

Stellungnahmen zur Veröffentlichung des Entwurfs		Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 11.11.2024 – 13.12.2024 (LRA ADK) Frist vom 04.12.2024 – 03.01.2025 (RP TÜ)
1.1	Landratsamt Alb-Donau-Kreis (LRA ADK) Fachdienst 20 Kreisentwicklung/Bauen Schillerstraße 30 89077 Ulm <u>Schreiben vom 12.12.2024</u>	
1.1.1	<p>Anregungen</p> <p>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.</p> <p>Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrlflächen ist zu beachten.</p>	<p>Die geforderte Löschwassermenge in Höhe von 48m³/h pro Stunde kann bereitgestellt werden.</p> <p>Wird im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt</p> <p>Wird im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur Veröffentlichung des Entwurfs	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.2	<p>Forst, Naturschutz Naturschutz Rodung von Bäumen, Hecken und Büschen sind wie im B-Plan beschrieben, nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig. Gegen das PF2 neu bestehen von Seiten der uNB keine Einwände.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.3	<p>Umwelt- und Arbeitsschutz Gewässer Am Rande des Plangebiets verläuft das Gewässer II. Ordnung „Graben Obere Hochen“. Der Gewässerrandstreifen beträgt nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg fünf Meter im Innenbereich, gemessen ab Böschungsoberkante. Dieser ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Auch Auffüllungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind unzulässig.</p>	<p>Die Baugrenze im Bereich des Gewässers wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert. Eine konkrete Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Gewässerrandstreifens erfolgt im nachgelagerten Verfahren.</p> <p>Der Hinweis zum angrenzenden Graben wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 3.13 wie folgt neu aufgenommen: <i>„Es wird darauf hingewiesen, dass am Rande des Plangebiets das Gewässer II. Ordnung „Graben Obere Hochen“ verläuft. Der Gewässerrandstreifen beträgt nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg fünf Meter im Innenbereich, gemessen ab Böschungsoberkante. Dieser ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Auch Auffüllungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind unzulässig.“</i></p> <p>Zusätzlich wird das Gewässer inkl. Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung (Darstellung ohne Normencharakter) ergänzt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Hinweise</p> <p>Straßen Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nördlich angrenzend an die Landesstraße L 273. Die straßenbaulichen und verkehrstechnischen Belange werden deshalb vom Regierungspräsidium Tübingen vertreten.</p> <p>Sollte eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus erfolgen bedarfs diese einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers.</p> <p>Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ehingen zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis zur Landesstraße 273 wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 3.12 wie folgt neu aufgenommen: <i>„Sollte eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus erfolgen bedarfs diese einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers.“</i></p> <p><i>Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ehingen zu stellen.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur Veröffentlichung des Entwurfs	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.5	<p>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben. Damit der Gebietscharakter eines MI (Mischgebiet) gewahrt bleibt ist eine dauerhafte Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zwingend erforderlich.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan Gewerbliche Bauflächen ausweist, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen, um die städtebauliche Ordnung herzustellen.</p> <p>Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p>Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p>Forst, Naturschutz Forst Es wird aufgrund des Eschentriebssterbens empfohlen, Eschen von der Pflanzliste für das Pflanzgebiet PF2 zu streichen.</p>	<p>Eschen werden aus der Pflanzliste des PF2 ersatzlos gestrichen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen (RP Tü) Referat 21 Raumordnung / Bauleitplanung / Straßenwesen / Verkehr / etc. Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 10.12.2024</u></p>	
1.2.1	<p>Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Oberstadion die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung soll u.a. ein Teilbereich, der bislang als Gewerbegebiet festgesetzt war in ein Mischgebiet geändert werden. Dies soll insbesondere der Ansiedlung von Wohngebäuden dienen. Ansonsten bleiben die Festsetzungen zur Art der Nutzung unverändert.</p> <p>Zwar sind in Mischgebieten grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde ist durch die Bebauungsplanänderung jedoch keine Entstehung einer</p>	

	Stellungnahmen zur Veröffentlichung des Entwurfs	Behandlung der Stellungnahmen
	Agglomeration i.S.d. Plansatz B IV 2 Z (8) des Regionalplanentwurfs Donau-Iller zu befürchten. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.2	Belange des Straßenbaus Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Obere Hochen“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich außerhalb des Anbauverbotes und der Anbaubeschränkungen des § 22 Abs. 1 und 2 StrG BW.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.3	Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf nur über die bestehende Erschließung von der Max-Eyth-Straße an das klassifizierte Straßennetz erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass über den im Osten des Geltungsbereiches verlaufenden Weg 271 der Landesstraße kein Verkehr aus dem Baugebiet zugeführt wird.	Die Stellungnahme zum Punkt „äußere verkehrliche Erschließung“ wurde unter Punkt 1.2.6 durch das Regierungspräsidium Tübingen geändert. BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.4	Erschließung bei künftiger Erweiterung Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der Landesstraße grundsätzlich nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.5	Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.	BV: Wird berücksichtigt
1.2.6	<u>Schreiben vom 30.01.2025</u> Unter Beachtung des Sachverhalts dass der Weg 271 als Gemeindeverbindungsstraße festgesetzt ist haben wir die verkehrliche Erschließung des Plangebietes noch einmal geprüft. Unsere Stellungnahme wird unter dem Punkt <u>Äußere verkehrliche Erschließung</u> , wie nachfolgend aufgeführt, geändert.	Wird zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahmen zur Veröffentlichung des Entwurfs	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf über die bestehende Erschließung von der Max-Eyth-Straße an das klassifizierte Straßennetz erfolgen. Für die Nutzung der Gemeindeverbindungsstraße (Flst 271) mit Anschluss an die L 273 kann die Zustimmung des Regierungspräsidiums in Aussicht gestellt werden. Es ist zu prüfen, ob der Ausbauzustand des Weges und des Anschlusses an die Landesstraße geeignet sind dem vorgesehenen Verkehr zu dienen. Dazu sind Aussagen zu den Verkehrsmengen, der Art des Verkehrs und ggf. der Verkehrsbeschränkungen auf der Gemeindeverbindungsstraße vorzulegen. Sollte ein Ausbau des Straßenanschlusses erforderlich werden, ist dazu die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbau Mitte einzuholen. In einer dann noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung usw. geregelt.</p>	<p>Eine genaue Erfassung der Verkehrsmenge liegt für die Gemeindeverbindungsstraße nicht vor. Insgesamt ist die Gemeindeverbindungsstraße jedoch nicht stark frequentiert. Es wird von rund 5 Fahrbewegungen pro Tag ausgegangen. Dabei handelt es sich vorwiegend um PKW-Verkehr, sowie z. T. um landwirtschaftlichen Verkehr (abhängig v. a. je nach Jahreszeit) und Verkehr vom Bauhof.</p> <p>Im Bereich der Abzweigung zur L 273 ist eine Gewichtsbeschränkung von max. 6 t beschildert. Weitere Verkehrsbeschränkungen liegen nicht vor.</p> <p>Ein Ausbau des Straßenanschlusses wird aufgrund des zu erwartenden geringen Mehrverkehrs nicht erforderlich.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 11.11.2024 – 13.12.2024
2.1	Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplanverfahren keine Stellungnahmen ein.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
	<p>Reutlingen, den 17.03.2025</p> <p>Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Oberstadion, den 17.03.2025</p> <p>Kevin Wiest Bürgermeister</p>