleistet Kenntnisnahme

				langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	
			1.1.6	Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.	Kenntnisnahme
			1.1.7	Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.	Bei der durchgeführten Löschwassermessung konnte der Betriebsdruck von 1,5 bar gewährleistet werden.
			1.1.8	Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.	Kenntnisnahme
			Verkehr und Mobilität		
			ÖPNV		
			1.2.1	Das Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem möglichen neuen Bahnhalt Halzhausen. Die Einrichtung dieses neuen Bahnhalts wird vom Landkreis sehr begrüßt, da die nahegelegenen Siedlungsbereiche von Lonsee-Süd und Halzhausen nennenswerte neue Fahrgastpotenziale versprechen und hier die Verknüpfung Zug-Bus über die Bushaltestelle Lonsee/Seeblick erheblich besser als am Standort des bisherigen Bahnhofs Lonsee erfolgen kann.	Kenntnisnahme
				Die von der Gemeinde beauftragte Untersuchung Bahnhalt Lonsee stellt noch keinen mit allen Beteiligten abgestimmten Entwurf dar. Dessen Umsetzung (Anlage der Bahnsteige, der Gleisquerungsbauwerke und der Zuwegung) könnte auch zu abweichenden Flächenbedarfen führen, die sich bis in den Bereich des vorgelegten Bebauungsplans erstrecken. Die Ergebnisse der Abstimmung mit dem Land BW (bzw. der	Die erstellte Machbarkeitsstudie wurde mit den genannten Beteiligten abgestimmt. Der geplante Bahnhalt ist mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter und dem Feuerwehrhaus realisierbar.

			Nahverkehrsgesellschaft BW) als Aufgabenträger SPNV, dem Eisenbahnbundesamt, dem Alb-Donau-Kreis als Aufgabenträger ÖPNV und dem Regio-S-Bahn Donau-Iller e.V. sollten deshalb Berücksichtigung finden.	
			Umwelt- und Arbeitsschutz Immissionsschutz	
			1.3.1 Eine Beurteilung seitens des Immissionsschutzes kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgen.	Das Schallschutzgutachten liegt zwischenzeitlich vor. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die zukünftige Nutzung keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen.
			Boden- und Grundwasserschutz 1.3.2 Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.	Der Hinweis wurde aufgenommen.
			1.3.3 Vor Beginn der Maßnahme ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und dem Landrats Alb-Donau-Kreis vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept soll sicherstellen, dass der Boden im Umfeld des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung mit Fremdstoffen geschützt wird und entstandene Einwirkungen beseitigt werden.	Der Hinweis wurde aufgenommen.
			Gewässer 1.3.4 Unbelastetes Dachniederschlagswasser kann durch den Durchlass unter der bestehenden Bahnlinie in die Lone eingeleitet werden.	Kenntnisnahme

			Hinweise **Straßen** 2.1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren befindet sich westlich angrenzend an die Landesstraße L 1170. Im Anhörungsverfahren bitten wir zuständigkeitshalber das Regierungspräsidium Tübingen zu beteiligen.	Das RPT wurde bereits frühzeitig in die Planungen eingebunden.
			2.1.2 Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Langenau zu stellen.	Kenntnisnahme
			Ländlicher Raum, Kreisentwicklung 2.2.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters mit Wohnraum in den Obergeschossen geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der FNP im Rahmen des Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.	Das Änderungsverfahren zur 25. Änderung des FNPs wurde bereits eingeleitet.
			2.2.2 Sofern der Bebauungsplan vor der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig werden soll, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung.	Kenntnisnahme
			2.2.3 Voraussetzung für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist es, dass der parallel fortzuschreibende FNP einen Stand erreicht hat, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Dazu zählt insbesondere ein entsprechender Aufstellungsbeschluss und der	Kenntnisnahme

			Abschluss der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im Rahmen der parallelen Fortschreibung des FNP.	
			2.2.4 In der Begründung (Punkt 12.3, S.22) wird eine ungültige Rechtsgrundlage (GIRL) genannt. Die richtige ist der Anhang 7 der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft, 2021). Bitte entsprechend ändern.	Wurde korrigiert
			2.2.5 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.	Wird zugesagt
			2.2.6 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.	Wird zugesagt
			Landwirtschaft 2.3.1 Es ist geplant, die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Sollten die Kompensationsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen beanspruchen ist, nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch, der § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. In diesem Fall wird empfohlen, die Einhaltung des agrarstrukturellen Rücksichtnahmegebots im Umweltbericht zu beschreiben.	Wird zugesagt
			Forst, Naturschutz Naturschutz 2.4.1 Für das weitere B-Plan-Verfahren ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Außerdem ein Umweltbericht mit der Darstellung von möglichen Umweltauswirkungen und mögliche Ausgleichsmaßnahmen, die in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurden.	Der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten liegt zwischenzeitlich vor. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt.

			2.4.2 Die Schlehenhecke auf Flst. Nr. 692 könnte inzwischen den Status eines geschützten Biotops haben. Die Funktion und rechtlichen Status der Schlehenhecke ist im Laufe des Verfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. ein Ausnahmeantrag zu stellen.	Das Schlehengebüsch südlich des Biotop 1 wird aufgrund fehlenden Strukturreichtums (hauptsächlich Schlehe) und dem ausschließlichen Vorkommen ubiquitärer Arten nicht als Biotop gewertet. Das Artenschutzgutachten gibt keine Hinweise, die den Schutz durch einen Biotopstatus rechtfertigen würden.
			2.4.3 Um u.a. die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild besser darstellen zu können sollten Angaben zu der Auffüllung des Geländes sowie Höhen und Schnitte erstellt werden.	Schnitte wurden erstellt und auf dem Lageplan dargestellt.
			Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz	
			2.5.1 Für den geplanten Umweltbericht ist eine Bewertung des Schutzgutes Boden nach der ÖKVO (Ökokonto-Verordnung) durchzuführen. Auf dieser Grundlage sind die einzelnen Bodenfunktionen wie natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für natürliche Vegetation zu untersuchen und zu bewerten. Als Bewertungsrahmen für die Bodenfunktionen ist der Leitfaden des Umweltministeriums „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23“ heranzuziehen. Auf Grundlage dieser Bewertung ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden durchzuführen.	In Abstimmung mit den Amt für Forst und Naturschutz und dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Alb-Donau-Kreises konnte Einigung erzielt werden, dass in der vorlegten Bilanz nach dem alten bayrischen Bewertungsmodel das Schutzgut Boden ausreichend Bewertung findet.
			Kommunales Abwasser	
			2.5.2 An das bestehende Abwassernetz werden zusätzliche Flächen angeschlossen. Es ist zu überprüfen, ob die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend dimensioniert sind.	Im Zuge der Bebauung wird das Kanalnetz angepasst und ausreichend dimensioniert.
			Flurneuordnung	
			2.6.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.	Kenntnisnahme

2.	RPT Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	25.06.2024	**Belange der Raumordnung** Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Lonsee die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeblick“. Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zulässig. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll die Planung insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglichen. Für das weitere Verfahren weist das Regierungspräsidium auf folgendes hin: Gemäß Plansatz B IV 2 Z (8) des Regionalplanentwurfs des Regionalverbands Donau-Iller sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration). Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Zudem besteht schon jetzt eine Agglomerationslage zum benachbarten REWE-Markt. Im weiteren Verfahren ist daher folgendes zu beachten: Lonsee ist ein gemeinsames Kleinzentrum mit Amstetten. In Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Plansatz 3.3.7 S. 1 (Z) des LEP 2022 in der Regel unzulässig. Gemäß Plansatz 3.3.7 S. 2 (Z) des LEP 2002 sind diese ausnahmsweise auch in Kleinzentren zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind. Sollte im weiteren Verfahren die Planung aufrechterhalten werden, so ist nachzuweisen, dass die Verkaufsflächen des geplanten Discounters sowie des benachbarten	 Kenntnisnahme Eine entsprechende Untersuchung wurde bereits beauftragt und wird im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

			REWE-Marktes zusammen betrachtet zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Lonsee geboten sind.	
			Des Weiteren ist nachzuweisen, dass sowohl das Kongruenzgebot nach Plansatz 3.3.7.1 S. 1 (Z) als auch das Beeinträchtigungsverbot nach Plansatz 3.3.7.1 S. 2 (Z) und Plansatz 3.3.7.2 S. 1 (Z) des LEP 2002 beachtet werden.	Eine entsprechende Untersuchung wurde bereits beauftragt und wird im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.
			Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es derzeit möglich, dass sich auch Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten im Plangebiet ansiedeln. Sollte nur die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vorgesehen sein wird angeregt, im Plangebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit dem Lebensmittelsortiment zuzulassen. Sollte jedoch die Ansiedlung weiterer bzw. anderer Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden sollen, ist entsprechend Ziffer 1 zu prüfen, ob eine Agglomeration auch mit diesen anderen Sortimenten entstehen kann und wie dann ggf. die jeweiligen Auswirkungen in Kombination mit dem REWE-Markt sind.	Es ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Die Anregung wird aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen werden alle Einzelhandelssortimente außer Lebensmittel (mit entsprechenden Randsortimenten) ausgeschlossen.
			Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36).	Die Agglomerationswirkungen mit dem benachbarten Rewe-Markt werden im Rahmen der o.g. Untersuchung betrachtet.
			Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat am 05.12.2023 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als Satzung beschlossen. Zwar ist die Gesamtfortschreibung des Regionalplans noch nicht genehmigt. Die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung sind jedoch als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4a) ROG zu beurteilen. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.	Die Ziele des „neuen“ Regionalplans werden beachtet. Eine Untersuchung hierzu wurde bereits beauftragt.
			Da der Regionalplanentwurf schon zur Genehmigung beim Ministerium liegt, wird dringend angeraten, die textlichen	Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wurde ergänzt.

			Festsetzungen jetzt schon an Plansatz B IV 2 Z (8) anzupassen. Solange die o.g. Fragen nicht geklärt sind, kann die höhere Raumordnungsbehörde zur der Planung noch keine abschließende Stellungnahme abgeben. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. **Belange des Straßenbaus** **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.** **Art der Vorgabe** Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. **Rechtsgrundlage** Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2 Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. **Möglichkeiten der Überwindung** (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197). In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG BW enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regierungspräsidium möglich.	Kenntnisnahme

			2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.	
			Ausbauabsichten der L 1170 bestehen derzeit nicht.	Kenntnisnahme
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.	
			3.1 <u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen</u>	
			<u>Zum Entwurf:</u>	
			Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone	
			Gegen die entlang der L 1170 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 13.05.2024 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
			Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen	
			Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.	
			Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.	Kenntnisnahme
			Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).	In einer Abstimmung mit dem RR Tübingen wurden Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Anbauverbots vorab konkretisiert. Diese wurde im Schriftverkehr vom 24.01.2024 festgehalten. Es ist ein Abstand von 5 m zum neuen Fahrbahnrand einzuhalten.
			Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig	

			sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. **Werbeanlagen Allgemein** Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen. Die Gemeinde wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.	Kenntnisnahme Textteil wird ergänzt. Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig.

			Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.	Textteil wird ergänzt
			Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.	Textteil wird ergänzt
			Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 1170 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.	Textteil wird ergänzt
			Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen.	Wird zugesagt.
			Zufahrten	
			Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 1170 werden nicht gestattet.	Kenntnisnahme
			Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.	
			Äußere verkehrliche Erschließung	
			Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie dargestellt von der L 1170 aus über den neu anzulegenden Anschluss erfolgen.	
			Die Stellungnahme zum Bebauungsplan stellt lediglich die grundsätzliche straßenrechtliche Zustimmung zu baulichen Änderungen der Landesstraße dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche	Kenntnisnahme

			Genehmigung ist davon unabhängig und muss beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47. 2 Baureferat Mitte, vier Wochen vor der Ausschreibung der Baumaßnahme eingeholt werden. Die Gemeinde beauftragt hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE- Unterlagen und reicht diese zur Genehmigung ein.	Kenntnisnahme
			In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42, Steuerung und Baufinanzen, wird die Vereinbarung auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Gemeinde zur Unterzeichnung zukommen lassen.	Kenntnisnahme
			Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.	
			Blendschutz (PV-Anlage)	
			Durch die PV-Anlage dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der Landesstraße ergeben. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße durch Reflexion ist durch die Verwendung entsprechender Module oder geeignete Maßnahmen (Blendschutz) zu verhindern.	Festsetzung wird mit aufgenommen.
			Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder eine Ablenkung durch Spiegelung doch herausstellen, so sind von der Gemeinde entsprechende Blendschutzmaßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße aufrecht zu erhalten.	Wird zugesagt
			Rad- und Gehwege	
			Im Interesse der Verkehrssicherheit, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger, wird die Gemeinde gebeten zu untersuchen, wie das neue Gewerbegebiet	Es ist eine Fußgängerschutzanlage geplant.

			jenseits der Landesstraße für diese Verkehrsteilnehmer erschlossen werden kann. Die Vorgaben zur Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen. <u>Hinweis:</u> Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung, einschließlich des Räum- und Streudienstes, für eine eventuelle Rad- und Gehwegverbindung werden von der Gemeinde getragen, da der Weg durch das neue Baugebiet veranlasst ist.	Kenntnisnahme
			<u>Hinweise:</u> **Entwässerung** Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.	Wird zugesagt
			Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.	Kenntnisnahme

			ÖPNV Bei der Ausweisung von Bauflächen mit Anschlüssen an das überörtliche Straßennetz muss auch der öffentliche Personennahverkehr und der Schulbusverkehr durch Ausweisung von Haltestellen berücksichtigt werden. Bei der Anlage von Bushaltestellen ist zu prüfen, ob sie zweckmäßig im Knotenpunktsbereich oder im Baugebiet selbst anzulegen sind. Kurze Wege zwischen Bushaltestellen und Überquerungsstellen für Fußgänger sind anzustreben. Die Planung hat in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu erfolgen.	Kenntnisnahme. Mit der Bushaltesstelle „Seeblick“ steht ein Haltepunkt in räumlicher Nähe zum Plangebiet zur Verfügung.
			Ver- und Entsorgungsleitungen Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Biberach vorgenommen werden.	Kenntnisnahme
			3.2 Stellungnahme Referat 47.2 – Baureferat Mitte **Zum Entwurf:** Für den neuen Anschluss an die L 1170 ist eine straßenbauliche Genehmigung erforderlich. Dazu ist ein RE-Entwurf durch ein in der Straßenplanung erfahrenes Ing.-Büro zu fertigen. Zuvor sind die neuen Fahrbahnränder der L 1170 mit dem Referat 47.2 abzustimmen.	Wird zugesagt
			Überarbeitung des Bebauungsplanes	

		05.07.2024	Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten. **Belange des Grundwasserschutzes** Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“ für den Zweckverband Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 sind zu beachten. Es wird gebeten, dies an geeigneter Stelle als Hinweis in den Textteil aufzunehmen. In der Stellungnahme wurde fälschlicherweise der Landkreis Biberach benannt, es ist selbstverständlich der Alb-Donau-Kreis. Von einer erneuter Versendung wird abgesehen.	Wird zugesagt Textteil wird ergänzt Kenntnisnahme
3.	RPF Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	25.06.2024	**1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen** <u>1.1. Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Kenntnisnahme

			1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	
			1.3. Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Alt-lastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Kenntnisnahme
			Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.	Sämtlich anfallender Aushub kann vor Ort deponiert werden.
			2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Ein geologisches Gutachten wurde erstellt.

			<u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>2.2. Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“ des Zweckverbands Landeswasserversorgung Stuttgart (LUBW-Nr.: 425 001) wird hingewiesen. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/ Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in	Textteil wird ergänzt Textteil wird ergänzt

			kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.	Kenntnisnahme
			Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	
			<u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme
			<u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
			3. Landesbergdirektion	
			<u>3.1. Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme

			Allgemeine Hinweise **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologie-datengesetz (GeolDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Kenntnisnahme
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalamt	03.06.2024	**<u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u>** Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken. **<u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u>** Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte • „Römerstraße“, Nr. 1, Status: Prüffall • „Römerstraße Urspring-Langenau“, Nr. 2, Status: §2 DschG	Kenntnisnahme

			   Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen. Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.	Kenntnisnahme. Wird zugesagt
5.	DB Immobilien	10.06.2024	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG)	

			bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. In Bereich des Bebauungsplanes ist das Flurstück Nr. 692 der DB mit einbezogen. Den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen stimmen wir zu. Diese Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen sind im Text- sowie Plan Teil des Bebauungsplans festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen. Mitarbeiter des DB-Konzerns und beauftragte Dritte benötigen ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten. Eine Zuwegung und Parkplatzfläche für Instandhaltungsarbeiten müssen im Rahmen des Projekts Regio-S-Bahn Donau-Iller festgelegt werden. Das Biotop Nr. 174254251172 befindet sich auf dem Flst. Nr. 2074 der DB InfraGO AG. Durch den Bebauungsplan dürfen keine Festlegungen für Bahngrund getroffen werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Wird zugesagt. Wird zugesagt. Das Biotop ist nur nachrichtlich eingetragen.

			führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen	Kenntnisnahme
			Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.	Wird zugesagt
			Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.	Wird zugesagt
			Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.	Kenntnisnahme
			Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.	Kenntnisnahme

			Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.	Kenntnisnahme
			Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebs durch die Bauarbeiten ist auszuschließen. Diese ist ausgeschlossen, wenn - auch im ungünstigsten Fall - Maschinen, Geräte, angeschlagene Lasten, Baustoffe, Schalungselemente, Gerüstteile … den Mindestabstand von 4,50 m zur nächstgelegenen Schiene nicht unterschreiten können. Dabei sind beispielsweise auch unbeabsichtigte Bewegungen von Maschinen oder Lasten zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
			Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Kenntnisnahme
			Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.	Kenntnisnahme
			„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 /	Kenntnisnahme, Hinweise werden im Text ergänzt

			938-5509 E-Mail: zrwd@deutschebahn.com Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung,	

			Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen. Bei allen weiteren Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.	

			Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Wird zugesagt
6.	Regionalverband Donau-Iller	17.06.2024	Auf den regionalplanerischen Belang des Bahnhalts wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Aufgrund der vorgelegten Machbarkeitsprüfung werden keine Einwände erhoben. Auf den Besprechungstermin am 14.03.2024 wird verwiesen. Der Regionalverband Donau-Iller schreibt derzeit den Regionalplan Donau-Iller fort. Am 05.12.2023 hat die Verbandsversammlung den Satzungsbeschluss gefasst. Der Regionalplanentwurf wurde zur Genehmigung bei den Obersten Landesplanungsbehörden eingereicht. Dadurch werden die in der Fortschreibung des Regionalplans enthaltenen Ziele zu „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ nach § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG. Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind diese nun in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Wir verweisen auf den Plansatz B IV 2 Z (8) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration). Je nach Sortiment des im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betriebs kann eine Agglomeration mit bereits bestehenden Einzelhandels-betrieben in der unmittelbaren Nähe entstehen. Für diesen Fall sind die Auswirkungen gemeinsam zu betrachten.	Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplanentwurfs werden berücksichtigt. Zur Prüfung wurde bereits eine Untersuchung beauftragt. Der benachbarte Rewe-Markt wird im Sinne der Agglomerationsregelung im Rahmen der o. g. Untersuchung berücksichtigt.

			Im Hinblick auf den Verfahrensstand der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sehen wir diesbezüglich von Einwänden ab.	
7.	Eisenbahn-Bundesamt	19.06.2024	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Sie beabsichtigen, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage (Flurstück 692) mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch ersetzen nicht die Fachplanung nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Um die von Ihnen angestrebten Planungsziele zu verwirklichen, muss daher ein gesondertes Freistellungsverfahren nach § 23 AEG durchgeführt werden. Dieses wurde seitens der Gemeinde bekanntlich schon beantragt. Eine Bebauung ist erst nach Ausstellung eines Freistellungsbescheides möglich. Daher bitte ich Sie, den Ausgang des Verfahrens abzuwarten. Sollte das Flurstück 692 in dem Bereich, der für eine Bebauung mittels eines Lebensmittelmarktes vorgesehen ist, von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, bestehen meinerseits keine Bedenken gegen eine Bebauung im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanes „Seeblick“.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			Ebenfalls keine Bedenken bestünden gegen einen angepassten Bebauungsplan, der eine fest mit dem Boden verankerte Bebauung des Flurstücks 692 nicht vorsieht und somit keiner Freistellung bedarf. Sollte nach erfolgter Freistellung eine (Wohn-) Bebauung erfolgen, weise ich vorsorglich darauf hin, dass Emissionen vom Bahnbetrieb (beispielsweise elektromagnetische Strahlungen von der mit 15.000 V Fahrspannung betriebenen Oberleitungsanlage, Erschütterungen sowie Schall) entschädigungslos zu dulden sind. Ferner sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit den Signalbildern der Eisenbahn ausgeschlossen ist. Ein Zugang zu den dann verbleibenden Eisenbahnbetriebsanlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Falls noch nicht veranlasst, bitte ich auch um die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Kenntnisnahme Wird zugesagt
8.	IHK Ulm	03.07.2024	Die Industrie- und Handelskammer Ulm rät im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum oben genannten Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen dringend davon ab, in Lonsee die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes / Discounters in Angriff zu nehmen. Begründung: ▪ Ein Lebensmittelmarkt benötigt bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m2 einen Umsatz von 7.500 Euro pro m2 pro Jahr, um nachhaltig betrieben werden zu können. Das entspricht einem Jahresumsatz von ca. 11,25 Mio. Euro. Laut der Michael Bauer Research GmbH verfügen die 5.244 Einwohner	Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung siehe unten. Es ist kein Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche geplant. Durch die geplante Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind max. 800 m² zulässig. Die Berechnung der IHK trifft den Sachverhalt daher nicht.

			Lonsees zusammen in diesem Jahr über eine Einzelhandelskaufkraft in den Segmenten Lebensmittel und Getränke von rund 15,9 Mio. Euro. Somit blieben rein rechnerisch lediglich 4,65 Mio für einen zweiten Lebensmittelmarkt /Discounter übrig – zum Überleben zu wenig.	
			▪ In Ihrer Begründung zu Ihrem Bauvorhaben zitieren Sie ein GMA-Gutachten von 2022, die Lonsee einen Einzugsbereich von rund 14.300 Einwohnern bescheinigt. Gut 9.000 Personen davon leben außerhalb Lonsees. Würde man annehmen, dass diese Personen über dieselbe Kaufkraft wie die Einwohner Lonsees verfügen, betrüge die Einzelhandelskaufkraft in den Segmenten Lebensmittel und Getränke in dem so definierten Einzugsbereich Lonsees insgesamt 43 Mio. Euro. Das erscheint genug zu sein für zwei Lebensmittelmärkte, aber:	Das Kerneinzugsgebiet umfasst neben Lonsee die Gemeinden Westerstetten, Breitingen, Holzkirch, Weidenstetten und Neenstetten. Dies sind zusammen 10.200 Einwohner. Durch die Beschränkung auf 800 m² Verkaufsfläche kann auch unter Berücksichtigung der Agglomeration kein größeres Einzugsgebiet erschlossen werden.
			▪ Es buhlen zahlreiche Lebensmittelmärkte und Discounter, die bereits in den Gemeinden um Lonsee herum angesiedelt sind, auch um diese für den Lebensmitteleinzelhandel relevante Kaufkraft. So existieren in einem Umkreis von bis zu 25 Minuten Fahrtzeit von Lonsee aus (gemessen mit Google Maps) bereits 11 Discounter (Amstetten 1, Beimerstetten 1, Dornstadt 2, Merklingen 1, Langenau 1, Geislingen 3 und Laichingen 2). Die größeren Gemeinden in dieser Aufzählung dürften zudem über eine größere Attraktivität aufgrund des vielfältigeren Einkaufs- und Dienstleistungsangebotes verfügen als Lonsee. Somit dürften viele der 9.000 Einwohner aus Gemeinde um Lonsee herum in Gemeinden und Städten tätigen, in denen Sie auch andere Dinge erledigen können. Daran, dass ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt in Form eines Discounters Lonsee als Einzelhandelsstandort um so viel attraktiver macht, dass genug Kaufkraft von außerhalb nach Lonsee fließen wird, damit zwei Lebensmittelmärkte in Lonsee dauerhaft überleben	In den o. g. Gemeinden des Einzugsgebietes gibt es keine Lebensmittelmärkte. Im Übrigen entspricht es nicht der verbrauchernahen Versorgung i. S. der verbindlichen Ziele des LEP Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Donau-Iller, dass die Verbraucher eine Fahrzeit von 25 min. auf sich nehmen müssen, um ihre Grundversorgung zu decken.

			können, bestehen zumindest sehr berechtigte Zweifel. ▪ In einem von der Gemeinde Lonsee in Auftrag gegebenem GMA-Gutachten von 2009 heißt es (zitiert nach: Bericht aus der letzten Sitzung des Gemeinderats vom 29.07.2011): „In diesem Gutachten kam klar zum Ausdruck, dass die Ansiedlung eines Discounters wie z.B. Netto, Norma, Penny und Treff 3000 eine besonders negative Auswirkung auf den bestehenden Verbrauchermarkt von REWE hätte und zur Schließung des Marktes führen könnte.“ Dieselbe GMA, die 2022 der Gemeinde Lonsee ein großes Einzugsgebiet bescheinigt, riet im Jahr 2009 von der Ansiedlung eines Discounters ab, um das Fortbestehen des vorhandenen REWE-Marktes nicht zu gefährden. Die Bevölkerung Lonsees ist zwischen 2009 und 2022 um rund 11 Prozent gestiegen und damit auch ihr Bedarf an Lebensmitten und Getränken. Dieser zusätzliche Bedarf reicht jedoch nicht aus, um zwei Lebensmittelmärkten einen ausreichenden Umsatz zu ermöglichen. Die beiden Gutachten liegen uns jedoch nicht vor, so dass wir keine konkretere Einschätzung vornehmen können. ▪ Die Wettbewerbssituation, die Sie in Ihrer Begründung derzeit als moderat einschätzen, dürfte durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters sehr viel intensiver werden. Beide Lebensmittelmärkte müssten extrem auf ihre Kosten achten, ein zusätzliches Engagement wie die Sport- und Kulturförderung durch die Einzelhändler wäre dann eventuell nicht mehr möglich. Ein REWE-Markt, der um sein Überleben kämpft, dürfte auch kaum noch Steuern zahlen, weniger und unzufriedenere Beschäftigte haben. Durch eine solche Entwicklung würde der Nahversorgungsstandort Lonsee eher geschwächt als gestärkt werden. ▪ Die Ansiedlung eines Discounters in Lonsee dürfte zudem kaum zur Vermeidung von (externen) Einkaufsfahrten beitragen. Auf der einen Seite	Die GMA-Studie 2009 kommt zu folgendem Ergebnis: *“Die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters ist positiv einzustufen, die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters ist als überwiegend positiv einzustufen.“* Lediglich im Vergleich zu Aldi und Lidl sind die anderen Discountformate schlechter zu bewerten. Es liegt kein Widerspruch zu früheren Untersuchungen vor. Die Ergänzung des Rewe-Marktes (als derzeit einziger Nahversorger) wird von der Gemeinde Lonsee seit vielen Jahren angestrebt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nicht, in den Wettbewerb einzugreifen. Dem Planungsrecht wesensfremde Belange wie „Sport- und Kulturförderung“ können nicht berücksichtigt werden. Vielmehr ist es i. S. des LEP und des Regionalplans geboten, die Grundversorgung in Lonsee mit der Funktion als Kleinzentrum langfristig zu sichern. In Lonsee wird die Ansiedlung eines Discounters angestrebt, um das Angebot vor Ort zu vervollständigen. Es ist entgegen der Auffassung der IHK Zielsetzung, eine vollständige Grundversorgung vor Ort zu ermöglichen, die auch ohne Pkw erreichbar ist. Der städtebaulich

			müssten es zu sehr viel mehr Einkauffahrten von außerhalb Lonsees kommen, damit sich Discounter und REWE dauerhaft halten können. Zum anderen fahren vier von zehn Einwohnern zum Arbeiten in andere Gemeinden und Städte. Nicht wenige dieser Pendelnden dürften ihre Fahrten zum Arbeitsplatz und zurück gleichzeitig für Einkäufe nutzen, die Sie vor Ort in Lonsee nicht erledigen können. Zusätzliche Einkauffahrten entstehen somit nicht zwangsläufig, nur weil eine bestimmte Art von Anbieter in Lonsee nicht vorhanden ist. Wie eingangs bereits erwähnt, raten wir folglich von dem Ansiedlungsvorhaben ab.	integrierte Standort mit Anbindung an die Wohngebiete von Halzhausen bietet hier sehr gute Voraussetzungen (auch für einen Einkauf zu Fuß oder per Fahrrad). Im Übrigen verfolgt die Bündelung von Vollsortimenter und Discounter auch bei Pkw-Kunden eine Reduzierung der Verkehrswege. Bisher müssen Discounter-Kunden sehr weit entfernt gelegene Märkte aufsuchen, die aufgrund der fehlenden ÖPNV-Anbindung ausschließlich per Pkw erreichbar sind. Aus den o. g. Gründen stärkt die Ansiedlung eines Discounters die wohnortnahe Grundversorgung in Lonsee. Der Empfehlung der IHK wird daher nicht gefolgt.
9.	HWK Ulm	26.06.2024	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
10.	NetCom BW	23.05.2024	Wir haben zu dieser Maßnahme keine Belange.	Kenntnisnahme
11.	Albwerk	27.05.2024	Die elektrische Versorgung des geplanten Gewerbes erfolgt über ein noch zu errichtendes Kabelnetz. Unsererseits bestehen keine weiteren Anregungen.	Kenntnisnahme
12.	Amprion	28.05.2024	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme
13.	Bundesnetz-agentur	29.05.2024	für die weitere Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir das vollständig ausgefüllte Formular Bauleitplanung. Eine aktuelle Version des Formulars finden Sie immer unter folgendem Link:	Wird bearbeitet.

			Verschickt am 7.6.2024 über eMail Bauleitplanung	
14.	Terranets BW	28.05.2024	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
15.	WV-Ostalb	04.06.2024	Da die Anlagen und Belange des Zweckverband Wasserversorgung Ostalb nicht berührt werden, haben wir hierzu keine Anmerkungen oder Anregungen. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme

16.	ODR	19.06.2024	Die Netze ODR GmbH ist von dieser Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme
17.	ZV Landeswasserversorgung	12.06.2024	Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme
18.	Telekom	12.06.2024	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 	Kenntnisnahme
19.	EVF	27.06.2024	Gegen die im Verfahren beschriebenen Ziele hat die EVF keine Einwendungen. Eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas ist nicht geplant.	Kenntnisnahme

20.	Öffentlichkeit	27.05.-27.06.2024	Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.	Kenntnisnahme

Aufgestellt: Ulm, 30.09.2025

INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM GMBH