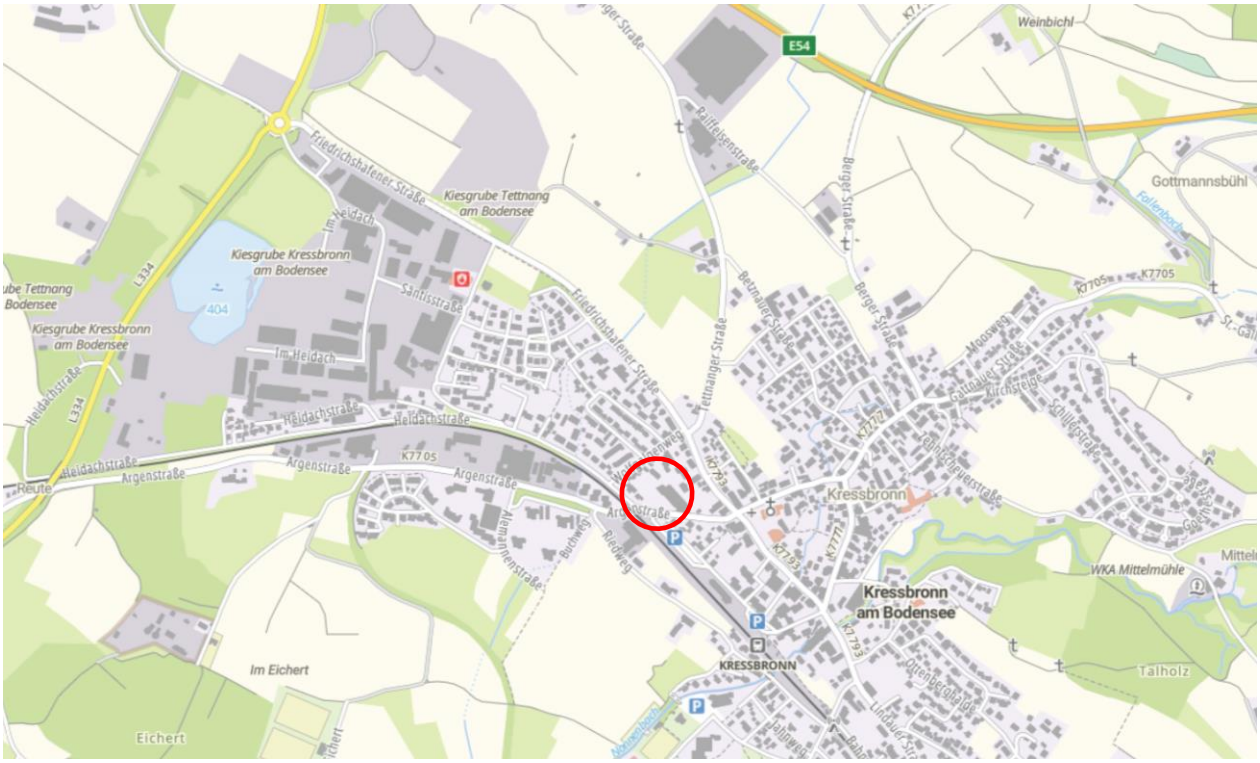
Gemeinde Kressbronn am Bodensee

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

zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

Fassung vom: 25.11.2024



Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

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

Kressbronn, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden **vom 01.12.2023 – 08.01.2024** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1.	**Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**	
1.1	**Landesamt für Denkmalpflege 20.12.2023**	
1.2	**BUND 08.01.2024**	
1.3	**Handwerkskammer Ulm 05.01.2024**	
1.4	**IHK Weingarten 15.12.2023**	
1.5	**Thüga Energienetze GmbH 07.12.2023**	
1.6	**Netze BW GmbH 18.12.2023**	
1.7	**Regionalwerk Bodensee Netze GmbH & Co. KG 18.12.23**	
1.8	**Stadt Tettnang 05.12.2023**	
1.9	**Stadt Lindau 04.12.2023**	
1.10	**Gemeinde Nonnenhorn 14.12.2023**	

2.	**Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**	
2.1	**Regierungspräsidium Tübingen 21.12.2023**	
	Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Kressbronn a. B. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	Als Art der baulichen Nutzung soll „Drogeriemarkt“ festgesetzt werden. Im Plangebiet sollen unter anderem Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Drogeriemarktes zzgl. Neben- und Sozialräumen zulässig sein. Die zulässige Verkaufsfläche wird nicht festgesetzt. Lediglich der Begründung Ziffer 5 ist zu entnehmen, dass die Verkaufsfläche ca. 700 m² betragen soll.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	Das Regierungspräsidium bittet darum, die Begrenzung der Verkaufsfläche in die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufzunehmen.	**Wird berücksichtigt.** Die max. zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Zum derzeitigen Planungsstand äußert die Höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandles daher Bedenken gegen die Planung und es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.	**s.o.**
Das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich, dass in den Obergeschossen Wohnnutzung und weitere Nutzungen geplant sind.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
2.2 LRA Bodenseekreis 02.01.2024 Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C	
A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können	
Art der Vorgabe <u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Als Grundlage für eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen zu treffen, insbesondere hinsichtlich möglicher Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln, Fledermausquartiere an und in Gebäuden und Reptilien (siehe Begründung, Seite 15 von 19).	**Wird berücksichtigt.** Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Das Grundstück sowie das Wohnhaus mit Garage wurden auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten untersucht. Der Fokus lag dabei auf Zauneidechsen, Fledermaus- und Brutvogelarten. Im Zuge der Prüfung des Gebäudes auf Niststätten von Vögeln, wurde im Giebel ein besetztes Nest vom Haussperling (Passer domesticus) erfasst. Es konnten keine weiteren Individuen, deren Besiedlungsindizien oder geschützte Ruhe- und Lebensstätten gefunden werden.
Hinsichtlich der Prüfung auf Vogelschlag (Kennzeichnung und Hinweis 2.6) weisen wir insbesondere auf das Prüfschema im Beschluss 21/01 LAG VSW, Tabelle 3 hin (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm). Anhand dieser Grundlage ist der unbestimmte Begriff „großflächige Glasflächen“ (Nr. 2.6) zu konkretisieren. Die Minimierungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen zu übernehmen, da Hinweise keine rechtliche Relevanz haben.	**Wird berücksichtigt.** Die angesprochenen Minimierungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen übernommen.
<u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Kressbronn ist nur bis zum 31.12.2024 gesichert. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage ist befristet bis zu 31.12.2024. Ein erlaubnisfähiger Antrag zur weiteren Einleitung liegt bislang nicht vollständig vor.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Es wird rechtzeitig ein entsprechender Antrag gestellt werden.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt Flächen vom Nachbargrundstück (EDEKA) mit ein, welche zur Niederschlagswasserbeseitigung dienen. Diese Flächen sollten als solche gekennzeichnet werden, sind zu erhalten und von der Bebauung freizuhalten.	**Wird berücksichtigt.** Verbleibende RW-Rückhalteflächen werden im Plan dargestellt. Technische RW-Entwässerung erfolgt neu über eine Versickerungsanlage.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Rechtsgrundlage zu I.: § 44 Abs. 1 BNatSchG zu II.1.: § 8 Abs. 1 WHG zu II.2.: § 55 Abs. 2 WHG; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“	
Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG zu II.1.: keine zuII.2.: Realisierung der erforderlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung für das EDEKA Gelände an anderer Stelle mit Durchführung eines entsprechenden Erlaubnisverfahrens.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	
C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage	
I. Belange des Planungsrechts: 1. In den derzeit vorgelegten Unterlagen wird auf eine artenschutzrechtliche Einschätzung hingewiesen, ohne dass diese enthalten war. Wir weisen darauf hin, dass beim nächsten Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 BauGB der vollständige Planentwurf sowie alle wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu veröffentlichen sind.	**Wird berücksichtigt.** Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt und zur öffentlichen Auslegung mit beigelegt.
2. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.04.2022 ist vom „VHB Argenstraße Flst. Nr. 193 – 17 EDEKA (2. Änderung und Erweiterung)“ die Rede. Die frühzeitige Beteiligung findet nun unter neuem Namen mit geändertem Geltungsbereich statt. Bzgl. der bestehenden Rechtsverhältnisse, die auf den Seiten 12 und 17 von 19 und 6 von 8 der Begründungen behandelt werden, bitten wir um Prüfung und Korrektur, da dort die beiden bisherigen Planungen nicht vollständig korrekt aufgeführt werden. Unserer Kenntnis nach existieren zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne (VHB) i. V. m. der EDEKA-Bebauung mit unterschiedlichen Geltungsbereichen: VHB „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, seit 22.03.2007 in Kraft, sowie der VHB „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“, rechtskräftig seit 09.03.2017.	**Wird berücksichtigt.** Der vorhabenbezogene BPlan „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA" aus dem Jahr 2007 wurde durch den vorhabenbezogenen BPlan "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)" aus 2017 ersetzt. Dieser BPlan wird in Teilen durch das vorliegende Verfahren aufgehoben.
3. Entgegen den Aussagen in Nr. 4 der Begründung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan lediglich eine gemischte Baufläche und keine Sonderbaufläche „Lebensmittel-SBMarkt“ dargestellt. Die Herkunft des Kartenausschnittes auf Seite 13 von 19 erschließt sich uns nicht. Darüber hinaus hat der seit 2017 rechtskräftige VHB als Art der baulichen Nutzung gem. § 12 BauGB einen „Lebensmittel SB-Markt“ und keine Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Wir bitten um Erläuterung und ggf.	**Wird berücksichtigt.** Die Begründung wird korrigiert.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
redaktionelle Anpassung.	
4. Wir bitten den angegebenen Rechtsstand des BauGB, BImSchG und der LBO zu überprüfen.	**Wird berücksichtigt.** Die Rechtsgrundlagen werden angepasst.
II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Flächen, welche der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, sollten als solche festgesetzt werden. In der Regel ist hierfür eine Fläche von 10 % der gesamt versiegelten Fläche notwendig.	**Wird berücksichtigt.** Neben einer Versickerungsanlage ist ein Gründach als Vorfilter geplant
2. Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Möglichkeit von Festsetzungen im Bebauungsplan ist in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich erwähnt. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt, eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Des Weiteren sind die Hauptfließwege im Plangebiet zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Die Gemeinde Kressbronn ist derzeit in der Bearbeitung des Starkregenrisikomanagements, weshalb die hierbei gewonnenen Erkenntnisse bereits in den Bebauungsplan einfließen können.	**Wird berücksichtigt.** Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.3 der Hinweise aufgenommen.
Außerdem empfehlen wir dringend einen Überflutungsnachweis für das Plangebiet in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchzuführen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Die Versickerungsanlage wird an den anzunehmenden Regenmengen gemessen und geplant.
III. Belange des Abfallrechts: Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG). Grundsätzlich ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen, eine fehlende Berücksichtigung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen.	**Wird berücksichtigt.** Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.
Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Der Erdmassenausgleich ist in Hinweis 2.5 zwar genannt, jedoch wird auf ein Entsorgungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Dies ist aus unserer Sicht zu kurz gegriffen, da sich nach der vorgenannten Regelung des LKreiWiG die Gemeinde bereits in der Bauleitplanung mit diesem Thema auseinandersetzen soll. Gerade Situationen wie diese, in der eine Tiefgarage mit beträchtlichen Aushubmengen geplant wird und das Baugrundstück selbst kaum größer als das Vorhaben ist, hatte der Gesetzgeber bei der Einführung der Regelung im Blick. Zudem sind aufgrund des Vorhabenbezuges konkrete Aussagen möglich. Bei der Prüfung der	**s.o.**

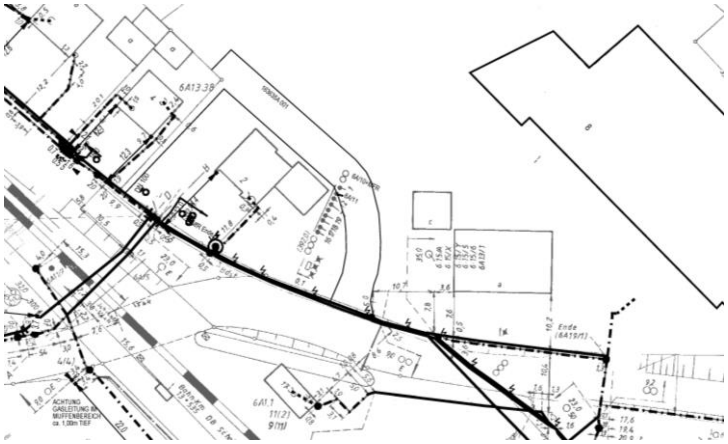
Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Entsorgungsmöglichkeiten ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).	
IV. Belange des Naturschutzes: Es wird angeregt sich bei der Auswahl der Gehölze auf Arten des mittel-, südost- und südwesteuropäischen Raums zu beschränken. Insbesondere sollte auf die Robinie verzichtet werden, die sich regelmäßig invasiv z. B. entlang von Bahndämmen ausbreitet.	**Wird berücksichtigt.** Die Pflanzliste wird angepasst.
Einfriedungen sollten kleintierdurchlässig gestaltet sein (1.5 örtliche Bauvorschriften).	**Wird berücksichtigt.** ÖBV - Einfriedungen werden entsprechend ergänzt.
V. Belange des Verkehrsrechts: 1. Die Zufahrt zur Tiefgarage muss so gestaltet werden, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich der Verkehr auf die Heidachstraße bzw. ggfs. Auf die Argenstraße zurückstaut. Dies muss im Hinblick auf den nahegelegenen Bahnübergang dringend vermieden werden. Wir gehen davon aus, dass die DB Netze AG in diesem Zusammenhang im Rahmen der Anhörung noch detailliert Stellung nimmt.	**Wird berücksichtigt.** Die TG wird mit einer Ampelschaltung ausgestattet werden. Diese könnte ggf. die Schrankenschließungen als Systemkomponente einbinden, d.h. die Amel in der TG steht bei Ausfahrt und geschlossener Schranke auf ROT
2. Bei der Ausfahrt der Tiefgarage ist eine ausreichende Aufstellfläche herzustellen, um ein sicheres Ausfahren auf die Heidachstraße zu gewährleisten. Die horizontale Aufstellfläche sollte 5 m ab Grundstücksgrenze betragen.	**Wird berücksichtigt.** Ist im Vorhabenplan VEP01 ersichtlich.
3. Der Einmündungsbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen (Absturzsicherungen, Bepflanzungen und Stellflächen) zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.	**Wird berücksichtigt.** Festsetzung wird ergänzt.
4. Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird die vorgesehene Anlieferung als kritisch erachtet. Lieferfahrzeuge müssen rückwärts über den Gehweg an die Laderampe fahren. Dies schafft ein besonderes Gefahrenpotential für Fußgänger, insbesondere für ältere Menschen und Kinder. In vergleichbaren Fällen kam es bereits zu Unfällen mit schwerwiegenden Folgen. Wir bitten um eine Überprüfung, ob durch eine Umplanung, beispielsweise eine Ausfahrt über das Gelände des angrenzenden Edeka-Marktes realisierbar ist, um ein Rückwärtsfahren mit Lastkraftwagen zu verhindern. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es sich bei der Wegeverbindung entlang der Heidachstraße u.a. um den Schulweg handelt.	**Wird berücksichtigt.** Die Lieferfrequenzen sind lt. Angabe Vorhabenträger gering bei ca. 2-3 Lieferungen / Woche. Eine Verlegung der Anlieferung ist aus topgraphischen Gründen nicht möglich. Durch die Gemeinde wurden die Gewerbebetriebe angeschrieben, welche über die Heidachstraße angeschlossen sind. Grund dafür war der Planentwurf für den Drogeriemarkt, welcher die Anlieferung sowie die TG-Zufahrt über die Heidachstraße im Bereich des Bahnübergangs vorsieht. Aus der Erschließungssituation des Drogeriemarktes kam in Abstimmung mit den Behörden und der Deutschen Bahn die Forderung, dass der Planung nur unter einer bestimmten Voraussetzung zugestimmt werden kann. Diese Forderung/Lösung sieht vor, dass von Süden her kommend über die Argenstraße abbiegend in die Heidachstraße eine

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	Fahrzeuglängenbeschränkung von 13 m verkehrsrechtlich geregelt wird, um einen Rückstau in den Bahnübergang zu vermeiden. Wenn auch manche Gewerbebetriebe die Regelung bzgl. ihrer betrieblichen Abläufe als unglücklich sahen, erklärten sie sich mit der Lösung einverstanden, sofern die Zufahrt von Norden her kommend nicht beschränkt wird. Die meisten Gewerbebetriebe haben keine Rückmeldung abgegeben.
5. In der aktuellen Planung sind keine ausgewiesenen Flächen für Mülltonnen ersichtlich. Hier sollten – auch bei Lagerung in der Tiefgarage – geeignete oberirdische Abstellflächen für die Abholung geschaffen und als solche in den Plänen ausgewiesen werden.	**Wird berücksichtigt.** Flächen für Mülltonnen werden ausgewiesen
In Anbetracht der Schwierigkeiten, die sich oftmals im Zusammenhang mit der Müllentsorgung ergeben, halten wir es für notwendig, eine reibungslose und ordnungsgemäße Abfuhr zu gewährleisten und späteren Bereitstellungsproblemen vorzubeugen. Der Gehweg als Schulwegverbindung darf nicht durch Müllbehälter etc. eingeengt werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
6. Wir gehen davon aus, dass die Erschließung der in roter Farbe gekennzeichneten drei Stellplätze von der Zufahrt zum EDEKA-Gelände aus gesichert ist. 	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Annahme ist korrekt.
VI. <u>Belange des Straßenbauamtes</u>: Die Erschließung / Zufahrt des Plangebietes erfolgt von der Gemeindestraße (Heidachstraße) aus. Eine Erschließung von der Kreisstraße 7705 findet nicht statt. Die Formulierung in Nr. „6.1 Verkehr“ (Begründung Seite 15) und „Verkehrliche Erschließung“ (Seite 18) ist missverständlich und sollte wie folgt geändert werden: Seite 16, Satz 1: „Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand von der Argenstraße (K 7705) über die Heidachstraße.“ Seite 19, Absatz 1: „Die Erschließung des künftigen Gewerbegrundstückes erfolgt von der Heidachstraße aus.“	**Wird berücksichtigt.** Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
VII. Belange des Immissionsschutzes: Nordwestlich angrenzend an den Be- und Entladebereich des geplanten Drogeriemarktes befindet sich ein Wohngebäude, Flurstück 193/7. Da auf Grund der Marktgröße nur mit einer täglich geringen Anzahl von LKWs zu rechnen ist, durch die Festsetzung 1.11 deren Emissionszeiten auf Tagstunden begrenzt werden und zudem der Stand der Lärmschutztechnik vorgeschrieben wird, werden keine weiteren Anregungen aus Sicht des Immissionsschutzes vorgebracht.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine weitere Abwägung erforderlich.
VIII. Belange des Brandschutzes: Die Feuerwehr Kressbronn a. B. verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches grundsätzlich in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung lagebedingt in Einsatz gebracht werden kann. Dies setzt allerdings die entsprechenden Aufstellflächen sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur begrenzt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Brandschutzdienststelle der Sachverhalt ggfs. geprüft und eine entsprechende brandschutztechnische Stellungnahme angefertigt oder ein einzureichendes Brandschutzkonzept geprüft. Sowohl die Thematik der Aufstellflächen wie auch der vorhandenen Löschwasserversorgung sind Bestandteil der erwähnten brandschutztechnischen Stellungnahme bzw. unter anderem Prüfumfang des Konzeptes. Aufgrund des Vorhabenbezuges sind diesbezügliche Aussagen im VHB im weiteren Verfahren zu empfehlen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Belange der Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet. Die Rettung OG 2 kann über großflächige Austritte an den Wohneinheiten mittels Drehleiter erfolgen. Eine Aufstellfläche an der südlichen Fassadenseite ist vorgesehen.
2.3 Regierungspräsidium Freiburg 19.12.2023 **Geotechnik** 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
geeignet sind, ist zu rechnen. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fach-technische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zum Grundwasser werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.
Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	**Wird berücksichtigt.** Allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.
2.4 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 08.01.2024	
In den uns vorliegenden Unterlagen zum o.g. Vorhaben ist nur in der Begründung (Ziffer 5, Seite 14) aufgeführt, dass die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes ca. 700 m² betragen soll. Wir gehen daher davon aus, dass kein großflächiger Einzelhandel auf dem Plangebiet möglich sein wird. Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband nicht vor.	**Wird berücksichtigt.** Die max. zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt. Ein großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet nicht zulässig.
2.5 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 13.12.2023	
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Der o.g. Bebauungsplan kann aus Sicht der DB Netz AG in dieser Form nicht zugestimmt werden. <u>Begründung</u>: Im unmittelbaren Räumbereich des BÜ liegt eine geplante Einfahrt zur Anlieferung mittels LKW, was zur Folge hat, dass hier Rangierbewegungen stattfinden, welche einen Rückstau auf dem BÜ verursachen können. Dieses Problem könnte ggf. durch eine Regelung der Verkehrsführung über den BÜ gelöst werden. Dies wäre jedoch im Zuge einer Sonderverkehrsschau mit	**Wird berücksichtigt.** Durch die Gemeinde wurden die Gewerbebetriebe angeschrieben, welche über die Heidachstraße angeschlossen sind. Grund dafür war der Planentwurf für den Drogeriemarkt, welcher die Anlieferung sowie die TG-Zufahrt über die Heidachstraße im Bereich des Bahnübergangs vorsieht. Aus der Erschließungssituation des Drogeriemarktes kam in Abstimmung mit den Behörden und der Deutschen Bahn die Forderung, dass der Planung nur unter einer bestimmten Voraussetzung zugestimmt werden kann. Diese Forderung/Lösung sieht vor, dass von

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	allen Beteiligten (Einschließlich EBA) zu klären. Für Rückfragen, bitten wir Sie mit Herrn Schöfer (kim.schoefer@deutschebahn.com, Tel.: 01514 2634559) Kontakt aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns Ihre Entscheidung zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen. Ergänzend möchte ich Ihnen noch einen zweiten Ansprechpartner für Rückfragen mitteilen: Herrn Heller, marcel.heller@deutschebahn.com, Tel. 0731 1021237	Süden her kommend über die Argenstraße abbiegend in die Heidachstraße eine Fahrzeuglängenbeschränkung von 13 m verkehrsrechtlich geregelt wird, um einen Rückstau in den Bahnübergang zu vermeiden. Wenn auch manche Gewerbebetriebe die Regelung bzgl. ihrer betrieblichen Abläufe als unglücklich sahen, erklärten sie sich mit der Lösung einverstanden, sofern die Zufahrt von Norden her kommend nicht beschränkt wird. Die meisten Gewerbebetriebe haben keine Rückmeldung abgegeben.
2.6	**Eisenbahn Bundesamt** **04.12.2023**	
	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.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit den Signalbildern der Eisenbahn ausgeschlossen ist.	**Wird berücksichtigt.** ÖBV – Werbeanlagen werden entsprechend ergänzt.
	Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Strahlung) sind zu dulden. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Station & Service AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.
2.7	**Telekom** **05.12.2023**	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der	**Wird zur Kenntnis genommen und**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren 	**beachtet.** Vorhandene Leitungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.
2.8 Ingenieurbüro Breinlinger 10.01.2024 Unten dargestellt; außergewöhnliches Ereignis: Hellblaue Fläche ab 5 cm Einstau. Orange Fläche von 2 bis 5 cm. Beim bestehenden Markt staut sich das Wasser an der nordöstlichen Seite. Vor dort fließt dieses in Richtung Norden und dann Westen, auf die geplante Baumaßnahme zu. Der Zustrom ist mit 3 bis 4 cm als gering anzusehen. Dennoch staut sich das Wasser vor dem Planungsbereich und dem nordwestlichen Nachbargebäude an. Dies in einer Höhe von 20 bis 25 cm. Zwischen den Gebäuden erfolgt der Abfluss mit einer Fließtiefe von ca. 10 cm.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zum Oberflächenwasser werden in der Begründung / Hinweise ergänzt.
Aus den Unterlagen geht hervor, dass das neue Gebäude wohl direkt an das bestehende Gebäude im Nordwesten gebaut wir? Damit würde der Abfluss unterbunden werden. Die Folge wird sein, dass dieser je nach Modellierung und Topographie, nach Nordwesten oder Südosten ausweichen wird (grüne Pfeile). Optimal wäre, wenn zwischen den Gebäuden ein Bereich offen gelassen würde, womit sich keine Änderung einstellt. Wenn dies nicht möglich ist, sollte die Geländeplanung so erfolgen, dass sich der Abfluss nach Südosten hin, zur Straße erstrecken wird.	**Annahme ist nicht korrekt.** Das neue Gebäude wird nicht an das bestehende Gebäude im Nordwesten angebaut werden. Der Oberflächenabfluss wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet. Abstimmung erfolgt in Verbindung mit fachlich Beteiligten IB für Entwässerung.
Es ist auf eine starkregenangepasste Bauweise zu achten. Bei Unterkellerung: Lichtschächte hochnehmen, hochgesetzte Kellerabgänge, wasserdichte Kellerfenster oder Türen Allgemein: EG über Starkregenwasserspiegel, Beachtung der Fließwege	**Wird berücksichtigt.** Es wird ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
3. Stellungnahmen von Bürgern Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind **keine** Anregung vorgebracht worden.	

Aufgestellt: Langenargen, den 25.11.2024