

## Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 31.07.2025 wurden insgesamt 25 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 05.09.2025 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Von 14 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

1.	Regierungspräsidium Tübingen	Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Konrad-Adenauer-Str. 20	72072	Tübingen
	Regierungspräsidium Tübingen	Referat 44 - Straßenplanung	Konrad-Adenauer-Str. 20	72072	Tübingen
	Regierungspräsidium Tübingen	Referat 46 - Verkehr	Konrad-Adenauer-Str. 20	72072	Tübingen
2.	Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Albertstraße 5	79104	Freiburg
3.	Landesamt für Denkmalpflege	im Regierungspräsidium Stuttgart	Berliner Str. 12	73728	Esslingen am Neckar
4.	Landratsamt Ravensburg	SG 1 - Bauleitplanung, Klimaschutz, Energiewende	Gartenstraße 107	88212	Ravensburg
	Landratsamt Ravensburg	SG 3 Naturschutz			
	Landratsamt Ravensburg	SG 4 Oberflächengewässer			
	Landratsamt Ravensburg	SG 5 Gewerbeaufsicht			
	Landratsamt Ravensburg	SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall u. Immissionsschutz			
	Landratsamt Ravensburg	SG 7 Altlasten, Bodenschutz			
	Landratsamt Ravensburg	SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung			
	Landratsamt Ravensburg	SG 8 SB Kommunales Abwasser			
	Landratsamt Ravensburg	Vermessung- und Flurbereinigung			
	Landratsamt Ravensburg	Landwirtschaftsamt			
	Landratsamt Ravensburg	Straßenamt-Straßenrecht			
	Landratsamt Ravensburg	Nachhaltige Mobilität - ÖPNV			

**Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung“**

23.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5.	Polizeipräsidium Ravensburg	Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr	Gartenstraße 97	88212	Ravensburg
6.	Bad Waldsee	Straßenverkehrsbehörde	Hauptstraße 12	88339	Bad Waldsee
7.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		Hirschgraben 2	88214	Ravensburg
8.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)	BUND Ravensburg	Leonhardstraße 1	88212	Ravensburg
9.	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	Frau Dr. Anke Trube	Olgastraße 19	70182	Stuttgart
10.	Bundesnetzagentur		Fehrbelliner Platz 3	10707	Berlin
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Südwest - PTI 32/Bauleitplanung	Adolf-Kolping-Straße 2-4	78166	Donauessingen
12.	Netze BW GmbH	Regionalzentrum Oberschwaben	Adolf-Pirring-Straße 7	88400	Biberach
13.	Vodafone West GmbH	Zentrale Planung	Postfach 10 20 28	34020	Kassel
14.	Wasserversorgungsverband	Obere Schussentalgruppe (OSG)	Ballenmoos 39	88339	Bad Waldsee

**3 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:**

1.	Gemeinde Baidt		Marsweilerstraße 4	88255	Baidt
2.	Industrie- und Handelskammer	Bodensee-Oberschwaben	Lindenstraße 2	88250	Weingarten
3.	Thüga Energienetze GmbH	Betriebsstelle Wangen	Pettermandstraße 21	88239	Wangen

**8 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:**

1.	Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde Baden-Württemberg		Neue Straße 150	70186	Stuttgart
2.	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Landesgeschäftsstelle Stuttgart	Tübinger Straße 15	70178	Stuttgart
3.	Handwerkskammer Ulm		Olgastraße 72	89073	Ulm
4.	Einzelhandelsverband Baden-Württemberg				
5.	Gemeinde Wolfegg		Am Hofgarten 1	88364	Wolfegg
6.	Gemeinde Schlier		Rathausstraße 10	88281	Schlier
7.	Gemeinde Baienfurt		Marktplatz 1	88255	Baienfurt
8.	Stadt Bad Waldsee		Hauptstraße 29	88339	Bad Waldsee

**Von 5 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

---

1. Bürger 1

---

2. Bürger 2

---

3. Bürger 3

---

4. Bürger 4

---

5. Bürger 5

---

**Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

<b>1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>I. Belange der Raumordnung</b></p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Bergatreute mit dem vorliegenden Bebauungsplan, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen, rund 3,9 ha großen allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ist bislang nicht nachgewiesen. Ein solcher Nachweis hat im FNP-Änderungsverfahren zu erfolgen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf nicht mit einem Zielhorizont bis 2040 nachgewiesen werden kann, sofern es sich nicht um eine Gesamtfortschreibung oder Teilfortschreibung des FNP handelt.</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 14.08.2025, der sich die höhere Raumordnungsbehörde anschließt.</p>	<p><b>Zu I. Belange der Raumordnung</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Eine Gesamt- oder Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit von der Gemeinde nicht vorgesehen. In der parallel durchzuführenden 21. Flächennutzungsplanänderung sollen neben der Neuausweisung der Wohnbaufläche „Lohbühl I – Erweiterung“ auch Kompensationsflächen dargestellt werden (siehe Vorentwurf, Stand vom 29.07.2025).</p> <p>Zur Kenntnisnahme, siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 14.08.2025 (Nr. 7).</p>
<p><b>II. Belange der Landwirtschaft</b></p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird ca. 3,9 ha landwirtschaftliche Fläche überplant, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Vorbehaltsflur I, d.h. landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten</p>	<p><b>Zu II. Belange der Landwirtschaft</b></p> <p>Der Hinweis bezüglich der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen, die nach der weiterentwickelten Flurbilanz von 2022 in einer Vorbehaltsflur I liegen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde muss bei potentiellen Wohnflächenentwicklungen im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebots aufgrund mangelnder Alternativen in</p>

<b>1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>sind. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange zu deren Berücksichtigung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung ist unserer Auffassung nach ausreichend in den Unterlagen zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass bei der geplanten Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten sind.</p> <p><b>III. Belange des Straßenwesens</b> Stellungnahme der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast</p> <p>Die geplante Erweiterung des Plangebiets befindet sich abseits der Landesstraße L 314. Die verkehrliche Erschließung an die Landesstraße ist über den neu errichteten Kreisverkehr gesichert. Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt daher keine grundsätzlichen Einwendungen zum Vorentwurf vom 14.07.2025.</p>	<p>landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete eingreifen. In der Gesamtbetrachtung und -abwägung aller Belange, muss der Belang der Landwirtschaft daher zugunsten einer Neuausweisung von Wohnbauflächen zurückgestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Zu III. Belange des Straßenwesens</b> Die Hinweise zu Belangen des Straßenwesens werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an und beschließt unter Punkt 3.2 der Satzung den Hinweis bzgl. des Nachbarrechts aufzunehmen.</b></p>

<b>2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>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:</p> <p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><u>1.1 Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" (teilweise) und "Hasenweiler-Schotter" vor.</p> <p>Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.</p> <p>Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><u>1.2 Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere</p>	<p><b>Zu 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><u>Zu 1.1 Geologie</u></p> <p>Die Hinweise zur Geologie werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 1.2 Geochemie</u></p> <p>Der Hinweis zu Geochemie wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><u>1.3 Bodenkunde</u> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich 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</p>	<p><u>Zu 1.3 Bodenkunde</u> Die Hinweise zur Bodenkunde werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl im Bebauungsplan als auch im Umweltbericht wird bereits auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodenschutzkonzept wird im Zuge der weiteren Planungsschritte, sobald die Planung hinreichend konkreter ist, erstellt.</p>

<b>2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>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 Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p><b>2. Angewandte Geologie</b></p> <p>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.</p> <p><u>2.1 Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abfallverwertungskonzept wird im Zuge der weiteren Planungsschritte, sobald die Planung hinreichend konkreter ist, erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung (Ausführungsplanung) entsprechend abgestimmt.</p> <p><b>Zu 2. Angewandte Geologie</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2.1 Ingenieurgeologie</u></p> <p>Der Hinweis zur Ingenieurgeologie ist zum Teil bereits im Bebauungsplan unter Ziffer 3.2 enthalten.</p>

2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>empfohlen:                      Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets 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.</p> <p><u>2.2 Hydrogeologie</u>                      Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p><u>Zu 2.2 Hydrogeologie</u>                      Der Hinweis zur Hydrogeologie wird zur Kenntnis genommen.</p>

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg  
(Stellungnahme vom 14.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

2.3 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Zu 2.3 Geothermie

Der Hinweis zur Geothermie wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

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

Zu 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Der Hinweis zu Rohstoffgeologie wird zur Kenntnis genommen.

**3. Landesbergdirektion**

3.1 Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

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.

**Zu 3. Landesbergdirektion**

Zu 3.1 Bergbau

Die Hinweise zu Bergbau werden zur Kenntnis genommen.

**Allgemeine Hinweise**

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

**Zu Allgemeine Hinweise**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<b>2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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.</p> <p><b>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</b> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden.</p> <p>Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: 9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB (pdf, 182 KB)</p> <p>Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.</p>	<p><b>Zu Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

### 3. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Str. 12, 73728, Esslingen am Neckar (Stellungnahme vom 06.08.2025)

#### Anregungen / Bedenken / Hinweise

Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Der Hinweis auf § 20 DSchG (Zufällige Funde) hat Eingang in den BPL-Text in der Fassung vom 14.07.2025 gefunden (Seite 17/18, Punkt 3.2. – Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit).

Inzwischen liegt ein modifizierter Textbaustein für die Bestimmungen der § 20 + 27 DSchG vor, den Sie gern übernehmen können:

„Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“

#### Abwägungsvorschlag

Zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der modifizierte Textbaustein für die Bestimmungen der § 20 + 27 DSchG wird im Bebauungsplan und Umweltbericht aufgenommen.

<b>3. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Str. 12, 73728, Esslingen am Neckar (Stellungnahme vom 06.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorge- tragen.	Zur Kenntnisnahme.
	<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Gemeinderat beschließt den Hinweis zur Bodenarchäologie unter 3.2. der Satzung anzupassen.</b>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>A. Bauleitplanung</b></p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><u>2 Örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Unter Punkt 2.1 „Dachgestaltung“ (Seite 23) werden Regelungen zu Solartechnischen Anlagen getroffen.</p> <p>Nach § 74 Abs. 1 Satz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind Anforderungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 und 3 nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.</p> <p>„Die Nutzung erneuerbarer Energien ist daher grundsätzlich ohne Einschränkungen zuzulassen“ (vgl. BeckOK BauordnungsR BW/Balensiefen, 32. Ed. 1.7.2025, BWLBO § 74 Rn. 96-96.2). Die Regelung unter Punkt 2.1 „Dachgestaltung – Solartechnische Anlagen“ ist dahingehen zu überprüfen und anzupassen bzw. zu entfernen.</p> <p><b>2 Hinweise</b></p> <p><u>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</u></p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden</p>	<p><b>Zu A. Bauleitplanung</b></p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><u>2 Örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in den genannten Textpassagen klargestellt. Solartechnische Anlagen sind gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg Pflicht und werden als Hinweis in die Bebauungsplansatzung übernommen.</p> <p><b>Zu 2 Hinweise</b></p> <p><u>Zu Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle oben aufgeführten textlichen Änderungen werden entsprechend in der Satzung und örtlichen Bauvorschriften farblich markiert. Im Zuge des förmlichen Verfahrens gem. §4 Abs. 2 BauGB wird Ihnen, als Träger öffentlicher Belange die Unterlagen ein zweites Mal zur Verfügung gestellt.</p>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).	<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Gemeinderat beschließt die örtliche Bauvorschrift zu „Solartechnische Anlagen“ anzupassen.</b>
<b>B. Oberflächengewässer, Gewerbeaufsicht, Landwirtschaft, ÖPNV, Vermessung-/Flurbereinigung, Abwasser</b>  keine Anregungen	<b>Zu B. Oberflächengewässer, Gewerbeaufsicht, Landwirtschaft, ÖPNV, Vermessung-/Flurbereinigung, Abwasser</b>  Zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>
<b>C. Altlasten und Bodenschutz</b> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung  Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung, § 4(5) BBodSchV und § 2(3) LBodSchAG  Für die Erschließung sind öffentliche Verkehrsflächen mit einer Fläche von 5.308 m <sup>2</sup> geplant. Somit überschreitet die Erschließungsfläche eine Größe von 5.000 m <sup>2</sup> und ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist zu erstellen.	<b>Zu C. Altlasten und Bodenschutz</b> 1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung  Zu Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung, § 4(5) BBodSchV und § 2(3) LBodSchAG  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodenschutzkonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung, sobald die Planung hinreichend konkreter ist, erstellt.

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Das Bodenschutzkonzept ist sechs Wochen vor Baubeginn der Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p> <p><b>2. Hinweise</b></p> <p>Es wird gebeten, die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ in den Hinweisen zu ergänzen.</p> <p>Unter „Abfall“ wird beschrieben, dass für den Oberboden die BBodSchV anzuwenden ist, diese gilt auch für den B-Horizont.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2. Hinweise</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Gemeinderat beschließt die genannten Hinweise zum „Bodenschutz“ unter 3.2. der Satzung einzuarbeiten.</b></p>
<p><b>D. Naturschutz</b></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><b>1.1 Artenschutz (§44 BNatSchG)</b></p> <p>Das artenschutzrechtliche Relevanzgutachten (Lars consult, 10.01.25) ist nachvollziehbar. Dem vorgeschlagene Untersuchungsumfang wird zugestimmt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gegenüber der im Gutachten dargestellten Version (Abbildung 6, S. 7) Änderungen aufweist. Nach den aktuellen Planunterlagen werden nur vier der zehn</p>	<p><b>Zu D Naturschutz</b></p> <p>Zu 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><b>Zu 1.1 Artenschutz (§44 BNatSchG)</b></p> <p>Wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der vier Bestandsbäume wird im faunistischen Gutachten abgeändert. Die Torsi sind zu erhalten und im räumlichen Zusammenhang, sonnenbeschienen aufzustellen. Die Höhlungen, die durch Brutvögel</p>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>bestehenden Obstbäume erhalten. Für die entfallenden Baumhöhlen sind gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Gemäß Umweltbericht ist ein Vorkommen xylobionter Käferarten in den Faulhöhlen der Birnbäume möglich. Die im Umweltbericht enthaltenen Vorgaben zur Fällung und Sicherung der Torsi (S.29) sind daher verbindlich im Bebauungsplan zu regeln (Festsetzung).</p> <p>Laut Zielartenkartierung des Landkreis Ravensburg liegt das Plangebiet im Vorkommensbereich des Neuntöters (Priorität 1). Es sollten daher dornige Sträucher in die geplanten Heckenpflanzungen integriert werden, um den Lebensraum dieser Art zu fördern.</p> <p><b>1.2 Biotopverbund (§21 BNatSchG)</b></p> <p>Durch das Vorhaben wird eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte überplant. In Abschnitt 9 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es dazu, dass der Kernraum durch die Integration in Grünflächen und den Erhalt der Obstbäume in diesem Bereich jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt wird (S.61).</p> <p>Nach dem aktuellen Entwurf kann jedoch nur ein kleiner Teil der bestehenden Gehölze erhalten bleiben.</p> <p>Am Rand der privaten Gärten ist zwar eine private Grünfläche vorgesehen; diese soll jedoch lediglich zu 60% bepflanzt werden. Darüber hinaus enthalten die Festsetzungen zwar Pflanzempfehlungen. Aber es können auch gebietsfremde Arten gepflanzt werden, die potenziell</p>	<p>besetzt wurden, werden vorgezogen ausgeglichen. Ein Besatz von Fledermäusen basierend auf den Kartiererergebnissen kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzempfehlungen werden hinsichtlich dorniger Sträucher ergänzt. Die Festsetzung zu Fällung und Sicherung der Torsi wird ebenfalls in der Satzung ergänzt.</p> <p><b>Zu 1.2 Biotopverbund (§21 BNatSchG)</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung zu den Kernräumen im Bebauungsplan wird entsprechend in den Planunterlagen (Begründung Abschnitt 9 und Umweltbericht) angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurden die genannten Pflanzempfehlungen als Hinweis aufgenommen, da sie einen empfehlenden, gestalterischen oder ökologischen Charakter aufweisen und keine rechtliche Verbindlichkeit auslösen dürfen. Die Gemeinde belässt die geplante Ortsrandeingrünung auf privater</p>

**4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg  
(Stellungnahme vom 05.09.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

naturschutzfachlich keine Bedeutung haben.  
Zur Stärkung des Biotopverbunds und als Ersatz für den Wegfall der Kernfläche sollten aus unserer Sicht die geplanten Gehölzpflanzungen im randlichen Bereich des Bebauungsplans vollständig als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden (analog zu dem Bereich im Gewässerrandstreifen).

**1.3 Umweltprüfung/Eingriffsregelung (§§ 1a, 2 IV BauGB)**

Die Bilanzierung ist grundsätzlich übersichtlich und nachvollziehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Übersichtsplan zum Zielzustand (S. 61) einer der vier zu erhaltenden Bäume im Bereich einer versiegelten Fläche dargestellt ist. Hier wird um Klarstellung gebeten, ob dieser Baum tatsächlich erhalten werden kann.

Es muss sicherstellen, dass bei den Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen ausschließlich heimische Obstbaumhochstämme und heimische Gehölze verwendet werden (Biotoptyp 45.30a). Andernfalls kann das ermittelte Aufwertungspotential für die Pflanzungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht anerkannt werden. Derzeit sind die Festsetzungen z.B. „zu pflanzender Baum – Lage variabel“ sowie „zu pflanzender Obstbaum – Lage variabel“ nicht eindeutig formuliert (u.a. Verwendung des Begriffs „sollen“). Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten sind verbindlich zu überarbeiten, sodass nur heimische Obstbaumhochstämme, heimische Baum- und Gehölzarten sowie Baum- und Strauchhecken zulässig sind. Ergänzend kann in den Festsetzungen auf die Pflanzliste (Ziff. 3.2, Hinweise)

**Abwägungsvorschlag**

Fläche, da sie die Anpflanzung und deren Erhalt als verbindliche Pflicht beim Eigentümer ansieht. Sie spart sich somit neben dem Kostenaufwand für Pflege auch den Grunderwerb der Flächen.

**Zu 1.3 Umweltprüfung/Eingriffsregelung (§§ 1a, 2 IV BauGB)**

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kartendarstellung der Planung im Umweltbericht wird entsprechend der Eingriffsregelung angepasst.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden diesbezüglich geprüft und entsprechend als Festsetzung (verbindliche Festlegung) in der Satzung übernommen. Zudem wird unter den Hinweisen neben der vorgegebenen Pflanzliste auf die Gehölzliste des Landkreis Ravensburg verwiesen. Daher wird am Biotoptyp im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgehalten.

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>bzw. auf die Gehölzliste des Landkreis Ravensburg verwiesen werden (siehe Anlage).</p> <p>Gemäß Festsetzung „Zweckbestimmung: „Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot“ ist die Heckenpflanzung nur auf 60% des als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichs durchzuführen. Es ist klarzustellen, ob in der Bilanzierung lediglich dieser Teilbereich der Fläche als Gebüsch mittlerer Standorte berücksichtigt wurde.</p> <p>Eine Anrechnung der Pflanzgebote in der Bilanzierung kann nur dann erfolgen, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Pflanzgebote auch auf Privatgrundstücken umgesetzt werden, den prognostizierten und bilanzierten Zuwachs erreichen (vgl. Bilanzierung Ziff. 4.2.2, Seite 44, Biotoptyp 45.30a und 45.30b), dauerhaft gepflegt und erhalten sowie bei Abgang entsprechend ersetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde hierfür verantwortlich ist und entsprechend Sorge zu tragen hat. Ggf. müssen die Maßnahmen von der Gemeinde gegenüber den Privateigentümern auch rechtlich durchgesetzt werden – eine bloße Festsetzung im Bebauungsplan genügt nicht.</p> <p><u>Externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. Ziff. 4.3.2)</u> Lt. Umweltbericht, S. 71 wurde ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Biotope, Boden und Landschaftsbild in Höhe von 431.453 Ökopunkten ermittelt. Dieser soll durch den Erwerb von Ökopunkten aus einer Ökokonto-Maßnahme gedeckt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Eingriffsbilanzierung und Darstellung geändert. 60 % der Fläche werden als Gebüsch mittlerer Standorte festgelegt und die restlichen 40 % dem Garten zugeschlagen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt. Der Biotoptyp und die Bilanzierung werden beibehalten.</p> <p><u>Zu Externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. Ziff. 4.3.2)</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Nach Anlage 1 Nr. 2c BauGB ist die Ausgleichsmaßnahme zu beschreiben und in der Beschreibung zu erläutern, inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt ausgeglichen werden. Hierzu wird gebeten, die Fläche im Umweltbericht genau darzustellen (Flurstücknummer, Gemeinde, Gemarkung, Flächengröße, Kartenausschnitt) und die Maßnahme genau zu beschreiben (Name, Ausgangssituation, Entwicklungsziel, Zielzustand (Biotop-Typ), Durchführungsbeschreibung, Aufwertungspotenzial in Ökopunkten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.
Nach § 135a Abs. 2 BauGB können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden. Insofern die Gemeinde vom bauplanungsrechtlichen Ökokonto Gebrauch macht, wird gebeten, die Entnahme der Ausgleichsmaßnahme in der Begründung darzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.
Die Gemeinde muss Eigentümerin der externen Ausgleichsfläche oder zu deren Nutzung dinglich berechtigt sein. Es wird gebeten, die Verfügungs- oder Nutzungsbefugnis der Ausgleichsfläche zu Gunsten der Gemeinde als Ausgleichsflächen in der Begründung darzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.
<u>Überlagerung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan</u> Lt. Umweltbericht besteht für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung“ zum Teil ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der zu geringen Teilen mit dem	<u>Zu Überlagerung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden bereits mit in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen und entsprechend bilanziert.

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
gegenständlichen Bebauungsplan überplant werden soll. Auf den überplanten Flächen befinden sich diverse festgesetzte grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote, öffentliche Grünfläche, vgl. u.a. Ziff. 2.24, 2.34, 2.35, 2.36). Dies muss im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. ausgeglichen werden.	<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Gemeinderat beschließt, die obigen nachrichtlichen Anpassungen zum Naturschutz in den Planunterlagen (Ziffer 2.5 der Satzung, in Begründung und Umweltbericht vorzunehmen.</b>
<p><b>E. Grundwasser</b></p> <p><b>1. Betroffene Belange und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Wir bitten, im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen:</p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.</p>	<p><b>Zu E. Grundwasser</b></p> <p><b>Zu 1. Betroffene Belange und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Die Hinweise zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und nachträglich in den Bebauungsplan unter Ziff. 3.2 Weitere Hinweise durch Text aufgenommen.</p>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.</p> <p>Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gemäß § 49 Absatz 2 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p> <p>Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.</p> <p>Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.</p> <p><b>2. Hinweise</b> Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Grundwasser, wird verwiesen.</p>	<p><b>Zu 2. Hinweise</b> Der Hinweis auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und nachträglich in den Bebauungsplan unter Ziff. 3.2 Weitere Hinweise durch Text aufgenommen.</p>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<b>Beschlussvorschlag:</b> Der Gemeinderat beschließt, die obigen nachrichtlichen Hinweise zum „Grundwasserschutz“ unter 3.2. in den Planunterlagen zu ergänzen.
<p><b>F. Straßenrecht</b> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Bergatreute im Zuge der K7938 sowie der L314.</p> <div data-bbox="136 721 893 1077" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Gemeinde Bergatreute <b>Auszug</b>  <b>Bebauungsplan mit Grünordnung</b>  <b>"Lohbühl I - Erweiterung"</b>  Satzung und Begründung  Vorentwurf   Stand: 14.07.2025</p> <p><b>4.3 Erschließung</b>  Die Erschließung des Plangebiets „Lohbühl I – Erweiterung“ wurde bereits im Zuge der Planung des vorangegangenen Bebauungsplanes „Lohbühl I“ berücksichtigt. Diese erfolgt über einen neuen Kreisverkehr im Süden und eine Erschließungsstraße (Lohbühl I) an deren nördlichen Ende derzeit ein Wendehammer liegt. Mit der Erweiterung des Wohngebietes und der Verlängerung der Straße wird der Wendehammer hinfällig und daher überplant. Die Erschließungsstraße mündet in die südlich situierte Roßberger Straße (L 314).</p> </div> <p>Die straßenrechtlichen Belange des Straßenbaulasträgers der K7938 wie auch die betrieblichen Belange des Straßenamtes für den dortigen Zuständigkeitsbereich der L314 sind vom Plangebiet bzw. der Erschließung des Plangebietes nicht betroffen.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin über die bestehenden Anschlüsse.</p>	<p><b>Zu F. Straßenrecht</b> Die Hinweise des Straßenrechts werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>4. Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 05.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<b>G. Verkehr</b> Die straßenverkehrsrechtliche Zuständigkeit für die Gemeinde Bergatreute liegt nicht beim LRA-Straßenamt (Fachbereich Straßenverkehrsrecht), sondern bei der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bad Waldsee. Wir bitten daher um Anhörung der Stadt Bad Waldsee zu den straßenverkehrsrechtlichen Belangen.	<b>Zu G. Verkehr</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bad Waldsee wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit angehört und hat bereits eine Stellungnahme (Siehe Nr. 6, Straßenverkehrsbehörde, Bad Waldsee, Stellungnahme vom 27.08.2025) abgegeben.
	<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>

**5. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg  
(Stellungnahme vom 07.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

- Im Plantteil sind mehrere Gehwege mit einer Breite von 2,0m eingezeichnet (in der Grünfläche und Verbindungswege). Sollte hier auch Radverkehr gewünscht sein müssten diese Wege auf mindestens 2,50m verbreitert werden.
- Die angedachten straßenbegleitenden Gehwege müssen laut RAS06 eine Breite von mindestens 1,80m haben.
- Mehrere öffentliche Stellplätze in Parallelaufstellung direkt am Straßenrand werden kritisch gesehen. Beim Ausparken besteht hier keine ausreichende Ausfahrtsicht. Es wird empfohlen diese Stellplätze umzuplanen. Sollte dennoch an den Stellplätzen in dieser Form festgehalten werden, sollten diese zumindest 1m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden. Dadurch wird die Ausfahrtsicht zumindest etwas verbessert und der bevorrechtigte Verkehr auf der Wohnstraße kann ein ausparkendes Fahrzeug zumindest erkennen.
- Sehr kritisch werden die öffentlichen Stellplätze direkt neben dem Gehweg gesehen. Hier würde ein Fußgänger unvermittelt auf die Straße laufen und hätte wegen den geparkten Fahrzeugen keine Sicht auf die Straße. Ebenso ist es Fahrzeugen auf der Straße nicht möglich ein beispielsweise plötzlich auf die Fahrbahn tretendes

**Abwägungsvorschlag**

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine explizit neu ausgewiesenen Radwege im Bebauungsplan dargestellt und eingetragen. Die Gemeinde sieht in den vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen genug Möglichkeiten zur Erschließung des Baugebietes per Rad.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Gehweg im Bereich der Nord-Süd-Achse wird mind. 1,80m ausgeführt werden. Die Gehwegbreiten werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Die Standorte der Parkplätze sind als Hinweise in der Planung dargestellt. Eine Ausgestaltung fehlt demnach noch. Es sollen grundsätzlich Senkrecht-Parkplätze entstehen, damit eine gewisse Zahl an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden kann. Bei Längs-Parkplätzen würden aufgrund der Maßgabe an Flächengrößen weniger öffentliche Stellplätze entstehen, daher hat sich die Gemeinde für Senkrechtparkplätze entschieden.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze sind nachträglich als Hinweise in der Planung aufgenommen. Eine abschließende Ausführungsplanung der Straße liegt derzeit noch nicht vor und wird noch erarbeitet. Anpassungen, wie z.B. die Einhaltung von Abständen zwischen Stellplätzen und Gehweg sind im Laufe dessen möglich.

**5. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg  
(Stellungnahme vom 07.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

Kind zu erkennen. Daher sollten im Einmündungsbereich Gehweg/Straße keine Stellplätze geplant werden.



**5. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg  
(Stellungnahme vom 07.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**



- Generell gilt für öffentliche Stellplätze die EAR23 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs). Danach sind für Senkrechtparkstände eine Breite von 2,65m und eine Länge von 5,20m einzuplanen.
- An allen Einmündungen/Kreuzungen sind im Planteil Sichtdreiecke gemäß der RAS06 einzuzeichnen und deren dauerhafte Freihaltung von Sichtbehinderungen im Textteil festzusetzen.

**Abwägungsvorschlag**

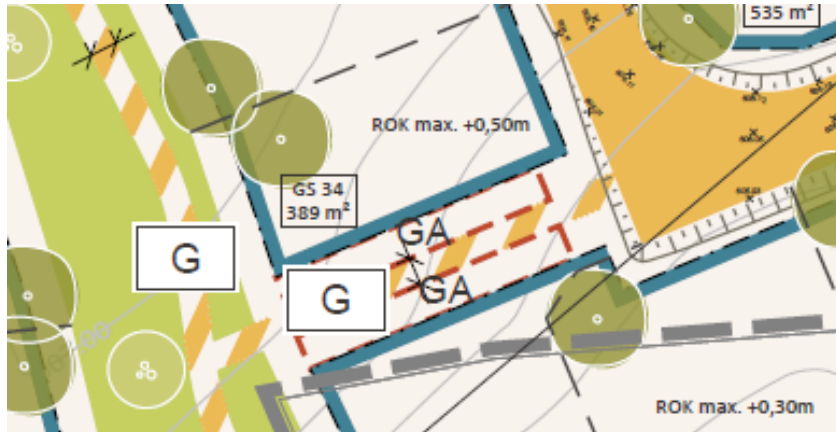
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zeichnerischen Teil sind die Senkrecht-Parkplätze mit den in der EAR23 vorgegebenen Maßen eingetragen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der Lesbarkeit des Planes und maßgeblich, dass die Ausführungsplanung noch nicht im Detail bekannt ist, ebenso wenig wie zulässige verkehrsordnende Maßnahmen

### 5. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 07.08.2025)

#### Anregungen / Bedenken / Hinweise

Auf Verkehrsschauen ist mangelnde Sicht regelmäßig Thema, diesem Problem wird damit begegnet.

- Flächen für Garagen werden teilweise direkt angrenzend an Gehwege geplant. Das Lichtraumprofil des Gehweges gilt es jedoch freizuhalten. Insofern sollte links und rechts neben dem Gehweg zumindest jeweils 25cm (besser 50cm) freigehalten werden.



- Geplant ist folgende Festsetzung: „Die Einfriedung muss für Schneelagerung mit ihrer Außenkante mindestens **0,30 m** von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt

#### Abwägungsvorschlag

(Geschwindigkeiten, Verkehrsberuhigungen etc.) können Sichtdreiecke im Zeichnerischen Teil nicht verbindlich festgesetzt werden, sondern werden stattdessen textlich als Hinweis (Ziffer 3.2) aufgenommen.

- Wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise (Ziffer 3.2) aufgenommen.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Satzung/Örtliche Bauvorschriften vom Bebauungsplan überarbeitet.

<b>5. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 07.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>werden.“ Da das Lichtraumprofil der Straße 0,50m beträgt sollte der geplante Abstand von 0,30m auf 0,50m erhöht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Garagen ist ein Stauraum von 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Für seitlich geschlossene Carports sollte zumindest ein Abstand von 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit eine Ausfahrtsicht gewährleistet wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bebauungsplan ist bereits unter Ziffer 2 Örtliche Bauvorschriften unter Sonstige Festsetzungen festgesetzt, dass „Vor Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten ist, die nicht eingefriedet werden darf. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche.“</li> </ul>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Der Gemeinderat beschließt die Hinweise zu Sichtdreiecken, Lichtraumprofil Gehwege sowie die Änderung bzgl. Fläche für Schneelagerung in der Satzung und Örtliche Bauvorschriften anzupassen.</b></p>

<b>6. Bad Waldsee Straßenverkehrsbehörde, Hauptstraße 12, 88339 Bad Waldsee (Stellungnahme vom 27.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Die Straßenverkehrsbehörde schließt sich der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ravensburg vom 07.08.2025 an. Insbesondere die Aspekte der Stellplätze und der einzuhaltenden Sichtdreiecke sollten in der Planung berücksichtigt werden.	Zur Kenntnisnahme, siehe dazu Abwägungsvorschlag zu Stellungnahme Nr. 5 (Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg, Stellungnahme vom 07.08.2025).
	<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>

<b>7. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist gemäß Plansatz 2.4.1 Z (3) im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.</p> <p>Gem. PS 2.4.1 Z (4) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung bestehende Potenziale vom ermittelten Bedarf abzuziehen. Dies betrifft in diesem Fall bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen).</p> <p>Eine über diese Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen ist zulässig, wenn gleichzeitig an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen zurückgenommen werden (Flächentausch) oder ein Bedarf nachgewiesen wird, der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Luftbildern sind in der Gemeinde Bergatreute an mehreren Stellen noch freie Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorhanden, welche für einen Flächentausch für die geplante Wohnbaufläche herangezogen werden könnten.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um die Inanspruchnahme für die neue Wohnbaufläche flächenmäßig zu kompensieren, hat sich die Gemeinde in einem bewussten Entscheidungsprozess damit auseinandergesetzt, an anderen Stellen Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, welche aus Sicht der Gemeinde vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit, Erschließung, Vorbelastung bzw. Nachbarschaftsschutz etc. sich nicht für kommunale Wohnbauentwicklung eignen. Daher plant die Gemeinde im Zuge der parallel durchgeführten 21. Flächennutzungsplanänderung entsprechende Kompensationsflächen zum Flächentausch bereitstellen. Der Vorentwurf zur 21. FNP-Änderung mit den jeweiligen Kompensationsflächen wurde in der GRS am 06.10.2025 diskutiert und beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung hat bereits im Zeitraum 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.</p>

<b>7. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Wir weisen darauf hin, dass ein Bedarfsnachweis für einen zukünftigen Zielhorizont nicht als Bedarfsnachweis für ein punktuell Flächennutzungsplanänderungsverfahren (Einzelfläche) akzeptiert werden kann. Es ist daher im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lohbühl I – Erweiterung“ ein konkreter, aktueller Bedarf nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir verweisen zudem auf PS 2.5.0 Z (3), wonach bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aktuell verfügt die Gemeinde über keine Bauflächenpotenziale im Innenbereich.
Nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans ist in Bergatreute als Gemeinde im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 45 EW/ha einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind von der Kommune regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente. Der Regionalverband lässt alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan keine bindenden Festsetzungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<b>7. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Stellungnahme vom 14.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Bergatreute eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,2 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung für das Plangebiet eine Brutto Wohndichte von ca. 56 EW/ha. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir in der Berechnung der Brutto-wohndichte des vorliegenden Bebauungsplanes bei den geplanten Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäusern von einer anteiligen Bebauung (50% Einfamilienhäuser / 50% Doppelhäuser) ausgegangen sind.</p> <p>Es besteht für die Kommune zudem die Möglichkeit, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten), damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.</p> <p>Der Regionalverband bringt zur oben genannten Planung keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
	<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

<b>8. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), BUND Ravensburg, Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 03.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Im Anhang finden Sie die Stellungnahme des BUND und LNV zur o.g. Planung in Bergatreute, sowie den darin thematisierten Anhang.</p> <p>Wir danken für die Beteiligung und freuen uns über die Berücksichtigung unserer Belange.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Lohbühl I – Erweiterung weist der BUND auf nachfolgend aufgeführte Punkte hin mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <p>Die Erweiterungsfläche ist mit 3,9 ha sehr groß, auch wenn sie in 3 Bauabschnitten verwirklicht werden und den Bedarf für mindestens 10 Jahre decken soll.</p> <p>Die Erweiterungsfläche soll einen „finalen Ortsabschluss in Richtung NO“ bilden, und doch wird bereits über „Erweiterungsmöglichkeiten in fernerer Zukunft“ in Richtung Waldseer Straße nachgedacht und entsprechende Straßenanschlüsse sind vorgesehen.</p> <p><b>Flächenschutz</b></p> <p>In der Planung vermissen wir Bemühungen um eine flächensparende Realisierung der Wohnbebauung. Die in Lohbühl I begonnene, überwiegend aus EFH bestehende Bebauung soll „fortgeführt“ werden. Damit soll ein „harmonischer Übergang in die freie Landschaft“ erreicht werden. Ob mit</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme, siehe Abwägungsvorschläge weiter unten:</p> <p>Die Bedenken zur Größe des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet soll in mehreren Abschnitten realisiert werden, sodass es den Bedarf über mehrere Jahre decken soll und somit maßgeblich dafür sorgen soll, dass die junge Bevölkerung von Bergatreute selber am Ort bleiben/bauen können. Aus diesen Gründen wird das Baugebiet als bedarfsgerecht erachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ortsabschluss in Richtung NO soll final sein, aber grundsätzlich können Erweiterung in fernerer Zukunft nie gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Zu Flächenschutz</b></p> <p>Der Hinweis zum Flächenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich für den vorliegenden Erweiterungsbereich des Baugebietes „Lohbühl“ absichtlich gegen die Entwicklung von größeren Mehrfamilienhäusern entschieden. Neben klassischen Einfamilien- und Doppelhausbebauungen sollen auch Hausgruppen entstehen, die als</p>

**8. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), BUND Ravensburg, Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg  
(Stellungnahme vom 03.09.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

einer GZ von 0,4 der „Flächenfraß eingedämmt“ werden kann, ist zu bezweifeln. Es sind ausschließlich EFH und Doppelhäuser sowie, - vielleicht, - sog. „Hausgruppen“ vorgesehen, kein Geschosswohnungsbau.

Zahlreiche Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, dass ein solcher „harmonischer Übergang in die freie Landschaft“ durchaus auch mit Mehrfamilienhäusern zu bewerkstelligen ist. Eine entsprechende Bauweise und Eingrünung kann für Harmonie sorgen. Außerdem sehen wir dieses Argument aufgrund der nicht eindeutigen Lage am Ortsrand mit Übergang in die „freie“ Landschaft (umgebende Hofstellen und im Nordwesten befindliche Wohnbebauung) und der potenziellen Erweiterung in fernerer Zukunft nicht als überzeugend an.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden keine Vorgaben gemacht, auch wenn solche Nutzungen als zulässig und wünschenswert beschrieben werden. Die Formulierungen sollten verbindlich gestaltet werden, auch wenn übergeordnet das Landesrecht hierzu wirksam wird.

Die geplanten 54 Baugrundstücke haben folgende Abmessungen:

- 13 Plätze < 500 qm
- 30 Plätze 500-600 qm
- 11 Plätze > 600 qm

Der Richtwert des Regionalplanes für Wohngebiete im ländlichen Raum von 45 Einwohnern pro Hektar Siedlungsfläche wird zwar eingehalten bzw. um etwa 25% überschritten. Wie bereits in unserer Stellungnahme

**Abwägungsvorschlag**

verdichtetes Bauen angesehen werden. Dies soll den aktuellen Bedarf an Wohnraum für die junge Bevölkerung decken, die die Gemeinde im Ort halten möchte. Das Ziel der Gemeinde ist es u.a. das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten zu realisieren, um bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen. Bereits im angrenzenden Baugebiet wurde von der Gemeinde bereits Mehrfamilienhäuser realisiert, um den Bedarf an Mietwohnungen gerecht zu werden. Weiterer Mietwohnungsbedarf ist in der Gemeinde derzeit nicht vorhanden und soll daher vorerst nicht weiter realisiert werden. Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich zudem nicht an am Ortsrand größere Wohnkomplexe zu entwickeln, da ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft durch kleinteilige Bebauung angestrebt werden sollte. Auch durch das zum Teil stark bewegte Gelände ist von der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in dem Bereich der Gemeinde abzusehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Solartechnische Anlagen sind gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg grundsätzlich Pflicht und werden als Hinweis in die Bebauungsplansatzung übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe dazu auch Abwägungsvorschlag weiter oben. Die Gemeinde möchte das Baugebiet bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten realisieren. Jedoch aufgrund wirtschaftlicher Gründe (Kostensparnis bei einmaliger

<b>8. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), BUND Ravensburg, Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 03.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>im Zuge der Beteiligung zum Regionalplan kommuniziert, sehen wir die Richtwerte nicht als besonders ambitioniert an.</p> <p>Beispiele im ländlichen Raum, z.B. in Vorarlberg zeigen, dass durchaus auch mit Wahrung des dörflichen Charakters über 100 EW/ ha gut zu realisieren sind. Als Orientierung und Grundlage dafür hängen wir Ihnen eine Veröffentlichung an, die unser aktueller BUND-Geschäftsführer in Ravensburg, Manfred Walser, mit erarbeitet hat. Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage auch eine analoge Version zukommen.</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Die vorgesehenen Pflanzgebote mit 1 Baum pro angefangenen 500 qm sind nicht besonders ambitioniert. Wir bitten darum, eine Aufstockung der Pflanzgebote zu überprüfen.</p> <p>Vom vorhandenen Baumbestand sollen 6 alte Birnbäume erhalten werden, 4 weitere sowie die vorhandenen Nadelgehölze sollen gefällt werden. Der bisher im Lohbühl I geplante Spielplatz sowie die dortige dreieckige öffentliche Grünfläche sollen entfallen und überbaut werden. Dafür</p>	<p>Baurechtschaffung) ist es ihr ein großes Anliegen, einen gesamtheitlichen Bebauungsplan aufstellen zu können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem geplanten Baugebiet um ortsnahen Flächen, nahe Einrichtungen des täglichen Lebens, die bereits von mehreren Seiten von Wohnbauflächen umgeben sind und sich daher für Wohnnutzung eignen. Gemäß §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt das Gebot der Flächensparsamkeit, welches besagt, dass Außenbereichsflächen geschont und Innenbereiche nachverdichtet werden sollen, was mit der vorliegenden Planung erreicht wird. Alternative Flächen im Ortsteil wurden untersucht und aufgrund von Grundstücksverfügbarkeit, Bebaubarkeit, Topografie, Anbindung, Außenbereichslage nicht weiter für eine Wohnnutzung in Betracht gezogen. In einer ländlichen Gemeinde, wie Bergatreute wird verdichteter Wohnraum aus städtebaulicher Sicht eher im Ortskern als am Ortsrand gesehen.</p> <p><b>Zu Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Pflanzgebot von einem Baum pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen üblichen Wert, daher wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>8. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), BUND Ravensburg, Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 03.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>soll es aber im W der geplanten Erweiterung einen „grünen Anger“ mit Begegnungs-, Kommunikations- und Spielmöglichkeiten geben.</p> <p>Die vorgesehene Ortsrandeingrünung, sowie die vorgesehene Gewässerbegleitpflanzung des Tobelbaches durch die Kommune sehen wir positiv.</p> <p>Für eine abschließende Bewertung bitten wir darum, uns nach Fertigstellung den finalen Umweltbericht, sowie das artenschutzrechtliche Gutachten (angekündigt im Artenschutzrechtlichen Relevanzgutachten) nachzureichen, sobald diese Ihnen vorliegen.</p> <p><b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</b></p> <p>Der verbleibende Kompensationsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit 431.453 Ökopunkten angegeben, die angekauft werden müssen. Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde selbst, steht die BUND-Gruppe Bergatreute gerne beratend zur Verfügung.</p> <p>Wir danken für die Berücksichtigung unserer Belange.</p> <p>Anlage:  <i>Amt der Vorarlberger Landesregierung (2024): Verdichteter Wohnbau mit Qualität. Projektbericht und Wirkungsmodell. Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Ausgabe 35. Bregenz: Eigenverlag</i></p>	<p>Dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie werden im Zuge der förmlichen Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und erhalten die Entwurfs-Unterlagen mit der Möglichkeit sich zur Planung zu äußern.</p> <p><b>Zu Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</b></p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt an der Planung festzuhalten.</b></p>

<b>9. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Olgastraße 19, 70182 Stuttgart (Stellungnahme vom 31.07.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeleitet.</p> <p>Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, bedeutet dies keine Zustimmung zu der Planung. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, und eine Bearbeitung zu dieser Zeit ist oft nur schwer möglich. Auch Ehrenamtliche möchten ihren Urlaub nutzen. Aufgrund des hohen Arbeitsanfalls können unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort zudem kapazitätsbedingt leider nicht immer eine Stellungnahme erarbeiten.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Bis heute (05.02.2026) ist keine weitere Stellungnahme vom LNV Baden-Württemberg e.V. eingegangen. Sie werden im Zuge der förmlichen Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB die Entwurfsunterlagen erhalten und haben die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

<b>10. Bundesnetzagentur, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin (Stellungnahme vom 15.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:</p> <p>Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

**10. Bundesnetzagentur, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin  
(Stellungnahme vom 15.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

(1) Das Formular „Funkbetreiberauskunft“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:

[www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft](http://www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft)

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

[www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de](http://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de)

**Abwägungsvorschlag**

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme. Die geplante Gebäudehöhe liegt bei max. 9,00 m (für reine Einfamilien- und Doppelhausbebauung) und liegt damit unter der Grenze von 20,00 m. Eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung ist daher unwahrscheinlich.

Zu Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Kein Beschluss erforderlich.**

**11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest - PTI 32/Bauleitplanung, Adolf-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen (Stellungnahme vom 04.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Lohbühl I - Erweiterung" in Bergatreute.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

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.

Im Planbereich befinden sich teilweise am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

**Generell gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss grundsätzlich gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.**

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

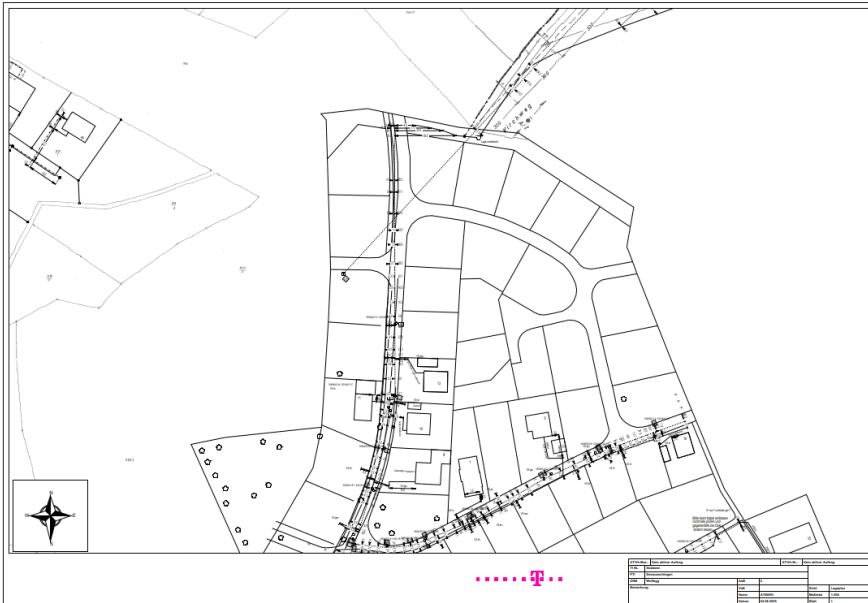
Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen

11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest - PTI 32/Bauleitplanung, Adolf-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen (Stellungnahme vom 04.08.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>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. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbauggebiet.</p> <p><b>Anlagen</b> Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	

**11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest - PTI 32/Bauleitplanung, Adolf-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen (Stellungnahme vom 04.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**



**Beschlussvorschlag:**  
**Kein Beschluss erforderlich.**

**12. Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach  
(Stellungnahme vom 14.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

Gerne nehmen wir Stellung zu diesem Vorgang:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter

Telefon: +49 7351 53 -22 30

Telefax: +49 7351 53 -21 35

E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de

einzuholen.

Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Der gewünschte Standort dieser Umspannstation kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.

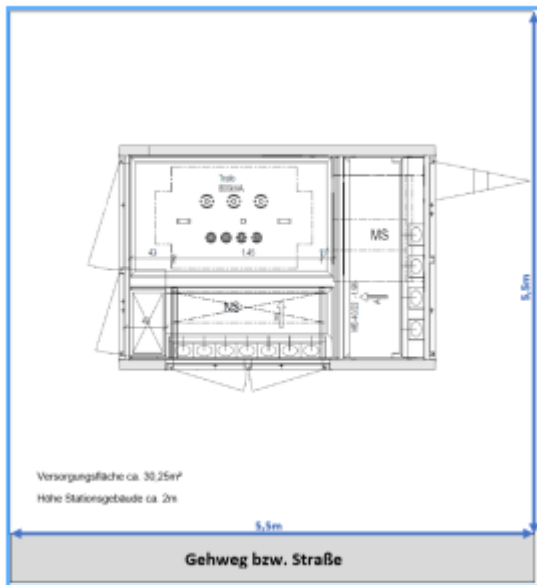
Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x 5,5m vorzuhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**12. Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach  
(Stellungnahme vom 14.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**



Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag:  
Kein Beschluss erforderlich.**

**13. Vodafone West GmbH, Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
(Stellungnahme vom 02.09.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**

**Stellungnahme OEG-32083**

**Zu Stellungnahme OEG-32083**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.07.2025.

Zur Kenntnis.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Zur Kenntnisnahme.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Zur Kenntnisnahme.

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Zur Kenntnisnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

<b>13. Vodafone West GmbH, Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel (Stellungnahme vom 02.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Bau- feldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum wei- teren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiter- hin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächs- ten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Anlagen Kabelschutzanweisungen Planauskunft Datenschutz Nutzungsbedingungen</p>	
	<b>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</b>
<p><b>Stellungnahme OEG-32083</b></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.07.2025.</p> <p>Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubauge- biete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindig- keitsnetz.</p>	<p><b>Stellungnahme OEG-32083</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

**13. Vodafone West GmbH, Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
(Stellungnahme vom 02.09.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Lohbühl I – Erweiterung“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

**Abwägungsvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

**Zu Bitte beachten Sie:**

Zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Kein Beschluss erforderlich.**

<b>14. Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG), Ballenmoos 39, 88339 Bad Waldsee (Stellungnahme vom 12.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<b>2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b>	<b>Zu 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b>
Planung wird von der Gemeinde beauftragt. Erschließung ist gesichert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</b>

**Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:**

<b>1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 28.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan "Lohbühl I - Erweiterung" im Gemeindeblatt der Gemeinde Bergatreute vom 01.08.2025 erhalten Sie meine Stellungnahme zum geplanten Baugebiet. Als Eigentümerin des Flurstücks ■■■, welches direkt an den Bebauungsplan grenzt, teile ich Ihnen hiermit meine Bedenken, Anregungen und gewünschte Änderungen mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Oberflächenentwässerung / Wasserführung:</b></li> </ul> <p>ich habe sehr große Bedenken hinsichtlich des geplanten geführten Oberflächenüberlaufs über die Brühlwiesen in den Tobelbach. Zwischen den angrenzenden Baugrundstücken und der Brühlwiese ist ein Entwässerungsgraben gezogen, welcher aktuell das Oberflächenwasser über den Entwässerungsgraben auf meinem Grundstück ■■■ in den Tobelbach leitet. Diese beiden Entwässerungsgräben stehen in einem 90° Winkel zueinander. Was dazu führt, dass im Falle einer Überflutung, unkontrolliert Wasser (aus Oberflächenwasser aller angrenzenden Baugrundstücke) auf mein Grundstück fließt und dies überflutet. Da mein Grundstück in diesem Bereich der tiefste Punkt darstellt, wird sich das überschüssige Oberflächenwasser immer dort finden. Damit bin ich nicht einverstanden und bitte um Prüfung von alternativen Entwässerungskonzepten - eine Entwässerung (auch die, des Oberflächenüberlaufs!) über mein Grundstück, als auch über meinen Graben muss vermieden werden. Der Graben zwischen der</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zu Oberflächenentwässerung / Wasserführung:</b></li> </ul> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht geplant, dass das Niederschlagswasser des gesamten Baugebietes in den Tobelbach eingeleitet wird. Grundsätzlich wird das Niederschlagswasser vom Baugebiet über zwei eigene Entwässerungssysteme abgeleitet, damit entsteht eine Abkopplung des Tobelbachs. Somit wird eine deutliche Verbesserung eintreten, da das gesamte Niederschlagswasser geplant abgeleitet werden kann und nicht mehr dem natürlichen Gelände und somit in den Tobelbach fließt. Der Teil des Niederschlagswassers, welches auf dem östlichen Bereich der Schillerstraße auftrifft, wurde bereits im Baugebiet Lohbühl mitbetrachtet. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Retentionsbecken (im Süden, am neu entstandenen Kreisverkehr) zurückgehalten und gedrosselt und in die angrenzende Kanalisation (Gewässerverdolung) eingeleitet. Der Teil des Niederschlagswassers, welches auf dem westlichen Bereich der Schillerstraße auftrifft, wird in einen neu entstehenden Stauraumkanal (Rückhalteraum) zugeführt und ebenfalls gedrosselt abgeleitet.</p>

**1. Bürger 1****(Stellungnahme vom 28.08.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Brühlwiese und dem neu geplanten Baugebiet (siehe Bild 2 - blau markiert) muss im Zuge der Bebauungsplanung dahingehend geändert werden, dass die Entwässerung nicht mehr über meinen Graben stattfindet.

Zur Erinnerung nochmals ein Bild der letzten Überflutung:

**Abwägungsvorschlag**

Zudem wird auf jedem Grundstück eine Retentionszisterne entstehen, diese hält ebenfalls das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurück und leitet es gedrosselt in den Stauraumkanal bzw. in das vorhandene Retentionsbecken ein.

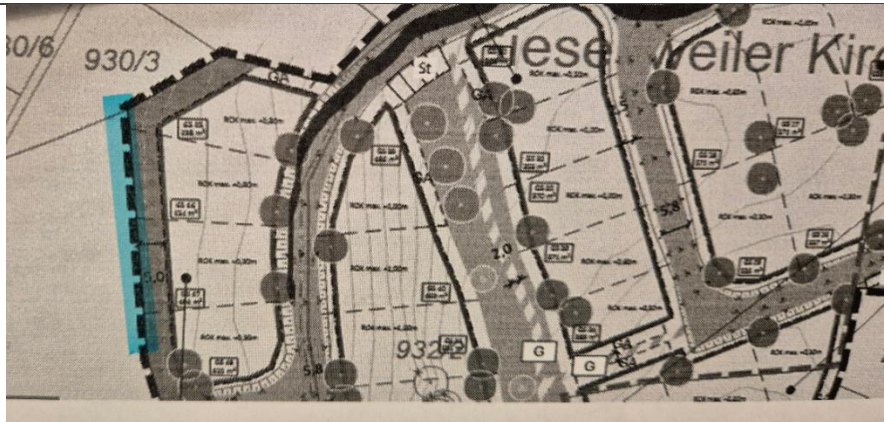
Zudem wird für Starkregen ein Hangwasserschutz (Wall-Mulden-Kombination) vorgesehen, um die geplante Bebauung vor oberflächlich abfließendem Wasser aus den Außengebieten (Hangwasser, z.B. bei Starkregen von Norden in Richtung Nordgrenze Baugebiet fließt) zu schützen. Dieses Hangwasser wird nach wie vor in den Tobelbach geleitet. Hierbei bleibt die Situation unverändert.

Durch die Erschließung (fertiggestellte Bebauung) werden ca. 2,6 ha vom Tobelbach abgekoppelt. Die Gesamtsituation bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch geplante Maßnahmen (Retentionszisternen und Retentionsräume (Stauraumkanal), sowie die Abkopplung der Flächen vom Tobelbach) deutlich verbessert.

Im Bebauungsplan unter 3 Kennzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, unter 3.2 Weiter Hinweise durch Text sowie Hangwasser/Starkregen wird auf den Umgang mit Oberflächenwasser hingewiesen: „Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten Baugrundstücken sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer

## 1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 28.08.2025)

### Anregungen / Bedenken / Hinweise



- **Gebäudehöhen:**

Ich bitte darum, die zulässige Gebäudehöhen so zu begrenzen, dass die Sicht- und Lichtverhältnisse der angrenzenden Bestandsgebäude nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### Abwägungsvorschlag

liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Das LRA, welches sich als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan äußert, hat bezüglich zur Niederschlagswasserbeseitigung keinen Belang hervorgebracht und stimmt mit der Planung und dem Umgang mit Niederschlagswasser überein.

Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.

- **Gebäudehöhen:**

Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Baugebiet für vorwiegend Ein- und Doppelhaushälften sowie vereinzelt Hausgruppen mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00m. Höhere bzw. ortsuntypische Baukörper sind nicht geplant. Aufgrund des Abstandes von mind. 35m zwischen der geplanten Baugrenze und den bestehenden Gebäuden im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) ist nicht davon auszugehen, dass die Lichtverhältnisse der bestehenden Wohnhäuser unzumutbar beeinträchtigt werden. Die gesetzliche Abstandsfläche liegt gem. §5 (7) Nr. 1 LBO bei allgemein 0,4 der Wandhöhe. Was eine Abstandsfläche bei einem Wohnhaus von ca. 2,50m bedeutet. Damit ist gewährleistet, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung, wie Verschattung, Lärm und Einschränkung der Belüftung vorhanden sind.

Zusätzlich ist durch das geplante Baugebiet von keiner Minderung der Aussicht

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 28.08.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Dachgauben:</b>  Zur Wahrung der Privatsphäre, sollten Dachgauben <u>nicht</u> in Richtung der Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 930/7, 930/6 und 930/2 ausgerichtet werden. </li> <li> <b>Blend- und Sichtschutz:</b>  Die fahrenden Autos blenden bei Dunkelheit direkt in bestehenden Wohnhäusern und Schlafzimmern. Hier sollten baulichen Maßnahmen vorgesehen werden, welche einen wirksamen Schutz vor Scheinwerferlicht gewährleisten. </li> </ul>	<p>auszugehen, da es grundsätzlich keinen Schutz auf freie Aussicht gibt. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Dachgauben:</b>  Zur Kenntnis genommen. Hierzu werden keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde/der Gemeinderat muss in der Gesamt abwägung die Belange aller Bürger berücksichtigen und nicht die Interessen von Einzelnen. Den Bauwerbern soll ermöglicht werden eine optimale Ausnutzung des Wohnraums und damit effiziente Nutzung des Gebäudes zu erhalten. Zudem besteht eine PV-Pflicht, die besagt, dass Solaranlagen auf den Dachflächen installiert werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch weniger Dachgauben gebaut werden. Zudem wird die Wahrung der Privatsphäre durch Regelungen der LBO (z.B. Grenzabstände) eingehalten. </li> <li> <b>Blend- und Sichtschutz:</b>  Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Baugebiet beidseits der Erschließungsstraßen bebaut (Ein-/Doppelhäuser und Garagen) und bepflanzt wird (Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen) und dadurch Scheinwerferlicht der fahrenden Autos nicht die bestehenden Wohnhäuser und Schlafzimmern blenden. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße zwischen dem geplanten Grundstück 1 und 45 ist keine beidseitige Bebauung vorgesehen, aber aufgrund der Fahrrichtung der Autos auch nicht anzunehmen, dass Scheinwerferlicht die bestehenden Wohnhäuser blenden. Außerdem ist davon auszugehen, dass kein Fernlicht innerorts angeschaltet wird und bei korrekter Einstellung des Abblendlichts keine anderen Verkehrsteilnehmer und Gegenverkehr geblendet werden. </li> </ul>

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 28.08.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Photovoltaikanlagen:</b>            Im ersten Bauabschnitt stehen Häuser, deren PV Anlagen störend bis in mein Wohnzimmer reflektieren und blenden. Es sollte im Bebauungsplan festgelegt werden, dass nur PV-Module mit <b>Anti-Reflex-Beschichtung</b> eingesetzt werden dürfen, um Lichtreflektionen auf die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.         </li> </ul> <p>Ich bitte um Prüfung und Berücksichtigung meiner Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren, sowie die Aufnahme in den Bebauungsplan.</p> <p>Bitte lassen Sie mir eine Eingangsbestätigung zukommen.</p>	<p>Punktuelle Belichtungen durch Verkehrsteilnehmer sind innerhalb von Ortsbereichen als normal und ortsüblich anzusehen und zu dulden. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Photovoltaikanlagen:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bebauungsplan unter Punkt 2 Örtliche Bauvorschriften unter Punkt 2.1 Dachgestaltung wird auf die Solartechnischen Anlagen eingegangen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.         </li> </ul> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden entsprechend (siehe oben) abgewogen. Sie werden über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt und erhalten die Möglichkeit sich im weiteren Verfahren gem. §3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) zur Planung zu informieren und zu äußern.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Der Gemeinderat beschließt an der Planung festzuhalten.</b></p>

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 28.08.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>In Bezug auf die amtliche Bekanntgabe im Gemeindeblatt der Gemeinde Bergatreute vom 01.08.2025 erhalten Sie unsere Stellungnahme zum geplanten Baugebiet. Als Eigentümer des Flurstücks ■■■, welches direkt an den Bebauungsplan grenzt, teilen wir Ihnen hiermit unsere Bedenken und gewünschten Änderungen mit.</p> <p>1. Umlaufend um das Baugebiet Lohbühl I – Erweiterung sind 5m nicht bebaubare Grünfläche geplant außer an unseren Grundstücksgrenzen. Da es hierfür keinen schlüssigen Grund gibt, die Bauflächen anders aufzuteilen, bitten wir um Anpassung des 5m Streifens auch an unseren Grundstücksgrenzen.</p> <p>Eine Grenzbebauung wie hier geplant mit einer Garage werden wir nicht zustimmen. Ebenfalls ist hier angrenzend ein Entwässerungsgraben und es ist ständig feucht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Erweiterung der Ortsrandeingrünung an dieser Stelle sieht die Gemeinde nicht vor. Es ist nicht auszuschließen, dass sich an dieser Stelle die Siedlung noch erweitert wird und sich somit an dieser Stelle kein dauerhafter Ortsrand etablieren wird. Zudem soll der effizienten Nutzung des Grundstückes GS 45, in Form der Ermöglichung der Möglichkeit zur Errichtung einer Garage, Vorrang eingeräumt werden. Andernfalls, falls der Ortsrandeingrünung an dieser Stelle fortgeführt werden sollte, müsste das Grundstück aufgrund der reduzierten Baufläche entfallen, was die Gemeinde im Sinne einer effizienten Nutzung der Neubaupläche und damit verbunden möglichst geringen Bauplatzpreisen für die Bauwerber vermeiden möchte. Die Gemeinde hält daher an der bisher im Zeichnerischen Teil festgesetzten Ortsrandeingrünung fest. Die mögliche Grenzbebauung (Garage) bedarf – sofern sie vom späteren Eigentümer genutzt werden sollte – keiner Zustimmung des Nachbarn.</p>

## 2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 28.08.2025)

### Anregungen / Bedenken / Hinweise



2. Im bereits ersten Bauabschnitt stehen Häuser, die PV Anlagen auf dem Dach haben, die die Sonne reflektieren. Dies stört somit nicht nur uns sondern auch andere weitere Anwohner. Für das Baugebiet Lohbühl 1 – Erweiterung wäre der Vorschlag, hier nur Antireflex – Module zuzulassen um weitere Spiegelungen zu verhindern.

3. Sichtschutz / Blendschutz Wall für die bestehenden Häuser 930/2; 930/6; 930/7; 931/7. Der Straßenverlauf, bzw. die fahrenden Autos

### Abwägungsvorschlag

Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bebauungsplan unter Punkt 2 Örtliche Bauvorschriften unter Punkt 2.1 Dachgestaltung wird auf die Solartechnischen Anlagen eingegangen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Zudem ist davon auszugehen, dass Solaranlagen sich aufgrund des besseren Wirkungsgrades nach Süden orientieren, um dort eine möglichst gleichmäßige und intensive Sonneneinstrahlung zu erhalten. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.

Zu 3. Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Baugebiet beidseits der Erschließungsstraßen bebaut (Ein-/Doppelhäuser und Garagen) und bepflanzt wird (Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen) und dadurch Scheinwerferlicht der fahrenden Autos nicht die

**2. Bürger 2  
(Stellungnahme vom 28.08.2025)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

blenden bei Dunkelheit direkt in unsere Häuser / Schlafzimmer. Der Wall ist an den Grenzen zu den Flurstücken 931/1; 931/2 und 930/8 zu realisieren.



**Abwägungsvorschlag**

bestehenden Wohnhäuser und Schlafzimmer blenden. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße zwischen dem geplanten Grundstück 1 und 45 ist keine beidseitige Bebauung vorgesehen, aber aufgrund der Fahrrichtung der Autos auch nicht anzunehmen, dass Scheinwerferlicht die bestehenden Wohnhäuser blenden. Außerdem ist davon auszugehen, dass kein Fernlicht innerorts angeschaltet wird und bei korrekter Einstellung des Abblendlichts keine anderen Verkehrsteilnehmer und Gegenverkehr geblendet werden. Punktuelle Belichtungen durch Verkehrsteilnehmer sind innerhalb von Ortsbereichen als normal und ortsüblich anzusehen und zu dulden. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat beschließt an der Planung festzuhalten.**

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 02.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Lohbühl I – Erweiterung“ vom 01.08.2025 möchten wir als Eigentümer der angrenzenden Grundstücke folgende Anmerkungen und Bedenken vorbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Blend- und Lichtschutz:</b>            Wir regen an, bauliche Maßnahmen vorzusehen, die einen wirksamen Schutz vor Scheinwerferlicht von Fahrzeugen auf die bestehenden Wohnhäuser gewährleisten.         </li> <li> <b>Photovoltaikanlagen:</b>            Es sollte im Bebauungsplan explizit festgelegt werden, dass nur PV-Module mit Anti-Reflex-Beschichtung eingesetzt werden dürfen, um Lichtreflexionen auf benachbarte Grundstücke zu vermeiden. Leider müssen wir feststellen, dass die Blendung durch Photovoltaik-Anlagen im bereits bebauten Lohbühl enorm ist.         </li> </ul>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Zu Blend- und Lichtschutz:</b>            Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Baugebiet beidseits der Erschließungsstraßen bebaut (Ein-/Doppelhäuser und Garagen) und bepflanzt wird (Ortsrandein- grü- nung, Baumpflanzungen) und dadurch Scheinwerferlicht der fahrenden Autos nicht die bestehenden Wohnhäuser und Schlafzimmer blenden. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße zwischen dem geplanten Grundstück 1 und 45 ist keine beid- seitige Bebauung vorgesehen, aber aufgrund der Fahr- richtung der Autos auch nicht anzunehmen, dass Scheinwerferlicht die bestehenden Wohnhäuser blenden. Außer- dem ist davon auszugehen, dass kein Fernlicht innerorts angeschaltet wird und bei korrekter Einstellung des Abblendlichts keine anderen Verkehrsteilnehmer und Ge- genverkehr geblendet werden. Punktuelle Belichtungen durch Verkehrsteilnehmer sind innerhalb von Ortsbereichen als normal und ortsüblich anzusehen und zu dul- den. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.         </li> <li> <b>Zu Photovoltaikanlagen:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bebauungsplan unter Punkt 2 Örtliche Bauvorschriften unter Punkt 2.1 Dachgestaltung wird auf die Solartechni- schen Anlagen eingegangen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausge- schlossen sind. Zudem ist davon auszugehen, dass Solaranlagen sich aufgrund des besseren Wirkungsgrades nach Süden orientieren, um dort eine möglichst         </li> </ul>

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 02.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Gebäudehöhen:</b>  Wir bitten darum, die zulässige Gebäudehöhen so zu begrenzen, dass die Sicht- und Lichtverhältnisse der angrenzenden Bestandsgebäude nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. </li> <li> <b>Dachgestaltung:</b>  Dachgauben sollten nicht in Richtung der bestehenden Nachbarhäuser ausgerichtet werden, um die Wahrung der Privatsphäre sicherzustellen. </li> </ul>	<p>gleichmäßige und intensive Sonneneinstrahlung zu erhalten. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Zu Gebäudehöhen:</b>  Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Baugebiet für vorwiegend Ein- und Doppelhaushälften sowie vereinzelt Hausgruppen mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00m. Es sind keine unverhältnismäßigen bzw. ortsuntypisch hohe Gebäude geplant. Es ist (außerhalb des Geltungsbereiches) nicht davon auszugehen, dass die Lichtverhältnisse der bestehenden Wohnhäuser unzumutbar beeinträchtigt werden. Die gesetzliche Abstandsfläche liegt gem. §5 (7) Nr. 1 LBO bei allgemein 0,4 der Wandhöhe. Was eine Abstandsfläche bei einem Wohnhaus von ca. 2,50m bedeutet. Damit ist gewährleistet, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung, wie Verschattung, Lärm und Einschränkung der Belüftung vorhanden sind. Zusätzlich ist durch das geplante Baugebiet von keiner Minderung der Aussicht auszugehen, da es grundsätzlich keinen Schutz auf freie Aussicht gibt. Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest. </li> <li> <b>Zu Dachgestaltung:</b>  Zur Kenntnis genommen. Hierzu werden keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde/der Gemeinderat muss in der Gesamtabwägung die Belange aller Bürger berücksichtigen und nicht die Interessen von Einzelnen. Den Bauwerkern soll ermöglicht werden eine optimale Ausnutzung des Wohnraums und damit effiziente Nutzung des Gebäudes zu erhalten. Zudem besteht eine PV-Pflicht, die besagt, dass Solaranlagen auf den Dachflächen installiert werden müssen. Es ist </li> </ul>

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 02.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grünstreifen / Abstandsflächen:</b> Die vorgesehenen Grünstreifen an der Grenze zu den angrenzenden Flurstücken sollen unbedingt eingehalten und dauerhaft gesichert werden.</li> <li>• <b>Rohfußbodenhöhe:</b> Es sollte sichergestellt werden, dass die zulässige Rohfußbodenhöhe nicht überschritten wird, um ungewollte Aufhöhungen und daraus resultierende Nachteile für die Nachbarschaft zu vermeiden.</li> <li>• <b>Oberflächenentwässerung / Wasserführung:</b> Wir haben weiterhin Bedenken hinsichtlich des geplanten geführten Oberflächenüberlaufs über die Brühlwiesen in den Tobelbach. Hier sollte geprüft werden, ob die hydraulische Leistungsfähigkeit des Tobelbachs ausreicht und ob dadurch ein erhöhtes Risiko für Erosion, Überschwemmungen oder ökologische Beeinträchtigungen entsteht. Wir bitten darum, alternative Entwässerungskonzepte bzw. eine wasserrechtliche Prüfung vorzusehen, bevor diese Lösung umgesetzt wird.</li> </ul>	<p>davon auszugehen, dass dadurch weniger Dachgauben gebaut werden. Zudem wird die Wahrung der Privatsphäre durch Regelungen der LBO (z.B. Grenzabstände) eingehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zu Grünstreifen/Abstandflächen:</b> Die Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. Ortsrandeingrünung gelten als verbindliche Vorgaben, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. <b>Die dauerhafte Pflege besteht auch im Interesse der Gemeinde.</b></li> <li>• <b>Zu Rohfußbodenhöhe:</b> Die Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. Rohfußbodenhöhe gelten als verbindliche Vorgaben, um die städtebauliche Ordnung und zugleich auch den schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu gewährleisten.</li> <li>• <b>Zu Oberflächenentwässerung/Wasserführung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht geplant, dass das Niederschlagswasser des gesamten Baugebietes in den Tobelbach eingeleitet wird. Grundsätzlich wird das Niederschlagswasser vom Baugebiet über zwei eigene Entwässerungssysteme abgeleitet, damit entsteht eine Abkopplung des Tobelbachs. Somit wird eine deutliche Verbesserung eintreten, da das gesamte Niederschlagswasser geplant abgeleitet werden kann und nicht mehr dem natürlichen Gelände und somit in den Tobelbach fließt. Der Teil des Niederschlagswassers, welches auf dem östlichen Bereich der Schillerstraße auftrifft, wurde bereits im Baugebiet Lohbühl mitbetrachtet. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Retentionsbecken (im Süden, am neu entstandenen Kreisverkehr) zurückgehalten und gedrosselt und in die</li> </ul>

<b>3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 02.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>angrenzende Kanalisation (Gewässerverdolung) eingeleitet. Der Teil des Niederschlagswassers, welches auf dem westlichen Bereich der Schillerstraße auftritt, wird in einen neu entstehenden Stauraumkanal (Rückhalteraum) zugeführt und ebenfalls gedrosselt abgeleitet. Zudem wird auf jedem Grundstück eine Retentionszisterne entstehen, diese hält ebenfalls das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurück und leitet es gedrosselt in den Stauraumkanal bzw. in das vorhandene Retentionsbecken ein.</p> <p>Zudem wird für Starkregen ein Hangwasserschutz (Wall-Mulden-Kombination) vorgesehen, um die geplante Bebauung vor oberflächlich abfließendem Wasser aus den Außengebieten (Hangwasser, z.B. bei Starkregen von Norden in Richtung Nordgrenze Baugebiet fließt) zu schützen. Dieses Hangwasser wird nach wie vor in den Tobelbach geleitet. Hierbei bleibt die Situation unverändert.</p> <p>Durch die Erschließung (fertiggestellte Bebauung) werden ca. 2,6 ha vom Tobelbach abgekoppelt. Die Gesamtsituation bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch geplante Maßnahmen (Retentionszisternen und Retentionsräume (Stauraumkanal), sowie die Abkopplung der Flächen vom Tobelbach) deutlich verbessert.</p> <p>Im Bebauungsplan unter 3 Kennzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, unter 3.2 Weiter Hinweise durch Text sowie Hangwasser/Starkregen wird auf den Umgang mit Oberflächenwasser hingewiesen: „Insbesondere in den, dem Hang zugelegten Baugrundstücken sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige</p>

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 02.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bitten darum, diese Punkte im weiteren Verfahren zu prüfen, berücksichtigen und in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).</p> <p>Das LRA, welches sich als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan äußert, hat bezüglich zur Niederschlagswasserbeseitigung keinen Belang hervorgebracht und stimmt mit der Planung und dem Umgang mit Niederschlagswasser überein.</p> <p>Die Gemeinde hält an der Planung und den Festsetzungen fest.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden entsprechend (siehe oben) abgewogen. Sie werden über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt und erhalten die Möglichkeit sich im weiteren Verfahren gem. §3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) zur Planung zu informieren und zu äußern.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Gemeinderat beschließt an der Planung festzuhalten.</b></p>

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 04.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf „Lohbühl I“ Stellung:</p> <p><b>Bodenschutz, Flächenverbrauch und demografischer Wandel</b></p> <p>Die geplante Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich steht im klaren Widerspruch zum Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie zu den Vorgaben des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, der auf die Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung abzielt. Zudem sind die Ziele der Bundesregierung zum reduzierten Flächenverbrauch (unter 30 ha/Tag bis 2030, Netto-Null bis 2050) gefährdet. Angesichts des demografischen Wandels und der zunehmenden Zahl leerstehender Gebäude ist der zusätzliche Flächenbedarf zweifelhaft. Vorrang sollten Förderung zur Nachverdichtung, Umnutzung und die Reaktivierung von Leerständen haben. Der im Umweltbericht genannte Hinweis auf eine „mangelnde Alternative“ bleibt ohne belastbare Begründung.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p><b>Zu Bodenschutz, Flächenverbrauch und demografischer Wandel</b></p> <p>Aufgrund mangelnder Verfügbarkeiten weiterer im Flächennutzungsplan gesicherten Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich will die Gemeinde nun mit dem Plangebiet „Lohbühl I - Erweiterung“ eine Wohnbaufläche entwickeln, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und welches sich aufgrund seiner Lage im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und die vorhandenen Erschließungsstrukturen für eine Wohnbaunutzung anbietet. Andere bebaubare Flächen wurden untersucht und aufgrund von Grundstücksverfügbarkeit, Bebaubarkeit, Topografie, Anbindung, Außenbereichslage nicht weiter für eine Wohnnutzung in Betracht gezogen. Ziel des Planvorhabens ist hierbei die Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Gemeinde möchte gern junge Menschen und Familien an den Ort binden oder auch durch attraktive Wohn- und Arbeitsinfrastruktur neu anwerben. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde unterstreicht die Notwendigkeit zur Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, denn im Rahmen langfristiger Überlegungen zur Gemeindeentwicklung gewinnt das Thema „demographischer Wandel“ zunehmend an Bedeutung in Bergatreute. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es der Gemeinde sehr wichtig, junge Familien und Menschen im Gemeindegebiet und den einzelnen Ortsteilen halten zu wollen bzw. hinzuzugewinnen. Die Entwicklung von Wohnbaugebieten wie „Lohbühl I - Erweiterung“ ist daher ein wichtiger Baustein, um die Gemeinde durch eine aktive kommunale Wohnbaupolitik attraktiv zu halten.</p>

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>Landschaftsbild, Erholung u. Klimaschutz, Naturschutz und Artenvielfalt</b> Die Bebauung beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Besonders betroffen sind die südwestlich angrenzenden Brühlwiesen mit ihrem ökologisch wertvollen Streuobstbestand. Die Streuobstwiese bietet Lebensraum in der Baumkrone, auf der Wiese und im Erdreich. Durch die geplante Bebauung würden sie nahezu vollständig von Wohnflächen umklammert. Dies hätte eine ökologische Isolation des Streuobstbestandes zur Folge und beeinträchtigte den Austausch verschiedener Tier- und Insektenarten, da das Baugebiet nicht mehr als verbindendes Element zwischen Brühlwiesen und den Biotopen in Giesenweiler, Furt, Herrenweiher und Tobelbach wirken könnte. Die Eingriffe gefährden Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen,</p>	<p>Der Regionalverband Bodensee- Oberschwaben, der sich ebenfalls zur Planung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB) geäußert hat, hat keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, wenn zur Neubeanspruchung von Wohnbauflächen entsprechende Kompensationsflächen als Flächentausch im Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Die Gemeinde hat sich in einem bewussten Entscheidungsprozess damit auseinandergesetzt, an anderen Stellen Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, welche aus Sicht der Gemeinde vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit, Erschließung, Vorbelastung bzw. Nachbarschaftsschutz etc. sich nicht für kommunale Wohnbauentwicklung eignen.</p> <p><b>Zu Landschaftsbild, Erholung und Klimaschutz, Naturschutz und Artenvielfalt</b> Insekten: Eine negative Auswirkung des geplanten Bauvorhabens auf umliegende Bereiche oder auf einen Austausch zwischen Populationen ist auszuschließen. Es bleibt ein ca. 20 m breiter Korridor aus Extensivgrünland westlich des Geltungsbereiches bestehen. Das Vorkommen planungsrelevante Arten wurde im Gutachten zur saP berücksichtigt. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt um Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG auszuschließen. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, bei der die Eingriffe in die Bestandsflächen gemäß der ÖKVO ermittelt wurden. Der Verursacher ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet die Eingriffe vollständig auszugleichen.</p>

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Amphibien und Insekten.  Nach §§ 13-15 BNatSchG müssen solche Beeinträchtigungen vermieden oder vollumfänglich ausgeglichen werden. Das Gutachten nennt zwar geschützte Arten wie die Zauneidechse, geht aber nicht ausreichend auf deren Schutzbedürfnisse ein. Besonders sensibel sind zudem die Feuchtwiese in der Senke sowie die angrenzenden Flächen 964 und 931/3, die ökologisch nachhaltig ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Kunstdünger bewirtschaftet werden.  Diese Flächen bieten Rückzugsräume für seltene Insekten, Bodenbrüter und Wildpflanzen.  Auch das angrenzende Gewässernetz des Tobelbachs mit seinen Zuflüssen ist betroffen. Die vorgesehenen 5 Meter Abstände sind dafür zu knapp bemessen. Das Gebiet ist ökologisch schützenswert und durch bisherige Bebauung bereits stark belastet.  Außerdem schmälern die Pläne den Naherholungswert weiter, da die Wege ins Grün in Richtung Ried und Giesenweiler weiter aus dem Ortskern hinausgedrängt werden.  Nicht außer Acht gelassen werden sollten die Folgen neuer Siedlungsflächen am Ortsrand in Bezug auf die Frischluftschneise in den Ortskern, diese wird komplett geschlossen, was die Schadstoff- und Wärmebelastung im Ortsinneren erhöht.  Vergleich: ‚Zu viel dreckige Luft staut sich in Ravensburg‘:</p>	

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><a href="https://www.schwaebische.de/regional/oberschwaben/ravensburg/zu-viel-dreckige-luft-staut-sich-in-ravensburg-503556">https://www.schwaebische.de/regional/oberschwaben/ravensburg/zu-viel-dreckige-luft-staut-sich-in-ravensburg-503556</a></p> <p><b>Veraltete Planungsgrundlage</b></p> <p>Im Umweltbericht (Kapitel 2.3) wird der Flächennutzungsplan von 1998 als maßgebliche Grundlage für das Baugebiet „Lohbühl I“ herangezogen. Aus den zuvor genannten Gründen ist dieser Plan jedoch veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an nachhaltige Raumplanung und Flächenbewirtschaftung. Eine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans zugunsten des Neubaugebiets und der von der Gemeindeverwaltung angestrebten Ortsumrundung reicht nicht aus. Vielmehr ist eine umfassende Überarbeitung des gesamten Plans erforderlich, die alle heutigen Kriterien für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten die Gemeinde, die Planung kritisch zu überdenken und Alternativen zur Innenentwicklung vorrangig zu verfolgen.</p>	<p><b>Zu Veraltete Planungsgrundlage</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stammt und damit als veraltet anzusehen ist (27 Jahre alt), erhielt er in den letzten Jahren immer wieder Änderungsdarstellungen. Die Gemeinde behält sich vor, wann der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden wird, normalerweise hat ein Flächennutzungsplan eine Dauer von 10 – 15 Jahren. Dies ist aber nicht Inhalt des aktuell vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden entsprechend (siehe oben) abgewogen. Sie werden über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt und erhalten die Möglichkeit sich im weiteren Verfahren gem. §3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) zur Planung zu informieren und zu äußern.</p> <p>Alternativen zur Innenentwicklung werden weiterhin verfolgt, aber aufgrund von Grundstücksverfügbarkeiten, Bebaubarkeit, Topografie, Anbindung, Außenbereichslage nicht weiter für eine aktuelle Wohnnutzung in Betracht gezogen.</p> <p>Die Gemeinde hält weiterhin an der Planung und den Festsetzungen fest.</p>

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<b>Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt an der Planung festzuhalten.</b>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf „Lohbühl I“ wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Bodenschutz, Flächenverbrauch und demografischer Wandel</b>            Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die geplante Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich führt zu zusätzlicher Bodenversiegelung und widerspricht damit dem gesetzlich verankerten Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 BauGB). Das geplante Baugebiet widerspricht dementsprechend auch dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.            Die Bundesregierung hat sich verpflichtet, den täglichen Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 Hektar zu reduzieren und bis 2050 Netto-Null-Flächenverbrauch zu erreichen. Ein neues Baugebiet im Außenbereich widerspricht diesen Zielen und erschwert deren Einhaltung.            Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung in Deutschland aufgrund des demografischen Wandels langfristig schrumpft und altert. Anstatt neue Flächen in Anspruch zu nehmen, muss der Schwerpunkt auf die Reaktivierung von Leerständen, Umnutzung bestehender Gebäude und Nachverdichtung im Innenbereich gelegt werden. Dafür müssten finanzieller Anreize (zum Beispiel durch Senkung von Grundsteuer und Abgaben) oder gezielter Subventionierung eingeführt werden. Ein großflächiges Neubaugebiet steht im Widerspruch zu diesen Erfordernissen.            Im Punkt 3.3.2 des „Umweltberichts“ ist von „mangelnder Alternative“ zu</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 1. Bodenschutz, Flächenverbrauch und demografischer Wandel</b>            Aufgrund mangelnder Verfügbarkeiten weiterer im Flächennutzungsplan gesicherten Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich will die Gemeinde nun mit dem Plangebiet „Lohbühl I - Erweiterung“ eine Wohnbaufläche entwickeln, welche sich bereits zum Teil im Eigentum der Gemeinde befindet und welches sich aufgrund seiner Lage im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper für eine Wohnbaunutzung anbietet. Andere bebaubare Flächen wurden untersucht und aufgrund von Grundstücksverfügbarkeit, Bebaubarkeit, Topografie, Anbindung, Außenbereichslage nicht weiter für eine Wohnnutzung in Betracht gezogen.            Ziel des Planvorhabens ist hierbei die Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Gemeinde möchte gern junge Menschen und Familien an den Ort binden oder auch durch attraktive Wohn- und Arbeitsinfrastruktur neu anwerben. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde unterstreicht die Notwendigkeit zur Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, denn im Rahmen langfristiger Überlegungen zur Gemeindeentwicklung gewinnt das Thema „demographischer Wandel“ zunehmend an Bedeutung in Bergatreute. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es der Gemeinde sehr wichtig, junge Familien und Menschen im Gemeindegebiet und den einzelnen Ortsteilen halten zu wollen bzw. hinzuzugewinnen. Die Entwicklung von Wohnbaugebieten wie „Lohbühl-Erweiterung“ ist daher ein wichtiger Baustein, um die Gemeinde durch eine aktive kommunale Wohnbaupolitik attraktiv zu halten.</p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>den landwirtschaftlichen Vorhaltsgebieten die Rede. Eine Alternativ-Erörterung wurde aber nicht angestellt. Es fehlt der Beleg dieser Aussage.</p>	<p>Der Regionalverband Bodensee- Oberschwaben, der sich ebenfalls zur Planung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB) geäußert hat, hat keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, wenn zur Neubeanspruchung von Wohnbauflächen entsprechende Kompensationsflächen als Flächentausch im Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Die Gemeinde hat sich in einem bewussten Entscheidungsprozess damit auseinandergesetzt, an anderen Stellen Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, welche aus Sicht der Gemeinde vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit, Erschließung, Vorbelastung bzw. Nachbarschaftsschutz etc. sich nicht für kommunale Wohnbauentwicklung eignen.</p>
<p><b>2. Landschaftsbild und Erholung</b></p> <p>Die Bebauung beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild erheblich und reduziert Flächen, die bislang für Naherholung und Naturerleben genutzt wurden.</p>	<p><b>Zu 2. Landschaftsbild und Erholung</b></p> <p>Die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholung wurden mittels des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen beurteilt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion müssen entsprechend ausgeglichen werden. Im vorliegenden Vorhaben werden die Eingriffe durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert und können dadurch vollständig ausgeglichen werden. Der vorhandene Fußweg (alter Kirchweg) wurde bewusst in die Planung eingearbeitet, um die direkte fußläufige Anbindung an den nahen Außenbereich auch weiterhin uneingeschränkt zu ermöglichen.</p>
<p><b>3. Klimaschutz und Klimaanpassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Siedlungsflächen am Ortsrand tragen zur Erhöhung der Wärmebelastung bei.</li> </ul>	<p><b>Zu 3. Klimaschutz und Klimaanpassung</b></p> <p>Durch die Bebauung kommt es zu einer gewissen Abriegelung der Kaltluftabflussbahn, die bedingt durch die Hanglage Frisch- und Kaltluft in den nordöstlichen Bereich von Bergatreute transportiert. Dadurch ist die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft in die</p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzielle Frischluftschneisen könnten blockiert werden.</li> <li>- Der zusätzliche Pendlerverkehr verursacht Treibhausgasemissionen und widerspricht den Zielen des Bundes-Klimaschutzgesetzes.</li> </ul> <p>Das geplante Baugebiet widerspricht dementsprechend auch dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.</p> <p><b>4. Fehlentwicklungen bei früheren Baugebieten</b> Bereits beim Baugebiet „Lohbühl“ kam es zu erheblichen Planungsfehlern und Kostensteigerungen, sodass viele einheimische Familien ihre Bauvorhaben aufgeben und Verträge stornieren mussten. Am Ende konnten verstärkt Auswärtige die Grundstücke erwerben. Die Behauptung in der Einleitung des Bebauungsplans, es gehe vorrangig um Wohnraum für „junge heimische Familien“, erscheint daher wenig glaubwürdig.</p> <p><b>5. Landwirtschaft und Ernährungssicherung</b> Die betroffene Fläche dient aktuell der landwirtschaftlichen Nutzung und ist damit für die regionale Lebensmittelversorgung von Bedeutung. Zusätzlich entstehen Konflikte zwischen der umliegenden Landwirtschaft und der neuen Wohnbevölkerung:</p>	<p>angrenzenden bebauten Bereiche beeinträchtigt, jedoch befinden sich großräumige Kaltluftentstehungsgebiete im direkten Umfeld. Ein Luftaustausch kann somit weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p><b>Zu 4. Fehlentwicklungen bei früheren Baugebieten</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Bestandteil vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Vergabe der einzelnen Bauplätze muss leider nach den strengen Vorgaben des Vergaberechts erfolgen; die Gemeinde bemüht sich im Rahmen des Einheimischenmodelles bestmöglich, um insbesondere heimischen Bürgern das Bauen am Ort zu ermöglichen.</p> <p><b>Zu 5. Landwirtschaft und Ernährungssicherung</b> Zur Kenntnis genommen. Bereits in der Begründung wurde unter Punkt 4.6 Flurbilanz Landwirtschaft auf den Konflikt zwischen Landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnflächenentwicklung eingegangen. Sowie unter Punkt 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unter Punkt 3.2 Weitere Hinweise durch Text wurde auf mögliche Immissionen der Landwirtschaft hingewiesen. Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden</p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hundekot und sonstige Verunreinigungen im Futter gefährden die Tiergesundheit,</li> <li>- Betreten von Ackerflächen führt zu Flurschäden und Ertragsverlusten.</li> <li>- Neubürger könnten sich durch Geruch (Gülleausbringung) oder landwirtschaftlichen Lärm (Erntearbeiten auch nach 22 Uhr) gestört fühlen.</li> </ul> <p>Die Landwirtschaft muss in ihrer bisherigen Form mit ihren typischen Immissionen zulässig bleiben.</p>	<p>Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Eine Weidehaltung bzw. Koppelhaltung ist in unmittelbarer Umgebung möglich. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.</p> <p>Bezüglich Hundekot und Verunreinigungen im Futter sowie das Betreten von Ackerflächen: diese Themen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>
<p><b>6. Naturschutz und Artenvielfalt — schützenswerte Wiesen, Ökosysteme und Arten</b></p> <p>Die geplante Bebauung zerstört Lebensräume von Vögeln, Insekten, Fledermäusen, Pflanzen und anderen Lebewesen. Nach §§ 13-15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen der Natur zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe vollständig auszugleichen. Zudem ist sicherzustellen, dass keine besonders geschützten Arten nach § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden.</p> <p>Im „Artenschutzrechtlichen Relevanzgutachten“ der LARS Consult steht: „Generell könnten in den Gräben am Rande des Geltungsbereichs weitere streng geschützte Arten (z. B. Bachmuschel) sowie Arten der Roten Liste Deutschlands oder Baden-Württembergs (z. B. Makro-Zoobenthos) vorkommen. Da nach aktuellem Planstand nicht in die Gräben eingegriffen</p>	<p><b>Zu 6. Naturschutz und Artenvielfalt — schützenswerte Wiesen, Ökosysteme und Arten</b></p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Ein Abstand der Bebauungsgrenze von 5 m zum Tobelbach ist rechtskonform. Außerhalb des Eingriffsbereichs sind aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigungen anzunehmen.</p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>wird, sind hier jedoch keine Betroffenheiten zu erwarten.“</p> <p>Entgegen dieser Aussage sind die Stellungnehmenden der Meinung, dass sehr wohl von einem Eingriff durch ein Wohngebiet mit rund 50 Häusern auszugehen ist. Man muss sich nur vorstellen, wo die Kinder dieser Familien spielen und wo Haustiere (z. B. Hunde und Katzen) frei gelassen werden.</p> <p>Auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 964 und 931/3 wird eine nachhaltige Wiesenwirtschaft ohne Pflanzenschutzmittel und Kunstdünger betrieben, auf dessen natürliche Aussaat jedes Jahr Rücksicht gelegt wird (Weide und Heuwirtschaft). Diese Flächen sind Rückzugsort vieler bedrohter Insekten, Bodenbrüter und Pflanzen. Auch das Ökosystem des angrenzenden Tobelbaches mit seinen Zuläufen (Gräben) beherbergt seltene Pflanzen und Tiere, Im „Umweltbericht“ und im „Artenschutzrechtlichen Relevanzgutachten“ der LARS Consult wird weder auf die bedrohte Artenvielfalt der Flurstücke 964 und 931/3 eingegangen noch ein verstärkter Fokus auf das Ökosystem Tobelbach und seine Zuläufe gelegt. Wir fordern eine verstärkte Rücksichtnahme des ökologischen Fußabdruckes einer neuen Siedlung auf diese Gebiete. Die geplanten Abstände von 5 m sind zu wenig, um eine zukünftige Wiesenwirtschaft im Einklang mit den angrenzenden Ökosystemen zu garantieren und es ist grundsätzlich zu hinterfragen ob sie dem gesetzlichen Gewässerschutz entsprechen.</p> <p>Auch die südöstlich angrenzenden Grünlandflächen („Brühlwiesen“) würden durch die geplante Bebauung vollständig von Wohngebieten umschlossen — Dies führt zur einer Verarmung der Artenvielfalt auf diesem</p>	

5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gebiet und zu einer sukzessiven Störung des Artenaustausches zwischen nördlichen und östlichen Biotopen und Habitaten wie z.B. Gehölze bei Giesenweiler und Furt“ (Biotop-Nr. 181244367126) und den südlichen Biotopen wie „Herrenweiher“ und „Tobelbach und angrenzende Gehölze w Bergatreute“.</p> <p>Wir fordern daher Umweltgutachten, das die umliegenden Wiesen, Biotope und Gewässer in die Bewertung stärker einbezieht und dem ökologischen Fußabdruck eines Baugebiets dieser Größe entspricht.</p> <p><b>7. Veralteter Flächennutzungsplan als unzureichende Planungsgrundlage</b> im Umweltbericht (Kapitel 2.3) wird der Flächennutzungsplan vom Jahr 1998 als zentrale Planungsgrundlage für das Baugebiet „Lohbühl I“ herangezogen. Unter anderem aus den oben genannten Gründen ist dieser Flächennutzungsplan jedoch veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Standards der Nachhaltigkeit und Flächenbewirtschaftung. Eine bloße, parallele Anpassung des Flächennutzungsplans zugunsten des neuen Baugebiets und zu Gunsten einer durch die Gemeindeverwaltung gewordenen Ideal der Ortsumrundung, reicht nicht aus. Vielmehr ist eine grundlegende Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplans erforderlich, die alle heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Raumordnung einbezieht. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit über mögliche Anpassungen oder Änderungen des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit „Lohbühl I“ unzureichend informiert, sodass hier Transparenz und Beteiligung ungenügend sind.</p>	<p><b>Zu 7. Veralteter Flächennutzungsplan als unzureichende Planungsgrundlage</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stammt und damit als veraltet anzusehen ist (27 Jahre alt), erhielt er in den letzten Jahren immer wieder Änderungsdarstellungen. Die Gemeinde behält sich vor, wann der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden wird. Dies ist aber nicht Aufgabe des aktuell vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich hat ein Flächennutzungsplan eine Geltungsdauer von 10 bis 15 Jahre.</p> <p>Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wird derzeit noch erarbeitet und wird ebenfalls sowohl der Öffentlichkeit als auch den Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt mit der Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Der Vorentwurf zur 21. FNP-Änderung mit den jeweiligen Kompensationsflächen wurde in der GRS am 06.10.2025 diskutiert und beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der FNP-Änderung hat bereits im Zeitraum 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.</p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>8. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird auf die bevorzugte Nutzung von erneuerbaren Energien und energieeffizienten Maßnahmen hingewiesen, eine verpflichtende Maßnahme ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Wenn dieses Argument mit dem Umweltgedanken verbunden sein soll, muss eine konsequente Verpflichtung im Bebauungsplan erfolgen. Ansonsten erscheint dies nur wie ein Scheinargument für einen besseren nachhaltigen Eindruck des Vorhabens.</p> <p><b>9. Beteiligungsverfahren und Fristverlängerung</b></p> <p>Das Vorhaben umfasst rund 50 Bauplätze und ist daher äußerst komplex und umfangreich.</p> <p>Die in der öffentlichen Auslegung vorgesehene Frist reicht nicht aus, um die Unterlagen inhaltlich vollständig zu durchdringen und eine sachgerechte Stellungnahme zu erarbeiten.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Verantwortliche Mitarbeiterin der Gemeinde Bergatreute (Hauptamt/Bauwesen) während der Auslegung (einschließlich dem 05.09.2025) im Urlaub war und ihre Vertretung keine fachlichen Fragen zum Vorhaben beantworten konnte. Damit war eine vertiefte Information der Öffentlichkeit über den gesamten Zeitraum faktisch nicht möglich.</p> <p>Zudem wurde der Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 gewählt — also mitten in den Sommerferien. Viele Bürgerinnen und Bürger befinden sich in dieser Zeit im Urlaub und konnten daher von ihrem Recht auf umfassende Information und Beteiligung nicht in</p>	<p><b>Zu 8. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Solartechnische Anlagen sind gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg grundsätzlich Pflicht und werden als Hinweis in die Bebauungsplansatzung übernommen.</p> <p><b>Zu 9. Beteiligungsverfahren und Fristverlängerung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baugesetzbuch schreibt keine feste Frist für die Dauer der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurfs-Phase) gem. §3 Abs. 1 BauGB vor. In der Praxis sind das meist 2 bis 4 Wochen (also 14 bis 30 Tage), abhängig von der jeweiligen Kommune. Gemäß §4 Abs. 2 BauGB wird der weitere Plan-Entwurf für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen ausgelegt.</p> <p>Die Gemeinde Bergatreute hat mit den insgesamt 33 Tagen (Zeitraum vom 04.08.2025 bis 05.09.2025) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits einen längeren Beteiligungszeitraum gewählt und ist damit der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange zuvorgekommen. Dies liegt u.a. auch daran, dass der Zeitraum in den Sommerferien lag. Ein Antrag auf Fristverlängerung kann jederzeit gestellt werden.</p> <p>Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt grundsätzlich bei der Gemeinde, häufig durch Auslegung von Planunterlagen in analoger und/oder digitaler Form. Ein Fachmann muss nicht zwingend anwesend sein. Sie als Bürger haben die Möglichkeit sich über die Planung im Zuge der öffentlichen Gemeinderatsitzungen zu informieren.</p> <p>Eine Fristverlängerung ist in Absprache der Gemeinde jederzeit möglich.</p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>vollem Umfang Gebrauch machen. Aus diesen Gründen beantragen wir ausdrücklich eine Fristverlängerung für die Abgabe von Stellungnahmen, um eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB zu gewährleisten.</p> <p><b>Fazit und Antrag</b> Mit diesem Schreiben bekräftigen wir unseren Einspruch zur Bebauungsplanung für „Lohbühl I“. Wir fordern die Gemeinde auf, die Planung kritisch zu überdenken und Alternativen zur Innenentwicklung vorrangig zu verfolgen.</p> <p>Sollte dennoch eine Ausweisung erfolgen, sind die Inanspruchnahme von Fläche auf das absolut notwendige Minimum zu begrenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft verbindlich zu berücksichtigen</li> <li>- in den Grundstückskaufverträgen eine Dienstbarkeit festzuschreiben („Landwirtschaftsklausel“), die die Rechte der Landwirtschaft wahrt und spätere Klagen wegen üblicher Immissionen ausschließt</li> </ul>	<p><b>Zu Fazit und Antrag</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden entsprechend (siehe oben) abgewogen. Sie werden über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt und erhalten die Möglichkeit sich im weiteren Verfahren gem. §3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) zur Planung zu informieren und zu äußern.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Es wird auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verwiesen und soll eingehalten werden (durch z.B. Festsetzung GRZ, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Festsetzung Flächen für Ortsrandeingrünung, Erhalt Streuobstbestand, Grüne Achse, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Kenntnisnahme. Bezüglich der Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft soll, wie bereits beim Verkauf der Grundstücke zum Baugebiet „Lohbühl I“, ein Passus in die Kaufverträge aufgenommen werden.</li> <li>- Zur Kenntnisnahme. Bezüglich der Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Landwirtschaft soll, wie bereits beim Verkauf der Grundstücke zum Baugebiet „Lohbühl I“, ein Passus in die Kaufverträge aufgenommen werden.</li> </ul>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ein verbindlicher Vergabeplan für einheimische Familien vorzulegen, und zwar zu kalkulierbaren Konditionen ohne unkalkulierbare Kostenexplosionen</li>   <li>- der Flächennutzungsplan des Gemeindegebiets grundsätzlich zu überarbeiten und die Öffentlichkeit transparenter einzubeziehen</li>   <li>- die verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien und energieeffizienter Maßnahmen im Bebauungsplan festzuschreiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Kenntnis genommen. Bereits bei der Vergabe der Grundstücke zum Baugebiet Lohbühl I hat sich die Gemeinde hinreichend Gedanken gemacht. Auch im neuen Baugebiet soll die Vergabe der Grundstücke auf Basis von Bewertungspunkten ermöglicht werden. Das Bewerbungsverfahren soll ebenfalls mittels Baupilot durchgeführt werden. Ist aber nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</li>   <li>- Zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde führt parallel die 21. Flächennutzungsplanänderung durch. Der Vorentwurf zur 21. FNP-Änderung mit den jeweiligen Kompensationsflächen wurde in der GRS am 06.10.2025 diskutiert und beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung hat bereits im Zeitraum 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.</li>   <li>- Zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument, um die Nutzung erneuerbarer Energien und energieeffizienter Maßnahmen fest vorzugeben. Die Gemeinde könnte dies zwar in die Kaufverträge aufnehmen, bedeutet aber, dass ein großer Eingriff in die Privatsphäre jedes einzelnen Bauherren vorgenommen wird. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unnötig tief in die bauliche oder persönliche Freiheit der Bauherren eingreifen dürfen. Es ist zu beachten, dass es bereits eine PV-Verpflichtung (Vorgaben von Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) sowie die Pflicht zur Herstellung einer Retentionszisterne (aufgrund Niederschlagswasserentwässerung) im Bebauungsplan vorgegeben ist. Weitere Vorgaben möchte die Gemeinde zur Festsetzung spezifischer Energieerzeugung nichttreffen. Die Gemeinde bietet zudem den Anschluss an die Nahwärmeversorgung an.</li> </ul>

5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.09.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>- sowie ein erweitertes Umweltgutachten einzuholen, das die umliegenden Wiesen, Biotope und Ökosysteme einbezieht.</li> </ul> <p>Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung über den Erhalt dieses Schreibens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Kenntnis genommen. Dies kann die Gemeinde zwar optional einholen, ist aber fachlich und rechtlich für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.</li> </ul> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Der Gemeinderat beschließt an der Planung festzuhalten.</b></p>

**Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen**

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben, welche einer Abwägung / Beschlussfassung bedürfen:

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Erweiterungsstiche als Verkehrsfläche</li> <li>- Ergänzung Artenschutzrechtliches Gutachten und Einarbeitung Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen</li> <li>- Verlegung Mischwasserkanal sowie Aufnahme Leitungsrecht zwischen GS 1 und GS 2</li> <li>- Zurücknahme Geltungsbereich zwischen Flurstück 2041 und Umplanung im Bereich GS 55</li> <li>- Aufgrund neuer Straßenplanung im westlichen Abschnitt neue ROK Höhen EG für GS 37 sowie GS 39 – GS 55</li> </ul>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an und beschließt die genannten Änderungen in die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“, einzuarbeiten.</b></p>