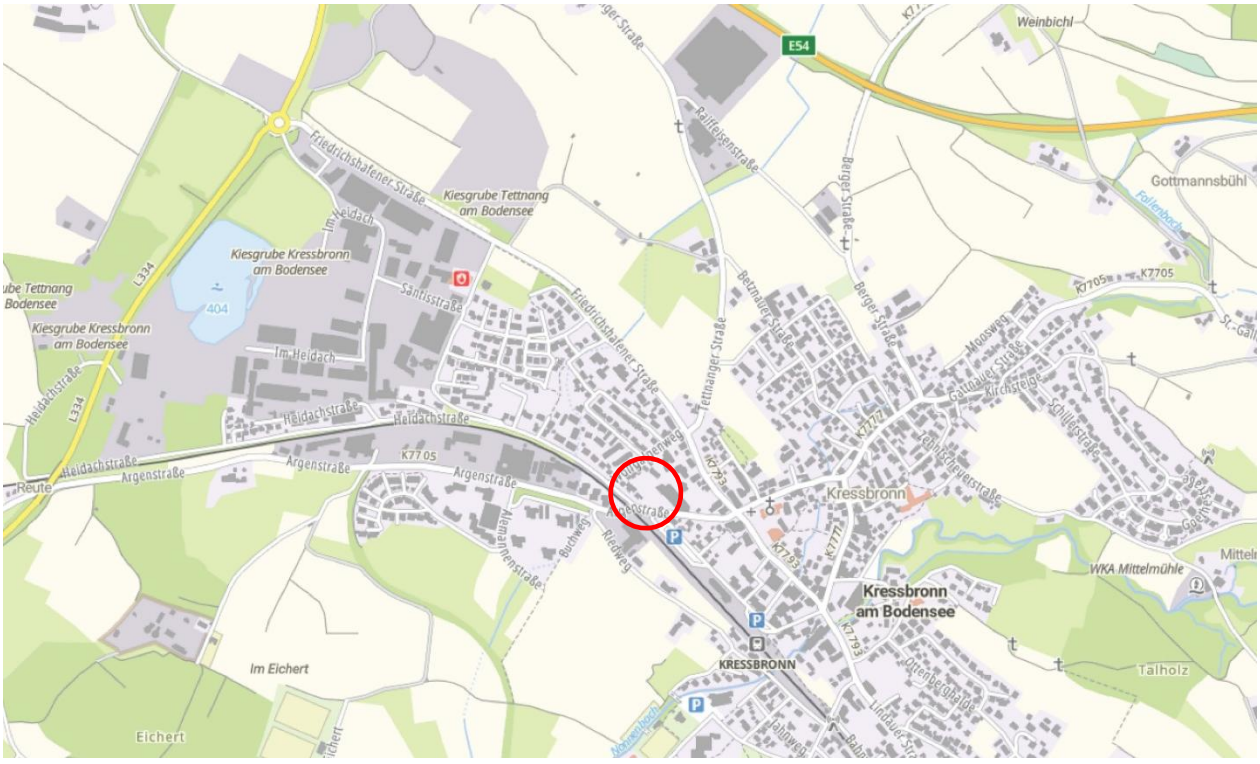
Gemeinde Kressbronn am Bodensee

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

zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße – Drogeriemarkt“

Fassung vom: 18.09.2026



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

Bahnhofstraße 8
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 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 20.12.2024 – 31.01.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1.	**Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**	
1.1	**Landesamt für Denkmalpflege 07.01.2025**	
1.2	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 31.01.2025**	
1.3	**Handwerkskammer Ulm 30.01.2025**	
1.4	**LNV BW 23.12.2024**	
1.5	**Vermögen und Bau Baden-Württemberg 18.12.2024**	
1.6	**Thüga Energienetze GmbH 09.01.2025**	
1.7	**Netze BW GmbH 10.01.2024**	
1.8	**Vodafone 22.01.2025**	
1.9	**Stadt Tettnang 19.12.2024**	
1.10	**Stadt Lindau 18.12.2024**	
2.	**Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**	
2.1	**Regierungspräsidium Tübingen 21.01.2025** **Raumordnung** Zuletzt wurde unter dem 21.12.2023 zu der Planung Stellung genommen. Der Hinweis, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche in die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufzunehmen ist, wurde aufgegriffen. Gemäß Ziffer 1.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen darf die Verkaufsfläche eine Fläche von 800 m² nicht überschreiten. Die Höhere Raumordnungsbehörde äußert daher aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung.	**Wurde berücksichtigt** Keine weitere Abwägung erforderlich. **Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
2.2	**LRA Bodenseekreis 28.01.2025** Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C **A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**	

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Art der Vorgabe I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Nach der Abwägung, S. 2, sollten die Ausführungen zum Schutz vor Vogelschlag hinsichtlich des Prüfschemas im Beschluss 21/01 LAG VSW, Tabelle 3 in die Festsetzungen übernommen werden (http://www.vogelschutzwarten.de /glasanflug.htm). Diese befinden sich allerdings immer noch in den Hinweisen (2.6, S. 10) und sollten wie in der Synopse zugesagt festgesetzt werden.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zum Schutz vor Vogelschlag wurde in die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.13.2 übernommen – in den Hinweisen gestrichen.
Des Weiteren ist anhand der oben angeführten fachlichen Grundlage der unbestimmte Begriff „großflächige Glasflächen“ (aktuell im Hinweis Nr. 2.6) zu konkretisieren. Da nun verspiegelte Glasflächen, entgegen der bisherigen Festsetzungen, auch zulässig sein sollen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1, S. 2) erhöht sich die potentielle Gefahr von Vogelschlag erheblich.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Verspiegelte Glasflächen sind gem. ÖBV nicht zulässig.
Das geplante Vorhaben „Hinter den Tannen II – 2. Änderung (Begründung S. 19) ist uns nicht bekannt, insofern kann dessen Einbeziehung von der unteren Naturschutzbehörde nicht beurteilt werden. Bei versehentlicher Benennung bitten wir um Korrektur.	**Wird berücksichtigt.** Hier handelt es sich um einen Kopierfehler – wurde gestrichen.
Auf Basis des artenschutzrechtlichen Kurzberichts ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine CEF-Maßnahme festgesetzt, also eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Wir weisen darauf hin, dass der Erfolg der Maßnahme vor Beseitigung der ursprünglichen Struktur durch Monitoring nachzuweisen ist (Festsetzung 1.13.3). Des Weiteren ist der Ort der Anbringung zu konkretisieren. Die Formulierungen im Absatz 3, wie „in unmittelbarer Nähe“, „günstig wäre“ oder „Anbringung kann sofort erfolgen“ genügen nicht dem Bestimmtheitsgebot für planungsrechtliche Festsetzungen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Formulierung „in unmittelbarer Nähe“ kann beibehalten werden. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren muss der Ort der Anbringung konkretisiert werden.
II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung vom Nachbargrundstück (EDEKA) mit ein. Die bestehenden Versickerungsmulden sollen überbaut werden. Anstelle der Versickerungsmulden soll dafür das anfallende Niederschlagswasser des EDEKA Marktes in der für das zukünftige Gebäude zu erstellenden Versickerungsanlage mit berücksichtigt werden.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
Zur rechtlichen Sicherung der Entwässerung des EDEKA Marktes ist hierzu eine entsprechende Grunddienstbarkeit mit Leitungsrecht zu Gunsten des EDEKA Marktes einzutragen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Rechtsgrundlage zu I.: § 44 Abs. 1 BNatSchG zu II.: § 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	

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
zu II.: 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 ---	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage	
I. Belange des Planungsrechts: Gemäß Synopse Seite 3, sollen bisher im Geltungsbereich geltende Regelungen aufgehoben werden. Dies könnte klarstellend in § 3 der Satzung aufgenommen werden.	**Wird berücksichtigt.** Wird in die Satzung § 4 aufgenommen..
Wir weisen darauf hin, dass die auf dem Rechtsplan im Verfahrensvermerk Nr. 8 eingetragenen Datumsangaben nicht mit der im Internet der Gemeinde erfolgten Veröffentlichung übereinstimmen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
II. Belange des Naturschutzes: Bei der Anpassung der Pflanzenliste (Abwägung S. 5) sollte weiterhin die Robinie in der Pflanzliste (Festsetzungen 1.13.4, S. 7) entfernt werden.	**Wird berücksichtigt.** Robinie wird gestrichen.
III. Belange des Wasserrechts: Das Amt für Wasser- und Bodenschutz weist darauf hin, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage in den Bodensee bis zum 31.12.2024 befristet war. Ein neuer Antrag liegt vor und ist derzeit in Bearbeitung.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
IV. Belange des Verkehrsrechts: Folgende Stellungnahme der Deutsche Bahn liegt der Verkehrsbehörde vor: Von der Gleisachse aus gesehen ist laut Berechnung der DB künftig das Linksabbiegen lediglich mit Fahrzeugen bzw. Fahrzeugkombinationen mit einer Gesamtlänge von maximal 13 m möglich. Die künftige Beschilderung muss daher mit Zeichen 266-10 (Verbot für Fahrzeuge über 13m tatsächliche Länge) zeitgleich mit der Einrichtung einer Zufahrt zu dem geplanten Drogeriemarkt erfolgen.	**Wird berücksichtigt.** Die Planung wurde grundlegend geändert. Die Belange der Bahn wurden berücksichtigt.
Die Straßenverkehrsbehörde nimmt zusammen mit dem Polizeipräsidium Ravensburg zu der Planung und Abwägung wie folgt Stellung: Sofern die Tiefgaragenanbindung nicht mit einer gegenläufigen Zu- und Ausfahrt hergestellt werden kann, ist eine Ampelschaltung in Kombination mit den Schrankenschließungen unumgänglich. Dies bedeutet, dass während der geschlossenen Bahnschranken kein Fahrzeug die Tiefgarage verlassen kann, es darf nur ein Einfahren in die Tiefgarage möglich sein. Sollte eine Einfahrt in die Tiefgarage auf Grund Überfüllung oder sonstigen Gründen nicht mehr	**Wird berücksichtigt.** Die Planung wurde grundlegend geändert. Die Belange der Straßenverkehrsbehörde wurden berücksichtigt. Eine Tiefgarage wird nicht geplant.

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	möglich sein, besteht die Gefahr, dass sich der Verkehr wieder in Richtung und auf dem Bahnübergang staut.	
	Die Tiefgaragenzu- und Ausfahrt wird daher aus verkehrspolizeilicher Sicht nach wie vor kritisch betrachtet. In jedem Falle ist die zugesicherte Ampel im Bereich der Tiefgarage in den Durchführungsvertrag verbindlich mit aufzunehmen.	**s.o.**
	Die laut Synopse ausgewiesene Fläche für Mülltonnen sind im Rechtsplan nicht ersichtlich (Planzeichen Nr. 7 des Anhangs der PlanzV).	**s.o.**
	Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die sonstigen in der Abwägungssynopse von der Gemeinde Kressbronn geschilderten Maßnahmen (Seite 5 und 6) in der weiteren Planung, ggf. im Durchführungsvertrag, sichergestellt werden.	**s.o.**
	<u>V. Belange des Straßenbauamtes:</u> Die Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung wurden zufriedenstellend abgewogen und im textlichen Teil entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.	**s.o.**
	Der Text auf Seite 11 unter Nr. 2.7 steht im Widerspruch zu dem festgesetzten Bereich ohne Aus- und Einfahrt zur Argenstraße (K 7705) und sollte entfallen.	**s.o.**
	<u>VI. Belange des Immissionsschutzes:</u> Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fend vom 25.11.2024 belegt, dass die Lärmimmissionen des Drogeriemarktes teils irrelevant im Sinne der TA Lärm sind, teils ausreichend niedrig, um auch unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte einzuhalten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine weitere Abwägung erforderlich.
	Analoges gilt für die Tiefgarage. Der Hinweis, Geräusche von Tiefgaragen seien als wohngebietstypisch zu betrachten und von Bewohnern der sie nutzenden Gebäude zu dulden, entspricht unserem Kenntnisstand. Insbesondere falls Anwohner, die eine Tiefgarage nicht nutzen, erheblich von deren Lärmemissionen beim Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen betroffen sind, sind Maßnahmen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik bei dieser Tiefgarage zu treffen.	**Wird berücksichtigt.** Die Planung wurde grundlegend geändert. Eine Tiefgarage wird nicht geplant.
2.3	**Regierungspräsidium Freiburg 20.01.2025**	
	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit Sedimente des Rheingletschers vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit Obere Süßwassermolasse im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.9 Hinweise aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
(GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	
<u>Geochemie</u> 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.	**s.o.**
<u>Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	**s.o.**
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.	**s.o.**
<u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung 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.	**s.o.**
<u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
<u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnis-sen sind im Informationssystem	**Wird berücksichtigt.**

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	„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.	Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.9 Hinweise aufgenommen.
	<u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	3. Landesbergdirektion <u>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.	**s.o.**
	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.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.9 Hinweise aufgenommen.
	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.	**s.o.**
2.4	**Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 28.01.2025** Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509	**Wird berücksichtigt.** Nachfolgende Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.10 Hinweise aufgenommen.

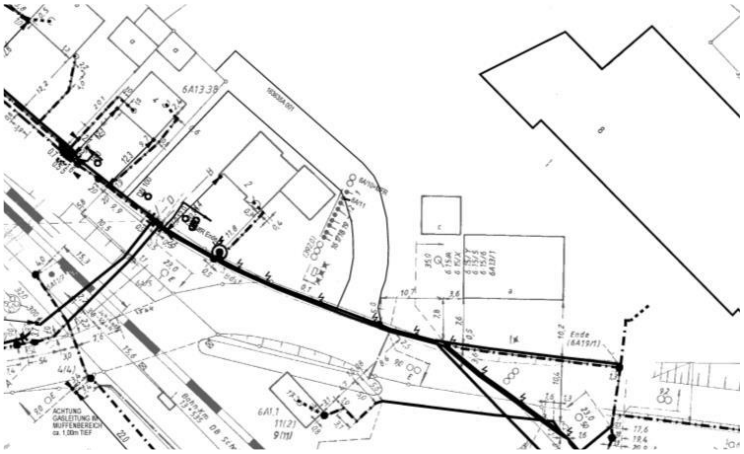
Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
DB AG - DB Immobilien dzd-bestellservice@deutschebahn.com. Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. 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 Be-bauung führen können. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können. Eine erforderlich werdende Bahnerdung ist 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der DB InfraGO AG, Niederlassung Südwest Netzbezirk Ulm (Oberleitungsanlagen), Schillerstraße 30 A, in 89077 Ulm, Herr Kaden, Tel.: 016097472883 zu bestellen und wird von dieser Außenstelle durchgeführt. Der Leistungsumfang wird gesondert erfasst und in Rechnung gestellt. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Unsere Forderung bezüglich Abbiegeverbot wurde berücksichtigt. Diese verkehrliche Regelung muss vor Nutzungsbeginn umgesetzt sein. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bau-herr bei der DB InfraGO AG	

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hinein-gelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.
Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transport-teilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.
Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von □ 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.
Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB InfraGO AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:
DB InfraGO AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D Ulm, Herr Schöfer, Karlstraße 31-33, 89073 Ulm, Tel.: 0151/42634559, Fax 0731-102 1401 .
Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.
Beim Abbruch vorhandener Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten.
Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.
Bei einem möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahren (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) ausgeht.
Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.
Die Baumaßnahme erfolgt im Bahnübergangsbereich. Die Sicht auf die Straßensignale ist während der gesamten Bauzeit ständig freizuhalten. Es ist durch geeignete Maßnahmen

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	sicherzustellen, dass sich kein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet. Die erforderlichen Schleppkurven und Räumstrecken des Bahnüberganges sind einzuhalten. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, unsere Allgemeine Mail-Adresse zu benutzen. Bitte geben Sie bei Rückfragen immer unser Aktenzeichen an.	
2.5	**Eisenbahn Bundesamt** **19.12.2024**	
	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.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Emissionen aus dem benachbarten Bahnbetrieb sind entschädigungslos zu dulden. Werbetafeln sind so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit Signalbildern der Deutschen Bahn ausgeschlossen ist.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
	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.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
2.6	**Telekom** **27.01.2025**	
	Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine weitere Abwägung erforderlich.
	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:*	***Wird zur Kenntnis genommen.*** *Keine Abwägung erforderlich.*

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:	
im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der 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.*	***Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.*** *Vorhandene Leitungen werden im Rahmen desaugenehmigungsverfahrens beachtet.*
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*	
	
3. Stellungnahmen von Bürgern Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist folgende Anregung aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.	
3.1 [redacted], Heidachstr. [redacted] Zum Bebauungsplan Drogeriemarkt, Argenstraße, nehmen wir als Anlieger, die tägliche Gefahrensituationen in der Heidachstraße erleben, wie folgt Stellung:	
Die Anlieferung soll über die Heidachstraße erfolgen. Das heißt, ein LKW muss zum Be- und Entladen rückwärts im Kurvenbereich in die enge Einfahrt neben der Tiefgaragenausfahrt zum Grundstück einfahren. Hier wird offensichtlich außer Acht gelassen, dass sich die Einfahrt im Einzugsbereich des beschrankten Bahnübergangs befindet. Außerdem ist unmittelbar vor dem Bahnübergang die Einmündung von der Argenstraße in die Heidachstraße ins Wohn- und Gewerbegebiet.	**Wird berücksichtigt.** Die Planung wurde grundlegend geändert. Die Belange der Straßenverkehrsbehörde und der Bahn wurden berücksichtigt.
Bei der Heidachstraße handelt es sich u.a. um einen Schulweg. Bisher sind viele Schüler aus den westlichen Wohngebieten zu	**Wird berücksichtigt.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Fuß und mit dem Fahrrad oft auch auf dem Gehweg der Heidachstraße Richtung Schule und Bahnhof oder Strandbad unterwegs. Mit Fertigstellung des Baugebiets Bachtobel mit Kinder- und Familienzentrum und der Zielgruppe, Familien in geplanten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, wird der Schülerverkehr sich erheblich steigern. Die Erweiterung des Bildungszentrums trägt im Übrigen zu einem erhöhten Fußgänger- und Radverkehr bei.	Zum Gehweg werden ausreichend Sichtflächen festgesetzt und bereits mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.
Nach Rücksprache mit einem Architekturbüro wäre eine Anlieferung über den bestehenden Parkplatz des Edeka-Markts möglich. Dies wird aus kommerziellen Gründen abgelehnt. Über den Parkplatz könnte ein LKW gerade in die Lieferzone einfahren und beim Ausfahren gerade in die Heidachstraße einbiegen. Die Gefährdung von Menschen, die in der Heidachstaße unterwegs sind, würde maximal reduziert. Bisher ist täglich mehrmals Anlieferverkehr mit LKW über den Parkplatz bis zum Rolltor Bäckerei und Post.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planung wurde grundlegend geändert. Vorschlag der Anlieferung wurde von der Heidachstraße neu geplant.
Wird der Bebauungsplan wie vorgestellt, realisiert, so werden Gewinnmaximierung über den Schutz der Bürger, vor allem der vulnerablen Menschen, gestellt.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planung wurde grundlegend geändert.

Aufgestellt: Langenargen, den 18.09.2026