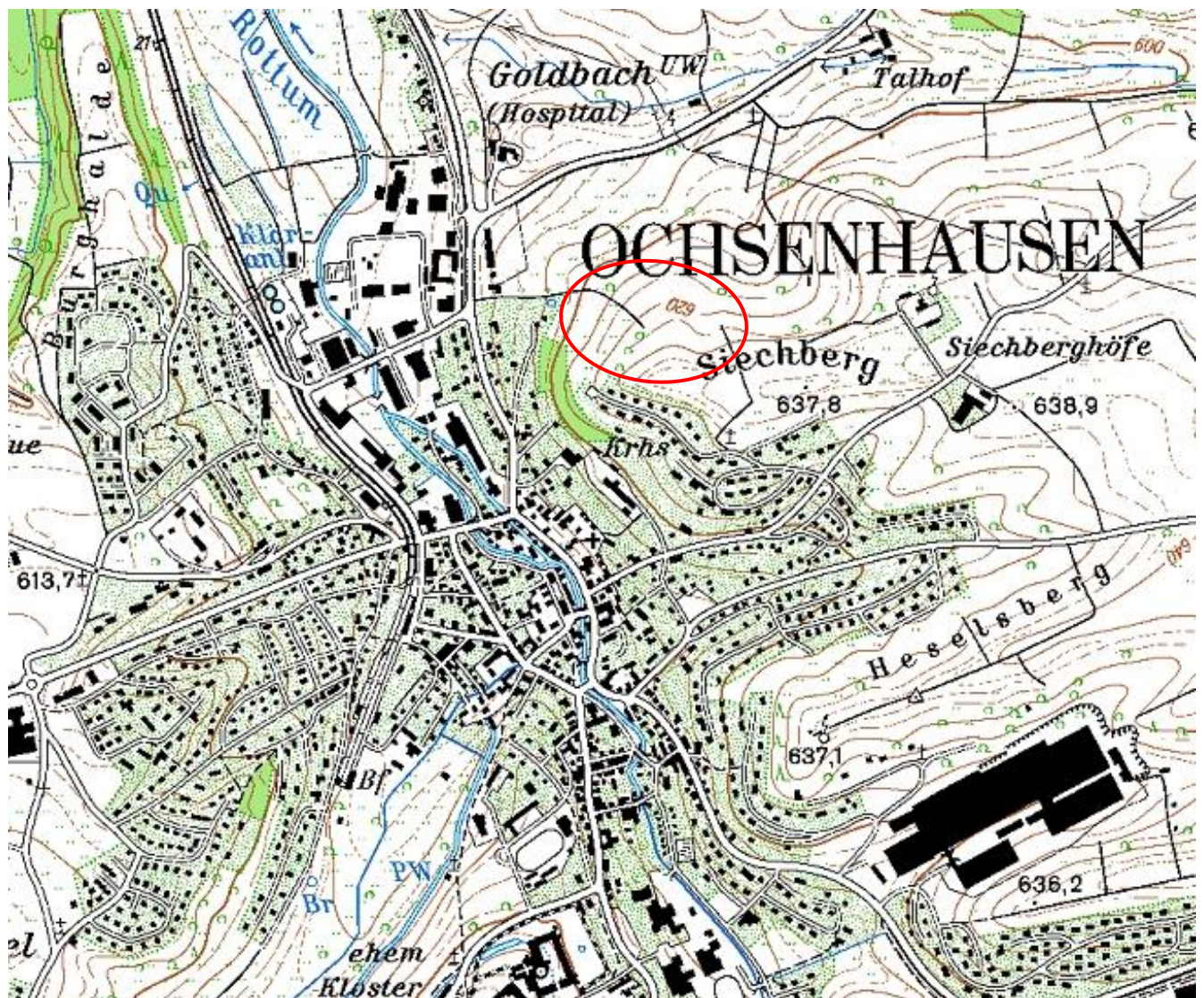


## III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

### zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Siechberg IV“

Fassung vom: 08.01.2026



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

## Ochsenhausen Bebauungsplan „Siechberg IV“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vom **06.10.2025 – 07.11.2025** und der Behörden vom **06.10.2025 – 31.10.2025** im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

### 1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	Regierungspräsidium Tübingen	27.10.2025
1.2	Regierungspräsidium Stuttgart	09.10.2025
1.3	Regionalverband	03.11.2025
1.4	Handwerkskammer Ulm	30.10.2025
1.5	IHK Ulm	31.10.2025
1.6	Netze BW GmbH	31.10.2025
1.7	terranets bw GmbH	06.10.2025

### 2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

#### 2.1 LRA Biberach 23.10.2025

##### I. Amt für Bauen und Naturschutz

##### Baurecht

##### Rechtsgrundlagen:

Je nach Verfahrensstand sind im weiteren Verfahren die aktuellen Rechtsgrundlagen zu verwenden:

BauGB: zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 12.8.2025 | Nr. 189

PlanZV: zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 | Nr. 189

LBO BW: zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025

(GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

GemO BW: zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025

(GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.20

##### Begründung

Ziffer 4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Seite 25

Es ist auf den aktuellen Stand der Flächennutzungsplanung hinzuweisen (FNP 4. Änderung rechtskräftig).

##### Örtliche Bauvorschriften:

Ziffer 1.7 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Die Festsetzung sollte gemäß § 74 LBO nochmals auf Erforderlichkeit, Bestimmtheit und Begründetheit geprüft werden. Insbesondere darf die Festsetzung nicht gegen die gleichzeitige Nutzung erneuerbarer Energien verstoßen.

**Wird berücksichtigt.**

Die Rechtsgrundlagen werden angepasst.

**Wird berücksichtigt.**

Passage wird korrigiert.

**Wird berücksichtigt.**

Passage wird dahingehend ergänzt, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig sind.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Ziffer 1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen  
Aufgrund des vorhandenen Geländes sollte nochmals überprüft werden, ob die gemachten Festsetzungen ausreichen und bestimmt genug sind.

Plan

Auf dem Planteil sollte ein Ausfertigungsvermerk angebracht werden. anzubringen. Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der vorliegende Plan dem Willen (Beschluss) des Gemeinderats als dem rechtsetzenden Organ entspricht (Authentizität des Plans), also nicht etwa ein anderer Plan (zB ohne in der abschließenden Sitzung des Gemeinderats beschlossene Änderungen) bekannt gemacht wird. Aus dem Ausfertigungsvermerk sollte hervorgehen, dass der Inhalt des Planes sowie den textlichen Festsetzungen unter Beachtung der erforderlichen Verfahrensschritte mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Zudem sollten die Verfahrensvermerke auch auf dem Plan angebracht werden.

Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung zu den Unterlagen des Satzungsbeschlusses zu nehmen sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange. Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zudem soll gem. § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden. Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.

Im Übrigen wird auf die bisherigen Stellungnahmen verweisen.

1. *Amt für Bauen und Naturschutz*

Baurecht

*Rechtsgrundlagen:*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Aus unserer Sicht und Sicht der Verwaltung ausreichend bestimmt.

**Wird berücksichtigt.**

Verfahrensvermerke werden ergänzt.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Je nach Verfahrensstand sind im weiteren Verfahren die Änderungen der Landesbauordnung (LBO) (GBl. Nr 25 vom 28.03.2025) sowie ggfs. vorgesehene Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten.

Wird berücksichtigt.  
Die Rechtsgrundlagen werden angepasst.

Seit Januar 2025 ist der Klimaatlas-BW am Start ([www.klimaatlas-bw.de](http://www.klimaatlas-bw.de)). Dieser sollte bei zukünftigen Bauleitplanungen der Gemeinden ebenfalls in die Planung mit eingebunden werden. Der Klimaatlas BW wird die zentrale Informations-, Daten- und Planungsplattform zum Klimawandel für Baden-Württemberg. Er bietet insbesondere Kommunen und Regionen eine Grundlage für den Umgang mit dem Klimawandel vor Ort.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Durch den Klimaatlas BW-sollen ein schneller Überblick, einen guten Einstieg sowie vertiefende Fachinformationen zum Klimawandel, den Klimafolgen und Klimaanpassungsmaßnahmen in Baden-Württemberg erfolgen.

Textteil:Satzung §1:

Es ist darauf zu achten, dass bei allen Verweisen auf den zeichnerischen Teil auf das aktuelle Datum geachtet wird. Hier 25.01.2025 statt 20.09.2024.

Wird berücksichtigt.  
Datum wird angepasst.

Ziffer 1.3 Höhenlage

Derzeit sind im Plan noch keine EFH Höhen angegeben.

Wird berücksichtigt.  
Die EFH's werden festgesetzt.

Ziffer 1.4.1.1 und 1.4.1.2Doppelhäuser u. Hausgruppen

Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser setzen in der Regel eine trennende Grundstücksgrenze voraus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie eigenständige Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind. Falls es Festsetzungen „pro Gebäude“ gibt (wie z.B. Wohneinheiten oder Gebäudelänge), ist darauf zu achten, dass diese im Zusammenhang mit der Festsetzung „Doppelhaus/Hausgruppe/Reihenhaus“ kompatibel sind.

Wird zur Kenntnis genommen.  
Die trennenden Grundstücksgrenzen sind eingetragen, jedoch stellen diese Hinweise dar.

Sollten hier Gebäude ohne trennende Grundstücksgrenze gemeint sein, ist dies genauer zu definieren. Ggfs. sind entsprechende Erläuterungen o. Zeichnungen in der Begründung erforderlich.

s.o.

Plan

Die Verfahrensvermerke einschließlich dem zu unterzeichnenden Ausfertigungsvermerk sollten auch auf dem Planteil angebracht werden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung zu den Unterlagen des Satzungsbeschlusses zu nehmen sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen.

**Naturschutz:**

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung des Bebauungsplans „Siechberg IV“ sind grundsätzlich vollständig, der Umweltbericht vom 13.08.2025 sowie der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 21.01.2025 liegen vor.

Nach Sichtung der neu eingereichten Unterlagen wird aktuell kein vollumfänglicher naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Bebauungsplan erbracht. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bittet um Berücksichtigung und Einarbeitung der folgenden Anmerkungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Siechberg IV“.

**Anmerkung zu den externen Ausgleichsmaßnahmen:**

Nach Kenntnisstand der UNB führt die Stadt Ochsenhausen kein naturschutzrechtliches Ökokonto. Rechtliche Grundlage für die baurechtlichen Ökokonten stellt das Baugesetzbuch dar. Die Ökokontoverordnung gilt nicht für baurechtlich durchgeführten Maßnahmen (§ 12 ÖKVO).

Für eine Verzinsung des baurechtlichen Ökokontos bietet das Baugesetzbuch keine entsprechende rechtliche Grundlage (§ 135a BauGB).

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wurde berücksichtigt.**

Die Stadt Ochsenhausen führt ein baurechtliches Ökokonto. Grundlage für das baurechtliche Ökokonto stellt das Baugesetzbuch dar.

Gemäß aktueller Rechtsgrundlage darf im baurechtlichen Ökokonto die Bewertungsmethode frei gewählt werden. Die fach- und sachgerechte Führung des Ökokontos liegt in der Verantwortung der Kommunen (siehe Anlage 1 Abs. 1)

In die Einführung des Ökokontos wurde die Untere Naturschutzbehörde seinerzeit eingebunden. Die UNB des LRA Biberach hat in diesem Zusammenhang verbindlich die Anwendung der ÖKontoVO vorgegeben.

Die Stadt Ochsenhausen ist dieser Vorgabe gefolgt und hat die ÖKVO als Grundlage der Bewertung gewählt. Darin ist auch die Verzinsung geregelt. Andere Bewertungsmethoden, wie z.B. das Bayerische Modell bieten ebenfalls eine Verzinsung an, dies wurde auf Anraten der UNB nicht verwendet.

§ 135a BauGB behandelt nicht die Verzinsung des baurechtlichen Ökokontos, sondern die Kostenerstattung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Verzinsung obliegt laut Aussage des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen als zuständige oberste Baurechtsbehörde in Abstimmung mit dem UM (siehe Email vom 01.07.2025 Anlage 1), der Kommune selbst. Diese kann entscheiden, ob und in welcher Höhe sie es fachlich vertreten kann, sich eine bauplanungsrechtliche Ökokonto-maßnahme zu verzinsen.

Für den Ausgleich über die Ökokontomaßnahmen „Biberwald Bellamont Rottum“ und „Bodenausgleich Flurstücke 168 (TF) und 442 (TF)“ sind folglich die in den Steckbriefen angegebenen Ökopunkte ohne Zinsen anrechenbar.

Der UNB sind Unterlagen über die Umsetzung der Maßnahmen, sowie nach Anpassung das gesamte aktuelle baurechtliche Ökokonto der Stadt Ochsenhausen vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Nach Kenntnisstand der UNB ist die Stadt Ochsenhausen nicht Eigentümerin des Flurstücks Nr. 1901 (Ochsenhausen – Ochsenhausen). Eine grundbuchrechtliche Sicherung der Maßnahmen ist der UNB nachzuweisen.

Anmerkungen zur Anlage des geschützten Feldgehölzes (Me3):

Die Herstellung des Feldgehölzes auf Flurstück Nr. 1901 als Ausgleich des geschützten Biotops kann nicht als Ausgleich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan angerechnet werden (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Das vorhandene Ökopunktedefizit ist durch anderweitige Maßnahmen auszugleichen.

Aus Sicht der Stadt Ochsenhausen ist es vertretbar, eine Maßnahme die im Vorgriff eines Eingriffs umgesetzt und gepflegt wird zu verzinsen, da bereits ein Mehrwert für Natur und Landschaft entstanden ist. Um mehr Rechtsicherheit zu erlangen, erfolgt diese in Anlehnung an die ÖKVO §5.

Grundlage der Verzinsung stellt das regelmäßige Entwicklungsmonitoring der einzelnen Maßnahmen dar. Hierzu beauftragt die Stadt Ochsenhausen das Büro Zeeb Landschaftsplanung GmbH, Ulm, ehemals Zeeb & Partner. Sofern erforderlich findet dann ggf. eine Anpassung des Zinssatzes statt. Die Pflegeerfordernisse werden ebenfalls regelmäßig an den Entwicklungszustand angepasst. Damit ist eine verlässliche Grundlage der Verzinsung vorhanden.

**Wird nicht berücksichtigt.**

Dem wird widersprochen. Siehe obige Ausführungen.

**Wurde bereits berücksichtigt.**

Die Unterlagen zur Umsetzung, bestehend aus Kontoauszug und Steckbrief, wurden der UNB bereits im Zuge der Trägerbeteiligung vorgelegt, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Hinweis: Das Flurstück Nr. 1901 gehört der Stadt Ochsenhausen.

**Wird nicht berücksichtigt.**

Dem wird widersprochen.

Grundsätzlich bleibt das Biotop, welches Gegenstand der Biotopausnahme ist, bestehen und wird durch weitere Maßnahmen des Biotopverbunds an das Offenland angeschlossen. Nach Vorgabe der UNB ist im Hinblick auf eine potenzielle Entwertung ein 1:1 Ersatz notwendig. Dieser erfolgt auf dem Flst. 1901. Zudem wurde das Biotop in die EA-Bilanz aufgenommen und wird damit in seiner Wertigkeit für den ökologischen Ausgleich berücksichtigt. Aus diesem Grund wird an der Anrechnung der externen Ausgleichsmaßnahme Me3 festgehalten. Der genannte § des BNatSchG besagt nur, dass ein Eingriffs-Verursacher verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Anmerkungen zur CEF-Maßnahme für die Goldammer (Me4): Grundsätzlich stimmt die UNB dem Umfang und dem Standort der Maßnahme zu. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde entspricht die geplante Maßnahme nicht dem Biototyp „Mesophytischer Saum“ (Biototyp Nr. 35.12). Die beschriebene Maßnahme entspricht vielmehr der Anlage einer Buntbrache. Die dargestellte Maßnahme ist entsprechend als Buntbrache im Rahmen des Biototyps „Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte“ (37.12) mit max. 12 ÖP/m<sup>2</sup> zu bewerten. In der Maßnahmenbeschreibung sind Angaben zur Pflege (Schröpschnitt, Entfernung von Sukzession) zu ergänzen. Die Brache ist vor dem Eingriff anzulegen und auf Ihre Funktion zu überprüfen.

Anmerkungen zu den internen Ausgleichsmaßnahmen: Die Anlage 3 „Planung Biototypen“ des Umweltberichts stimmt aufgrund der Änderung von Verkehrsinseln nicht mehr mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans überein. Der nördlich gelegene Einzelbaum entlang der Straße und ein weiterer Baum entlang der östlichen Straße sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht mehr dargestellt. Entsprechend sind 21 statt 23 Einzelbäume zu bilanzieren. Weitere Festsetzungen, die in der Anlage 3 in der Legende gelistet sind, sind in der Karte nicht dargestellt. Auch in den Anlagen 1 und 2 finden sich Darstellungsfehler.

Bei der Anlage der Zauneidechsenhabitate innerhalb der internen Fläche für die Biotopvernetzung M2 ist darauf zu achten, dass der Standort entsprechend der Bedürfnisse der Art gewählt wird.

Die UNB weist darauf hin, dass die Festsetzung von Pflanzgebotsen auf privaten Flächen eines hohen jährlichen Kontrollaufwands durch die Gemeinde bedarf, welche für die Durchsetzung des Pflanzgebots gemäß § 178 BauGB zuständig ist. Aus diesem Grund möchte die UNB erneut darauf hinweisen, dass Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücke ungeeignet sind. Bei Beibehaltung des Pflanzgebots ist im Rahmen des Umweltberichts aufzuzeigen, wie die Durchsetzung des Pflanzgebots und die Kontrolle des prognostizierten Zuwachses durch die Gemeinde

oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Aus den weiteren genannten und in den jeweiligen Gesetzestext eingebundenen Querverweise lässt sich keine Aussage darüber ableiten, dass eine Anrechnung des neuen Biotops für den flächenhaften Ausgleich nicht möglich ist. Vielmehr wird darauf verwiesen, dass eben die Anrechnung dieses Ausgleichs möglich ist.

**Wird nicht berücksichtigt.**

Dem wird widersprochen.

Es ist hier die Ansaat der Saatgut-Mischung „Feldraine und Säume“ geplant. Die Ansaat wurde explizit für die Goldammer als CEF-Maßnahme vorgesehen. Diese entspricht dem Biototyp 35.12 Mesophytischer Saumvegetation. Der Biototyp 37.12 Acker mit Unkrautvegetation beschreibt die spontane Vegetationsentwicklung auf eine Schwarzbrache. Das entspricht nicht der hier vorgesehenen Maßnahme. An der Bewertung wird festgehalten.

**Wird berücksichtigt.**

Darstellung wird korrigiert.

Anlage 3:

Von den 13 eingetragenen Bäumen werden 7 Standorte gestrichen, somit verbleiben 16 Baumstandorte.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird entsprechend korrigiert.

**Wurde bereits berücksichtigt.**

Die Planung wurde bereits entsprechend angepasst.

**Wird berücksichtigt.**

Hier wird auf Kap. 11 des UB verwiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan Ziffer 1.16.1 übernommen.

gewährleistet werden soll.

Hinweise: Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans weist Fehler hinsichtlich der Symbolisierung auf. Im Bereich des Pflanzgebots 3 sind lediglich Teilflächen grün dargestellt. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wäre eine grüne Einfärbung der Pflanzgebote (die sich von der Symbolisierung für die Öffentlichen Grünflächen unterscheidet) ratsam, damit sich diese besser von der Symbolisierung des Allgemeinen Wohngebietes abheben.

Im Umweltbericht in Kapitel 10.2 (Seite 42) wird statt der Biotoptypennummer 41.22 (Feldhecke mittlerer Standorte) die Nummer 35.12 (Mesophytische Saumvegetation) angegeben.

Da der Biotopausgleich nicht als externe Ausgleichsmaßnahme anrechenbar ist, ist die Maßnahme aus dem Kapitel zu entfernen.

Das Kapitel 1.7 der örtlichen Bauvorschriften sollte um einen Hinweis auf durchlässige Gestaltung für wildlebende Kleintiere ergänzt werden. Entsprechend sollten Zäune mindestens 15-20 cm über dem Grund enden und Mauern in regelmäßigen Abständen Durchlässe aufweisen.

## II. Landwirtschaftsamt

Da Landwirtschaftsamt verweist nochmal auf die Stellungnahmen nach § 4 I und 4 II BauGB.

In Zukunft sollte zur Einsparung von Flächen mehr Augenmerk auf die Innenentwicklung von Ochsenhausen gelegt werden.

Die Nichteinbeziehung des Flurstückes 1979 in den Umfang des Bebauungsplans sehen wir wie bereits mitgeteilt kritisch, da bei der Bewirtschaftung des zukünftig von allen Seiten von Bebauung umschlossenen Grundstückes gewisse Konflikte entstehen können.

*Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass mit der nunmehrigen Planung gewisse Verstöße gegen die Vorgaben des Landesentwicklungsplan durch den Bebauungsplan Siechberg III zum Teil korrigiert werden. Insbesondere, dass vom bisher durchschnittlichen Außenbereich die Bebauung nunmehr in Richtung des Siedlungskerns von Ochsenhausen entwickelt wird.*

*Wir begrüßen die Herausnahme des Flurstückes 1979 aus dem Umfang des Bebauungsplans. Dieses landwirtschaftliche Grundstück wird als Ackerfläche bewirtschaftet und ist zukünftig auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben.*

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Eine „Grünfärbung“ als private Grünfläche ist nicht gewollt. Ohne Grünfärbung ist die Basisfläche für die Berechnung der GRZ entsprechend größer.

### **Wird berücksichtigt.**

Die Feldhecke hat in der ÖKOVO die Nummer 41.22. Dies wird korrigiert.

### **Wird nicht berücksichtigt.**

Dem wird widersprochen. Bzgl. dem Biotopausgleich wird auf vorangehende Ausführung verwiesen.

### **Wird berücksichtigt.**

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

### **Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

### **Wird berücksichtigt.**

Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.16 der Hinweise aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum, nutzungsbedingte Störeinflüsse durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, sind zu dulden.

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

*Dadurch ergibt sich ein erhebliches Konfliktpotential hinsichtlich unvermeidbarer Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), die sich aus der Bewirtschaftung dieser Fläche ergeben können.*

*Das Landwirtschaftsamt anerkennt, dass mit der Planung von Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern auch flächensparende Wohnformen verwirklicht werden sollen. Die Größe der Bauplätze der Einfamilienhäuser erscheint angemessen.*

*Die Ausweisung einer Fläche für Biotopvernetzung sehen wir aufgrund des Flächenverbrauchs kritisch. Auf der Fläche der bestehenden Hecke macht die Ausweisung einer Biotopfläche sicherlich Sinn. Die südwestliche Erweiterung der Biotopfläche auf bisher landwirtschaftlich genutzten ökologisch augenscheinlich wenig wertvollen Flächen geht zu Lasten mehrerer Bauplätze und erhöht den Flächenverbrauch.*

*In Zukunft sollte mehr Augenmerk auf die Innenentwicklung von Ochsenhausen gelegt werden. Auf dem Grundstück und in der Umgebung des ehemaligen Krankenhauses sind eine Vielzahl von Flächen vorhanden, welche einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten.*

### III. Verkehrsamt –Straßenverkehrsbehörde

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Verbindungs- bzw. Haupterschließungsstraße von der Sankt-Leonhard-Straße bis zur vorhandenen Straße „Siechberg IV“ im Süden über einen straßenbegleitenden Gehweg mit mindestens 1,50 m Breite verfügt. Dieser ist in der Planunterlage durch die Straßenbegrenzungslinie nicht zu erkennen.

In der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ wird unter 1.7 für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,30 m festgelegt.

In der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ist in § 16 Abs. 2 geregelt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden darf.

Als Grundlage für die Beurteilung ob eine solche Gefährdung vorliegt bzw. wie diese auszuschließen ist, sind die vom Verkehrsministerium eingeführten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die auch bei Ortsstraßen anzuwenden sind, heranzuziehen. Diese geben vor, dass

#### **Wird berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.16 der Hinweise aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum, nutzungsbedingte Störeinflüsse durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, sind zu dulden.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

#### **Wird zu Kenntnisgenommen**

Die Biotopverbundflächen sind zum einen naturschutzfachlichen Belangen geschuldet, um das Biotopgeschützte Feldgehölz mit dem Offenland zu verbinden. Des Weiteren kommen im Bereich des Feldgehölzes besonders geschützte Arten vor, die im direkten Umfeld ein Ersatzhabitat benötigen. Zum anderen wurde der Standort gewählt, weil auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes eine Bebauung nur eingeschränkt möglich ist.

#### **Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

#### **Wurde berücksichtigt.**

Annahme ist korrekt. Gehwegfarbe wird durch die Farbe der Straßenbegrenzungslinie etwas verdeckt.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Hier wurde die Bauvorschrift analog des Bestandsgebietes „Siechberg III“ gewählt. Ist so im GR beschlossen worden.

neben dem Fahrbahnrand ein Sicherheitsraum von 0,50 m Breite und 4,50 m Höhe von jeglichen festen Gegenständen freizuhalten ist. Dieser Sicherheitsraum ist aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich um ein gefahrloses Begegnen auf der Fahrbahn zu gewährleisten. Er dient dem Ausgleich von Fahr- und Lenkungenauigkeiten und als Sicherheitsabstand für überstehende Teile an Fahrzeugen (z.B. Spiegel). Der genannte Sicherheitsraum ist daher auch für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen anzuwenden. Auch auf freiwachsende Hecken ist dieser Sicherheitsraum anzuwenden.

Die Erweiterung des Mindestabstands zum Fahrbahnrand auf 0,50 m ist daher erforderlich.

Wir verweisen hierzu ausdrücklich auf die Stellungnahmen § 4 Abs.1 und 4 Abs. 2 BauGB und die darin beschriebenen Punkte, da eine Umsetzung unserer geforderten Punkte noch keine Rücksicht gefunden haben.

*Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Verbindungs- bzw. Haupteinfriedungsstraße von der Sankt-Leonhard-Straße bis zur vorhandenen Straße „Siechberg IV“ im Süden über einen straßenbegleitenden Gehweg mit mindestens 1,50 m Breite verfügt. Dieser ist in der Planunterlage durch die Straßenbegrenzungslinie nicht zu erkennen.*

*In der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ wird unter 1.7 für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,30 m festgelegt.*

*In der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ist in § 16 Abs. 2 geregelt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden darf.*

*Als Grundlage für die Beurteilung ob eine solche Gefährdung vorliegt bzw. wie diese auszuschließen ist, sind die vom Verkehrsministerium eingeführten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die auch bei Ortsstraßen anzuwenden sind, heranzuziehen. Diese geben vor, dass neben dem Fahrbahnrand ein Sicherheitsraum von 0,50 m Breite und 4,50 m Höhe von jeglichen festen Gegenständen freizuhalten ist. Dieser Sicherheitsraum ist aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich um ein gefahrloses Begegnen auf der Fahrbahn zu gewährleisten. Er dient dem Ausgleich von Fahr- und Lenkungenauigkeiten und als Sicherheitsabstand für überstehende Teile an Fahrzeugen (z.B. Spiegel). Der genannte Sicherheitsraum ist daher auch für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen anzuwenden. Auch auf freiwachsende Hecken ist dieser Sicherheitsraum anzuwenden.*

*Die Erweiterung des Mindestabstands zum Fahrbahnrand auf 0,50 m ist daher erforderlich.*

*Im Übrigen wird auf die bisherige Stellungnahme verwiesen.*

*Das Plangebiet liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ochsenhausen in Richtung Eichen, ca. 280 m südlich der K 7510.*

*Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die*

**Wird nicht berücksichtigt.**  
**s.o.**

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
**s.o.**

**Wurde berücksichtigt.**  
*Ist in der Planung zu Siechberg II enthalten.*

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
*Keine Abwägung erforderlich.*

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**  
*Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*

*überörtliche Straße erfolgt über den Anschluss zum Baugebiet „Siechberg“, welcher verkehrsgerecht an die Kreisstraße angeschlossen ist.*

## 2.2 Regierungspräsidium Freiburg

13.10.2025

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 28.03.2025 (GZ RPF9-4700-108/14/2) im Rahmen der Offenlage sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

28.03.2025

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit 'Donau-Deckenschotter' vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit 'Obere Süßwassermolasse' im Untergrund zu erwarten.

Weitere 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.

Zusätzlich wird auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//24-00664 vom 14.03.2024 (Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB) sowie Hinweis Ziffer 4.17 Geotechnik der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.01.2025 verwiesen.

### Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (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.

### 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.

14.03.2024

*Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.*

### 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*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**Wird berücksichtigt.**

Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.17 der Hinweise aufgenommen.

s.o.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

*Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 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 der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Donau-Deckenschottern überlagert werden. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sicker-becken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.*

*In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.*

#### **Boden**

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

*Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (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 Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.*

*Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> 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.*

#### **Mineralische Rohstoffe**

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

#### **Grundwasser**

*Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine*

#### **Wird berücksichtigt.**

*Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.17 der Hinweise aufgenommen.*

#### **Wird berücksichtigt.**

*Hinweise zum Boden werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.17 der Hinweise aufgenommen.*

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

*Keine Abwägung erforderlich.*

#### **Wird berücksichtigt.**

*Hinweise zum Grundwasser werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.17*

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

*fachtechnische 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.*

**Bergbau**

*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.*

**Geotopschutz**

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

**Allgemeine Hinweise**

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<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.*

*der Hinweise aufgenommen.*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

*Keine Abwägung erforderlich.*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

*Keine Abwägung erforderlich.*

**Wird berücksichtigt.**

*Allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.17 der Hinweise aufgenommen.*

**2.3 Netze BW****31.10.2025**

*Wir haben keine weiteren Einwände oder Anmerkungen. Unsere Stellungnahme vom 14.03.2024 gilt weiterhin.*

**14.03.2024**

*Am Rand des Planbereichs befinden sich mehrere Stromkabel. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss bei uns eine offizielle Kabelauskunft eingeholt werden:*

*Telefon: +49 7351 53 -22 30*

*Telefax: +49 7351 53 -21 35*

*E-Mail: [leitungsauskunft-sued@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-sued@netze-bw.de)*

*Das Neubaugebiet kann aus dem bestehenden Stromnetz erschlossen und versorgt werden.*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

*Keine weitere Abwägung erforderlich.*

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

*Im Rahmen der Erschließungsplanung werden vorhandene Leitungen / Kabel berücksichtigt.*

**2.4 Telekom****27.10.2025**

*Zu dem o. g. Baugebungsplan haben wir bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.*

**14.03.2024**

*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*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

*Keine Abwägung erforderlich.*

**Stellung:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden vorhandene Leitungen / Kabel berücksichtigt.



### 3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

#### 3.1 Bürger 01 [REDACTED] 05.11.2025

##### Stellungnahme zum aktuellen Entwurf

Vielen Dank für das Entgegenkommen hinsichtlich der Gebäudehöhe auf Grundstück 12 – auch wenn die geplanten Gebäude weiterhin riesig werden.

Zum aktuellen Planungsstand haben wir folgende Fragen und Anregungen:

##### 1. Gebäudestruktur auf Grundstück 12:

Welche Festsetzungen im Plan oder Textteil stellt sicher, dass tatsächlich drei separate Baukörper entstehen und nicht ein zusammenhängender Bau mit den Dimensionen eines 50 m x 20 m großen Blocks?

##### 2. Absenkung der EFH auf Grundstück 12:

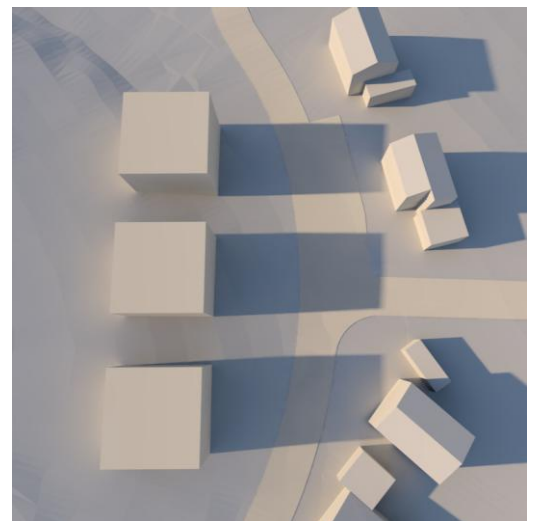
Wir haben auf Grundlage des aktuellen Planentwurfs ein 3D-Modell erstellt, um die Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhe zu veranschaulichen. Bereits Ende Oktober werden die Mehrfamilienhäuser Schatten, die bis zu den bestehenden Bebauungen reichen (siehe angehängtes Bild).



**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Die Vergabe des Grundstückes soll als Konzeptvergabe durch den Gemeinderat vergeben werden.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Das dargestellte Modell ist nicht korrekt. In den Anlagen wurde eine maßstabgetreue Verschattungsstudie erstellt.



Sonnenstand 26.10.26 um 11:40

Die durch das geplante Vorhaben verursachte Verschattung tritt ausschließlich in den Wintermonaten auf und ist zeitlich auf einen Zeitraum von ca. zwei bis drei Monaten beschränkt. Zudem handelt es sich nicht um eine durchgehende Verschattung, sondern um eine abschnittsweise Verschattung in mehreren Etappen.

Die maximale zusätzliche Verschattung beträgt hierbei ca. 1,5 Stunden pro Tag.

Laut Online-Schattenrechner ist davon auszugehen, dass in den Wintermonaten – über einen Zeitraum von etwa drei Monaten – ab den Mittagsstunden keine direkte Sonneneinstrahlung mehr in die Gebäude gelangt. Dies hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Wohnqualität, sondern führt auch zu deutlich erhöhten Heizkosten. Jede Reduzierung der geplanten EFH würde die Verschattungssituation spürbar verbessern. Weiterhin würde eine Absenkung der EFH auf Grundstück 12 dazu beitragen, dass sich das Gebäude besser in das bestehende Bild einfügen kann.

### 3. Tiefgarage auf Grundstück 12:

Welche Festsetzung garantiert, dass die Tiefgarage vollständig unterirdisch errichtet wird? Dies wäre nicht nur im Sinne der Anwohner – etwa zum Schutz vor Lärm und Scheinwerferlicht – sondern auch im Interesse der Stadt, um den Kreuzungsbereich verkehrssicher zu gestalten.

### 4. „Platz“ vor Grundstück 12

Bezogen auf die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich ist die planerische Gestaltung des Platzes nicht ausgereift. Aktuell ist es möglich, Stellplätze direkt auf die Kreuzung zulaufen zu lassen. Darüber hinaus ist es für ein Wohngebiet nicht erstrebenswert, durch die Vielzahl an möglichen Parkplätzen den Charakter eines Supermarktparkplatzes zu schaffen.

Wie wird dies verhindert und die Verkehrssicherheit sichergestellt – auch vor dem Hintergrund, dass viele Kinder im Wohngebiet unterwegs sind?

### 5. Begrünung und Mikroklima:

Bei vielen Neubauten ist zu beobachten, dass große Flächen versiegelt werden, was langfristig zu einer spürbaren Aufheizung der Umgebung führt. Um dem entgegenzuwirken, sollte ein Pflanzgebot für die Flächen vor den Gebäuden auf Grundstück 12, 17, 20, 7 und 8 aufgenommen werden. Dies würde zugleich die Auswirkungen von Starkregeneignissen mildern (siehe Punkt 6).

In Hanglagen sind temporäre Verschattungseffekte grundsätzlich nicht vollständig vermeidbar und sind städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzungen zur baulichen Höhe und zur Situierung der Baukörper tragen den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung. Maßgeblich ist dabei nicht allein der gesetzliche Grenzabstand, sondern der bewusst gewählte, ausreichende Abstand zwischen den Baukörpern, der eine verträgliche städtebauliche Einfügung der zwei- und dreigeschossigen Kubaturen gewährleistet. Eine weitergehende Reduzierung der Gebäudehöhe oder eine Absenkung der EFH ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

**s.o.**

Die beiden in Rede stehenden Gebäude weisen einen Höhenunterschied der Gesamthöhe in NN von ca. 4,0 m auf und einen Gebäudeabstand von ca. 30m.

Eine Absenkung / Reduzierung der Geschossigkeit oder EFH ist städtebaulich nicht erforderlich.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Vergabe des Grundstückes soll als Konzeptvergabe durch den Gemeinderat vergeben werden.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Platzgestaltung erfolgt bei Bebauung des Grundstückes und kann im Bebauungsplanverfahren auch noch nicht ausgereift sein. Die Vergabe des Grundstückes soll als Konzeptvergabe durch den Gemeinderat vergeben werden.

#### **Wird nicht berücksichtigt.**

Es werden die grünordnerischen Maßnahmen gem. Bebauungsplan festgesetzt.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****6. Starkregenrisikomanagement und Versickerung:**

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wird auf ein Konzept zum Starkregenrisikomanagement verwiesen. Wo sind die Ergebnisse einsehbar und wie wurden sie in die Planung integriert?

Welche Flächen sind als Versickerungsbereiche vorgesehen – insbesondere bei den hangseitig gelegenen Grundstücken mit darunterliegender Bebauung?

Warum sind laut Abschnitt 1.13 des Textteils ausgerechnet die Grundstücke 9 und 10 am oberen Hang von dieser Pflicht ausgenommen? Welche alternativen Anforderungen gelten dort?

**7. Biotopvernetzung, Artenschutz und Ausgleichsflächen**

Wie wird sichergestellt, dass bestehende Bäume, insbesondere auch auf und angrenzend zum Grundstück 12, nicht gefällt werden? Wie wird für die im Plangebiet ansässigen Zauneidechsen und Fledermäuse sichergestellt, dass der Lebensraum erhalten bleibt?

In dem Biotopbereich im Plangebiet sind auch außerhalb der Biotopkartierung weitere Bestandsgehölze, die für die ansässigen Säugetiere (Hasen und Rotwild), Fledermäuse, Milane und weitere Vogelarten wichtige Lebensräume und Rückzugsorte darstellen. Wie werden die Gehölzverbände in die Biotopvernetzung integriert oder werden diese gefällt?

**Wurde berücksichtigt.**

In den Festsetzungen wurden unter Ziffer 4.8 entsprechend Hinweise aufgenommen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle zur Rückhaltung in die im Norden an der Kreisstraße K7510 befindliche zentrale Retentionsfläche geleitet werden.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Bei den Reihen- und Kettenhäusern auf den Grundstücken 9 und 10 ist die Herstellung von Zisternen wegen Tiefgarage, Lage zum Kanal und beengten Verhältnissen nicht möglich.


**Wird zur Kenntnis genommen.**

Wurde im Umweltbericht geregelt – siehe Anlage zum Bebauungsplan.

**s.o.**

**ANLAGE:** Schattenstudie vom 18.11.2025

Aufgestellt:  
Langenargen, den 27.01.2026

  
.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner