

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
--	---	-------------------------------

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 04.06.2021 – 05.07.2021
----	---	-----------------------------------

<p>1.1</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Olgastraße 63 89073 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2021</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom – ersichtlich in beigefügtem Plan. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenserservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenserservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: <a href="https://www.telekom.de/bauherren">https://www.telekom.de/bauherren</a></p>  <table border="1" data-bbox="252 1870 833 1971"> <tr> <td>AT/ÖH-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/ÖH-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI-NL:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Donausüchtungen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>DNB:</td> <td>Riedlingen</td> <td>ASB:</td> <td>2</td> <td>Statt:</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>Ort:</td> <td>72116</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name:</td> <td>6270002</td> <td>Datum:</td> <td>01.07.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/ÖH-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/ÖH-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI-NL:	Südwest					PTI:	Donausüchtungen					DNB:	Riedlingen	ASB:	2	Statt:	Lageplan	Bemerkung:		Ort:	72116	Maßstab:	1:1000			Name:	6270002	Datum:	01.07.2021					Blatt:	1	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
AT/ÖH-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/ÖH-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																								
TI-NL:	Südwest																																											
PTI:	Donausüchtungen																																											
DNB:	Riedlingen	ASB:	2	Statt:	Lageplan																																							
Bemerkung:		Ort:	72116	Maßstab:	1:1000																																							
		Name:	6270002	Datum:	01.07.2021																																							
				Blatt:	1																																							
<p>1.2</p>	<p>e-plus Mobilfunk München Valentin-Linhof-Straße 8 81829 München</p>																																											

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><u>Schreiben vom 21.06.2021</u></p> <p>die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> 	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.3	<p>Netze BW GmbH Adolf-Pirring-Straße 7 88400 Biberach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.4	<p>Netze Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen</p> <p><u>Schreiben vom 26.05.2021</u></p> <p>In diesem Planungsbereich (gesamte Ortslage des Stadtteils Pflummern) sind derzeit keine Erdgasleitungen unsererseits vorhanden oder geplant. Somit sind wir nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist aus diesem Grund nicht erforderlich.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung findet nicht statt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.5	<p>Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.6	<p>IHK Ulm Olgastraße 97 – 101 89073 Ulm</p> <p>Schreiben vom 28.06.2021</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.7	<p>Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 13.07.2021</u></p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.8	<p>Kreisbauernverband Amriswilstraße 60 – 62 88400 Biberach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.9	<p>LNV Baden-Württemberg Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.10	<p>LRA Biberach Kreisbauamt Rollinstraße 9 88400 Biberach</p> <p><u>Schreiben vom 08.07.2021</u></p> <p>in obiger Angelegenheit gibt das Landratsamt Biberach folgende Stellungnahme ab und bedankt sich für die gewährte Fristverlängerung:</p>	
1.10.1	<p><b>I. Amt für Bauen und Naturschutz</b> <b>Baurecht</b></p> <p>Der Bebauungsplan "Zentscheueräcker 4" und die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 13 b BauGB aufgestellt.</p> <p>Da eine Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich ist (siehe Antrag vom 19.03.2021 und Stellungnahme Naturschutz), werden Bedenken erhoben, ob das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden kann.</p> <p>In der Anlage ist eine Mitteilung des Gemeindetages Baden-Württemberg beigelegt (GT-Info 0515/2021). Wir verweisen auf Seite 2 Mitte:</p> <p>Verfahren die im § 13b (alt bis 2019) begonnen wurden, müssen auch nach der "alten" Regelung bis 31.12_2021 "fertig" sein. Ein Wechsel in die mögliche neue Regelung (Satzungsbeschluss erst 2024) ist nicht möglich.</p> <p>Das Landratsamt regt allein schon wegen der vorher abzuarbeitenden Frage des Teilaufhebungsantrages bzgl. des Landschaftsschutzgebietes an, den o.g. Bebauungsplan auf ein Normalverfahren umzustellen.</p> <p>Es kann derzeit nicht rechtssicher beurteilt werden, wie ein etwaiger Normenkontrollantrag wegen etwaiger Mängel bei der Verfahrenswahl gerichtlich entschieden werden würde. Insofern geben wir zu bedenken, dass dem Landratsamt gegenüber erhebliche Bedenken von Bürgern und Naturschutzverbänden geäußert wurden.</p>	<p>Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren überführt.</p> <p>Die Stadt hat den Antrag zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes eingereicht. Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
--	---	-------------------------------

<p>1.10.2</p>	<p>Der geplante Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Wir weisen folglich darauf hin, dass der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren nach § 8 III BauGB geändert werden muss. Die Vorschrift des § 8 III S. 2 BauGB verlangt für den Fall eines Parallelverfahrens von FNP und Bebauungsplan (B-Plan), dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Planes ein Stand des FNP erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des FNP voraus. Für die Annahme einer solchen materiellen Planreife wird mindestens ein Verfahrensstand neben Aufstellungsbeschluss auch frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, auf der Grundlage einer Plankonzeption der Gemeinde Riedlingen, erforderlich sein.</p> <p>Es ist zu beachten, dass der Bebauungsplan erst genehmigt werden kann, wenn die Entscheidung über die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt ist.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Damit der Bebauungsplan überhaupt umgesetzt werden kann, wäre eine vorherige Landschaftsschutzgebietsteilaufhebung notwendig.</p> <p>Mit Email vom 30.10.2019 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde u.a. dargelegt, dass ein Schutzgebietsänderungsantrag erst nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen und Pläne auf seine Erfolgsaussichten hin beurteilt werden kann. Zugleich wurde mitgeteilt, dass die Erfolgsaussichten eines solchen Antrags in Bezug auf die genannte Fläche nicht von Vorneherein als wahrscheinlich erfolglos beurteilt werden und dass naturschutzfachlich auf alle Fälle die Thematik Feldlerche zu untersuchen sein würde.</p> <p>Insofern sind die Ausführungen in Ziffer 8.1 der Begründung, in Ziffer 2.1 sowie 3.3 der Umweltinformation und in Ziffer 1 des Schutzgebietsänderungsantrages, das Landratsamt hätte bereits eine Änderung der Abgrenzung in Aussicht gestellt, nicht korrekt. In der Folge hat die Untere Naturschutzbehörde dann von dem gefassten Aufstellungsbeschluss erfahren. Am 13.05.2020 fand dann ein Besprechungs termin im Landratsamt statt (Teilaufhebung Landschaftsschutzgebiet Pflummern für BBP "Zehntscheueräcker 4" mit H. Goller, H. Weiß, H. Lang (Stadt Riedlingen), sowie H. Baur, H. Rodich, Fr. Hamm (LRA Biberach)).</p> <p>Hinsichtlich der Frage, ob eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes Riedlinger Alb in Frage kommt oder nicht, ist ein wesentlicher Prüfungspunkt, ob Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Frage kommen.</p> <p>Dies wurde vom Planungsträger bislang verneint. Unter anderem wurde für die Flurstücke 313 und 132/5 mitgeteilt, dass ein Kauf nicht möglich sei. Dem Landratsamt liegt nun jedoch ein Schreiben von</p>	<p>Die VVG Riedlingen beabsichtigt die Teilfortschreibung Wohn- und Mischbauflächen (Flächennutzungsplan) noch im Herbst 2024 abzuschließen.</p> <p>Die Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurfsbeschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt der Stadt und der VVG Riedlingen bereits vor. Gegen die Änderung bezüglich des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker 4“ sind keine Bedenken eingegangen. Damit liegt die geforderte Abwägung für die Genehmigung des Bebauungsplanes vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p> <p>Die geforderten Unterlagen liegen vollständig vor. Die Stadt hat den Antrag zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes eingereicht. Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p> <p>2022 wurde eine Revierkartierung der Vogelarten im Geltungsbereich und im weiteren Umfeld durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten des Offenlands (Feldlerche, Wachtel) wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen entwickelt.</p> <p>Das Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen und der Dicken Trespe wurde ebenfalls untersucht. Artenschutzrechtliche Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.</p> <p>Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künstler Stadtplanung 24.07.2023). Die Alternativflächen kommen nicht in Frage, weil diese entweder nicht zur Verfügung stehen oder ebenfalls einen Schutzcharakter (z.B. § 33 a NatSchG (Streuobstbestand &gt; 1.500 m²) Flst. Nr.</p>
---------------	---	---

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>1.10.3</p> <p>1.10.4</p>	<p>Herrn Ulrich Bossler vom 30.06.2021 an die Stadt Riedlingen vor mit einem Verkaufsangebot. Insofern ist in dem Schutzgebietsänderungsverfahren nochmals ausführlich zu etwaigen Alternativflächen auszuführen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen aktuell noch zu klärende Punkte und Einwendungen, die einer Umsetzung des Bebauungsplanes jedenfalls aktuell noch entgegenstehen. Diese sind im Rahmen des gesonderten Verfahrens bzgl. des Teilaufhebungsantrages LSG Riedlinger Alb vollumfänglich abzuarbeiten. Nur sofern eine Teilaufhebung für das Plangebiet tatsächlich Erfolg haben sollte, kann der Bebauungsplan im Hinblick auf das Naturschutzrecht umgesetzt werden.</p> <p>Insofern ist im weiteren Verfahren zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereits in den Vorbesprechungen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde deutlich gemacht, dass ein Verfahren nach § 13b BauGB, in dem kein Umweltbericht und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist, mit einer LSG-Teilaufhebung unvereinbar ist.</li> </ul> <p>Es erschließt sich hier auch kein zeitlicher und kostenmäßiger Vorteil zum Normalverfahren, ebenso besteht auch kein reduzierter Untersuchungsumfang, da all dies im Rahmen der Schutzgebietsänderung ohnehin abzuarbeiten ist.</p> <p>In zeitlicher Hinsicht bedarf eine Schutzgebietsteilaufhebung eines förmlichen Verfahrens inkl. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, anerkannter Naturschutzverbände etc.</p> <p>Dass ein solches Verfahren zwischen 6 Monaten bis zu 2 Jahre in Anspruch nehmen kann, wurde in den Vorgesprächen bereits dargelegt.</p> <p>Insofern ist das Verfahren auf ein Normalverfahren umzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der vorliegende Antrag zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets "Riedlinger Alb" ist unvollständig und muss überarbeitet werden (insofern wird auf Ziffer 6.1 des Änderungsantrages verwiesen). Ohne ausführliche artenschutzrechtliche Überprüfung kann keine Beurteilung erfolgen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> <li>• Ebenfalls wurde in den Vorgesprächen thematisiert, dass entsprechend des Vorschlages der Ortsverwaltung eine Teilaufhebung nur in Betracht gezogen wird, wenn eine Ausgleichsfläche gleicher Größe als Teil des LSG Riedlinger Alb im Ortsteil Pflummern ausgewiesen wird, wie es bei der Besprechung am 13.05.2020 erläutert wurde. Darüber hinaus entspricht die vorgeschlagene Fläche, Acker und Streuobstwiesen im Gewann 'Lehmgrubenäcker', lediglich einem Teilausgleich der Fläche des Bebauungsplans "Zehntscheueräcker IV", der ca. 3,4 ha umfasst.</li> </ul> <p>Beim Besprechungstermin am 13.05.2020 wurde über weitere Streuobstwiesenflächen im Norden von Pflummern (siehe Karte) als Teilausgleichsflächen</p>	<p>311) aufweisen oder eine höhere landwirtschaftliche Bodenqualität (Vorbehaltsflur I z.B. Flst. 313) besitzen.</p> <p>Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p> <p>Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen mit Beurteilungen und Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts mit Grünordnungsplan umfassend bearbeitet. Diese sind in den Antrag zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets "Riedlinger Alb" vollständig übernommen worden. Es erfolgte die Abstimmung mit der UNB.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p> <p>In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Pflummern und der Stadt Riedlingen wurden Ausgleichsflächen in gleicher Gesamtgröße wie die Teilaufhebungsfläche des LSG im Ortsteil Pflummern ausgewiesen. Im Antrag auf Teilaufhebung des LSG sind die Ausgleichsflächen beschrieben.</p>

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

für eine Aufhebung des LSG für den Bebauungsplan "Zehntscheueräcker IV" gesprochen, die - wie die Streuobstwiese im Süden (s. Karte) im Kernraum Biotopverbund Mittlere Standorte liegen, und sich deshalb als Ausgleichsfläche für das Landschaftsschutzgebiet "Riedlinger Alb" eignen würden, im Vergleich zu der vorgeschlagenen Ackerfläche im Gewann Lehmgrubenäcker. Diese Punkte sind im Antrag für Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets "Riedlinger Alb" entsprechend zu berücksichtigen. Eine detaillierte Planung und Ausführung ist vorzulegen.



- Darüber hinaus ist eine detaillierte Prüfung durchzuführen, ob Alternativen im Innenbereich vorhanden sind (siehe oben, hier ist neben der Frage der Schutzgebietsteilaufhebung auch § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen).
- Schließlich ist das nahe FFH-Gebiet Glastal, Großer Buchwald und Tautschbuch zu berücksichtigen. Es sind Ausführungen nachzureichen, dass die geplante Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt (entsprechend §§ 33, 34 BNatSchG).

Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künstler Stadtplanung 24.07.2023).

Eine Natura 2000 Vorprüfung wurde durchgeführt und ist dem Umweltbericht als Anhang 2 angefügt.

Die durchgeführten Untersuchungen brachten keine Hinweise auf Transferstrecken des Fledermausart Großes Mausohr, sodass Beeinträchtigungen nicht erwartet werden.

Im Bebauungsplan werden streulicharme Beleuchtungen der innenliegenden Erschließung mit insektenfreundliche Leuchtmitteln vorgeschrieben. Außerdem wird keine außenliegende Beleuchtung vorgesehen, sodass negative Wirkungen (Störungen durch Beleuchtung) nicht erwartet werden.

Für die *Dicranum viride* (Grünes Besenmoos) ist bekannt, dass bei düngenden Nährstoffeinträgen konkurrierende Arten gefördert und die Art verdrängt wird. Eine signifikante Erhöhung der NOx-Emissionen ist durch das geplante Wohngebiet jedoch nicht zu erwarten, da aufgrund der Vorgaben GEG der Primärenergiebedarf stark gesenkt ist und der Einsatz von Brennstoffen, die zu lokalem Ausstoß von NOx führen, ebenfalls deutlich herabgesetzt ist. Zudem herrschen im Gebiet nur zu 11 % Windrichtungen vor, die einen Transport von Luftschadstoffen in Richtung des Spitalwaldes als potenziellem Lebensraum der Art bewirken können.

**BV: Wird teilweise berücksichtigt**

1.10.5 Naturschutzbeauftragter

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>1.10.6</p> <p>1.10.7</p> <p>1.10.8</p>	<p>Frau Jochum hat mich gebeten, an ihrer Stelle eine Stellungnahme zu diesem Verfahren abzugeben, da sie als Ortschaftsrätin von Pflummern befangen sei. Gemeinderat und Stadtverwaltung von Riedlingen und den Teilorten haben eine Gesamtverantwortung, der Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung zu tragen. Dabei soll das Ziel Berücksichtigung finden, einen Beitrag zur Rückführung der täglichen Flächeninanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen insgesamt auf einen Orientierungswert von 30 ha/Tag bundesweit im Jahr 2020 zu bewirken. Für Baden-Württemberg leitet sich daraus ein Zielwert von 3 Hektar pro Tag bzw. ca. 0,03% der Landesfläche pro Jahr ab. Bezogen auf die Gesamt-Gemeinde Riedlingen mit einer Fläche von 6496 ha liegt dieser Zielwert bei 1,99 ha im Jahr. Allein in den Jahren 2018 bis 2019 lag der reale Flächenverbrauch nur durch Siedlungsflächen nach Angaben des statistischen Landesamtes in Riedlingen bei 9 ha. Derselben Quelle ist zu entnehmen, dass von 1999 bis 2016 die landwirtschaftliche Fläche um 575 ha abgenommen hat. Der Bebauungsplan in Pflummern zeichnet sich durch einige positive Tendenzen aus: Zum einen wird durch Rückführung von ursprünglich zur Bebauung vorgesehenen Flächen in landwirtschaftliche Flächen ein Ausgleich erzielt, der noch einen ökologischen Mehrwert darstellt, da das bisher geplante Baugebiet eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte darstellt und Konflikte, die bei Bebauung zu erwarten wären, vermieden werden. Außerdem ist die Anordnung der Baugrundstücke des geplanten Baugebiets relativ flächensparend angelegt. Es wäre zu prüfen, ob nicht durch Verkleinerung der Grundstücke und Erhöhung der Anzahl der Auftrag zum sparsamen Flächenverbrauch und verdichteter Bauweise entsprochen werden kann. Es ist zu wünschen, dass die Vergabe der Baugrundstücke über mehrere Jahre verteilt wird und damit ein Beitrag geleistet wird, den jährlichen Flächenverbrauch in Riedlingen und all seinen Teilorten auf 1,99 ha pro Jahr zu drücken</p> <p><b>II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</b> Von Seiten des Immissionsschutzes werden zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><b>III. Wasserwirtschaftsamt</b> <b>Wasserversorgung</b> Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p><b>Abwasser</b> Aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das beabsichtigte Entwässerungssystem. Dies entspricht dem § 55 Abs. 2(WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999. Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Kläranlage des AZV Donau Riedlingen zuzuleiten. Die einzuleitende Wassermenge und Schmutzfracht ist mit der Kapazität der Kläranlage abzustimmen.</p>	<p>Auf der Seite des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Abfrage 10.09.2024) beträgt die Abnahme zwischen 1999 (2.941 ha) bis 2016 (2.566) 375 ha und bis 2020 (2.535 ha) 406 ha und nicht 575 ha wie geschrieben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen stellen nur Vorschläge ohne Normencharakter dar. Diese können entsprechend der Wünsche der Bauherren angepasst werden. Dies erfolgt erst im finalen Vermarktungsprozess der Grundstücke.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Eine Abstimmung findet statt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll dezentral auf den privaten Grundstücken versickert werden und, wenn dies nicht möglich ist, über einen noch zu bauenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. In einem ungünstigen Fall besteht also die Möglichkeit, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes für eine Regenwasserrückhaltung ein Flächenbedarf entsteht. Um eine gewisse Planungssicherheit auch bezüglich z.B. der Rohrdimensionierung etc. zu bekommen sollte also geklärt werden, inwieweit im Plangebiet die Versickerung auf den privaten Grundstücken möglich ist. Ebenfalls von Interesse ist die Behandlung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen und die weitere Ableitung des Niederschlagswassers bzw. die Einleitung in ein Gewässer.</p> <p>Ein Vorentwurf der Entwässerung ist zusammen mit dem Bebauungsplans zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.</p> <p>Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 3-fach vorzulegen.</p> <p>Grundsätzlich sollte Bauungs- und Erschließungsplanung gemeinsam entwickelt werden.</p>	<p>Im Rahmen des Schurfsickerversuchs von GeoTerton vom 14.10.2022 konnte innerhalb der für die Versickerung und Retention vorgesehenen öffentlichen Grünfläche eine starke Durchlässigkeit des dort anstehenden Bodens festgestellt werden. Nach Einschätzung des Gutachters gilt diese Durchlässigkeit nur für den Untersuchungsbereich dieses Sickersversuchs, eine Versickerung ist in diesem Bereich möglich. Bei den übrigen Schürfen wurden lokal deutlich ungünstigere Untergrundverhältnisse festgestellt, die auf wesentlich geringere Durchlässigkeiten schließen lassen. Die Flächen, die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant (Entwässerungskonzept).</p> <p>Im Umweltbericht ist mit der Maßnahme 1 die Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser berücksichtigt. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser in der öffentlichen, mit V+R Versickerung/ Retention gekennzeichneten Grünfläche zur Versickerung (Flächenversickerung mit Funktion als Verdunstungsfläche) gebracht werden.</p>
1.10.9	<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b></p> <p>Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.</p> <p>Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.</li> <li>• Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</li> </ul>	<p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p> <p>Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.</p> <p>Mit der Maßnahme Beschränken der Versiegelung wird dieser Forderung entsprochen.</p>
1.10.10	<p><b>Fließgewässer</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Allerdings ist im Textteil das Thema Starkniederschlag zu behandeln. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18. 2. 1999 - 111 ZR 272/96 zur Amtspflicht der Gemeinde, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt). In diesem Zuge wird auf § 9 Nr. 16d BauGB hingewiesen, nach dem aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden können, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.</p>	<p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Umweltbericht wird in Kap. 5.4.2 Oberflächenwasser auf mögliche Auswirkungen durch Starkregen hingewiesen. Die Ackerflächen im Gelungsbereich weisen eine hohe Bodenerosionsgefährdung auf.</p> <p>Aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen werden Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Hangwassers notwendig. Diese sind im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu überprüfen und zu konkretisieren.</p> <p>Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss wird durch Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen gemindert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in der öffentlichen Grünfläche, die der Versickerung und Retention dient (Kennzeichnung mit V+R), zurückzuhalten.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.10. 11	<p><b>IV. Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Problematische Tierhaltung in unmittelbarer Umgebung des Baugebietes ist uns nicht bekannt. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen demnach nach unserer Einschätzung nicht.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht hätte uns das bisher geplante Baugebiet in Pflummern im Gebiet Lehmgrubenäcker wesentlich besser gefallen, da durch dieses Baugebiet auf landwirtschaftlich weniger wertvollen Flächen tatsächlich eine Abrundung der Bebauung stattgefunden hätte und das Baugebiet durch eine bessere Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung weniger störend und zersiedelnd gewirkt hätte.</p> <p>Alle drei vom nun geplanten Baugebiet betroffenen Flurstücke werden bisher einheitlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Es handelt sich um eine wertvolle Ackerfläche der Vorrangflur II. Durch das Baugebiet werden die Flurstücke 327 und 328 vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche des Flurstücks 326 wird halbkreisförmig bebaut was für die Restfläche dieses Grundstückes eine Bewirtschaftung deutlich erschwert.</p> <p>Der halbkreisförmige Zuschnitt des Baugebietes erfolgt offensichtlich durch eine Begrenzung der Bebauung auf die maximale Höhenlage der bisherigen Bebauung im Pflummern. Dem spricht grundsätzlich nichts entgegen, warum eine solche Begrenzung aber genau entlang der Höhenlinie halbkreisförmig in einem landwirtschaftlichen Flurstück verlaufen und somit die Höhenlage bis auf den letzten Meter ausgenutzt werden muss, erschließt sich uns nicht. Zudem ist für die Zukunft die Einhaltung dieser Höhenlinie offensichtlich auch gar nicht vorgesehen, da im westlichen Bereich des Baugebietes die Erschließungsstraße mit einer Stichstraße bis zum Rand des geplanten Baugebietes so gebaut werden soll, dass westlich weitere Flächen erschlossen werden können.</p> <p>Durch die halbkreisförmige Gestaltung des Baugebietes entstehen zudem nicht bebaubare Restflächen im Osten des Baugebietes, welche als öffentliche Grünflächen für Versickerung/Retention ausgewiesen werden. Flächensparender könnte diese Funktion durch einen gleichmäßig breiten Grünzug im östlichen Bereich des Baugebietes südlich des Flurstückes 333 erfüllt werden.</p> <p>Wir haben gegen diese Gestaltung des Baugebietes erhebliche Bedenken aus arbeitsökonomischer und agrarstruktureller Sicht.</p> <p>Weiterhin halten wir den geplanten Spielplatz aufgrund des weiteren Flächenverbrauchs für fraglich, da solche Einrichtungen im ländlichen Bereich mit Spielmöglichkeiten im Garten und Ortsbereich erfahrungsgemäß nur wenig genutzt werden.</p> <p>Durch den Spielplatz und die halbkreisförmige Gestaltung des Baugebietes ragt das Baugebiet zudem spornartig in den Außenbereich.</p> <p>Durch das Baugebiet sollen insgesamt 42 Gebäude mit ca. 63 Wohneinheiten entstehen. Diese Anzahl</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen im Lehmgrubenäcker sind laut Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I Flächen dargestellt und damit noch hochwertiger als die im Bereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschaftung ist trotzdem noch möglich.</p> <p>Die Ausweisung und Abgrenzung des Baugebietes resultierten aus einer städtebaulich sinnvollen Erschließung der Fläche und der Berücksichtigung der Höhenentwicklung am zukünftigen Rand des Landschaftsschutzgebietes. Eine qualitativ hochwertige Stadtplanung sieht immer auch Möglichkeiten zur Erweiterung für nachfolgende Generationen vor.</p> <p>Die planinterne Ausgleichsflächen, Versickerungs- und Retentionsflächen sowie dem Spielplatz, stellen die perfekte Nutzung der öffentlichen Restgrundstücke dar.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>erscheint uns angesichts der Größe der Ortschaft Pflummern als überzogen und entspricht nicht dem örtlichen Bedarf. Die ganze Planung erscheint uns aus städtebaulicher Sicht und bezüglich der allseits propagierten Flächeneinsparung als sehr fraglich. Unseres Erachtens sollte sich die Grenze des Baugebietes im westlichen Bereich gerade in einem Abstand von max. 20 m westlich zur bisherigen Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 326 und 327 bewegen. Eine weitere bauliche Entwicklung in westliche Richtung sollte nicht erfolgen. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sollte zwischen Baugebiet und der Restfläche des Flurstückes 326 ein Grünstreifen als Puffer ausgewiesen werden.</p> <p>Auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird im Bebauungsplan hingewiesen, was wir begrüßen.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat aufgrund der oben genannten Punkte erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>	<p>Es ist vorgesehen das Baugebiet entsprechend des Bedarfes in mehreren Abschnitten zu erschließen.</p> <p>Faktisch werden die Bauherren der letzten Reihen den Bereich zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze als Grünstreifen gestalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.</p>
<p>1.10.12</p>	<p><b>V. Verkehrsamt -Straßenverkehrsbehörde</b></p> <p>Das Baugebiet wird über den Hartweg erschlossen. Der Teil des Hartwegs, der über den Bebauungsplan Zehntscheueräcker 1 hinaus für die Erschließung benötigt wird, ist in den Planbereich aufzunehmen und ausreichend zu dimensionieren. Für eine mögliche Erweiterung nach Westen empfehlen wir, ausreichend Flächen für den Ausbau des Hartwegs freizuhalten.</p> <p>An den Einmündungen der Straßen sollten die Sichtfelder in die Planzeichnung eingetragen werden. Auch diese Sichtfelder sind von Sichthindernissen freizuhalten.</p> <p>Nach RAST06 sind Mindestgehwegbreiten von 2,50 m vorgesehen. Die Forderung begründet sich an der Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger, der Benutzungspflicht für radfahrende Kinder und den notwendigen Sicherheitsräumen zu Gebäuden und zur Fahrbahn. Lediglich in engen dörflichen Hauptstraßen ist eine Gehwegbreite von 1,50 m ausreichend.</p>	<p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p> <p>Die Anbindung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Sichtfeld wurde in die Planzeichnung und den Schriftlichen Teil aufgenommen.</p> <p>Der Plangeber hält die Gehwegbreite von 1,50 für ausreichend in den randlichen Wohngebieten mit geringem Fußgängeraufkommen und Begegnungsverkehr von Kinderwagen.</p>
<p>1.10.13</p>	<p>VI. Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.</p> <p>Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für</p>	<p><b>BV: Wird teilweise berücksichtigt</b></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.10. 14	<p>Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.</p> <p>3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.</p> <p>4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p> <p>5. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p> <p><b>VII. Kreisgesundheitsamt:</b> Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Ausführung. Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen. Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Werden Regenwasserzisternen für den Betriebsbedarf installiert, sind dieses dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.</p>	<p>Der Löschwasserbedarf kann durch die bestehende Wasserversorgungslleitung bedient werden. Entsprechend der Anregung werden die Brandschutzbelange im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und gegebenenfalls mit entsprechenden Auflagen versehen.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
1.11	<p>Regionalverband Donau-Iller Schwambergerstraße 35 89073 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2021</u></p> <p>der Planentwurf zum Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ sieht ein Wohngebiet mit ca. 3,3 ha für die Stadt Riedlingen, Ortsteil Pflummern vor. Riedlingen ist als Mittelzentrum festgelegt und somit ein Zentraler Ort. Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.</p> <p>Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wurde von der Verbandsversammlung am 23.07.2019 beschlossen und befindet sich derzeit im Anhörungsverfahren. In diesem Entwurf ist festgelegt, dass bei der Planung neuer Wohngebiete gemäß Plansatz B III 1 G (5) auf eine flächensparende Bauweise zu achten ist. Das geplante Wohngebiet ist überwiegend von großen Grundstückszuschnitten geprägt, was eine geringe Wohnbaudichte zur Folge hat. Wir regen daher an, zu Gunsten des Flächensparens kleinere Grundstückszuschnitte möglich sind oder eine stärker verdichtete Bebauung vorgesehen werden kann.</p>	<p>Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 585 m<sup>2</sup> liegt der Wert in dem ländlich geprägten Teilort von Riedlingen bereits deutlich unter dem der bisherigen Baugebiete Zehntscheueräcker 1-3.</p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen stellen nur Vorschläge ohne Normencharakter dar. Diese können entsprechend der Wünsche der Bauherren angepasst werden. Dies erfolgt erst im finalen Vermarktungsprozess der Grundstücke.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die geplante Wohnbaufläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz B I 4 G (7) des Regionalplanentwurfs. In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Grundwasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.</p> <p>Bauliche Maßnahmen sind in den Vorbehaltsgebieten möglich, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften durch geeignete Vorkehrungen ausgeschlossen werden können. Die Umweltinformation zum Bebauungsplan sowie dessen Begründung gehen darauf bereits ein.</p> <p>Wir bitten dies im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen darüber hinaus keine weiteren Hinweise oder Einwände.</p>	<p>Die Belange des Grundwasserschutzes werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.12	<p>RP Freiburg Geologisches Landesamt Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2021</u></p> <p><b>B Stellungnahme</b> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.12.1	<p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse,</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungs-sedimenten überlagert wird. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbo-dens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwasser-molasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK BW) eine Hinweisfläche für Rutschungen eingetragen.</p> <p>Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden.</p> <p>Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die geotechnischen Hinweise sind im Umweltbericht und Bebauungsplan (2.6) aufgenommen, ebenso die Hinweise aus der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte.</p> <p>Im Rahmen des Schurfsickerversuchs von GeoTerton vom 14.10.2022 konnte innerhalb der für die Versickerung und Retention vorgesehenen öffentlichen Grünfläche eine starke Durchlässigkeit des dort anstehenden Bodens festgestellt werden. Nach Einschätzung des Gutachters gilt diese Durchlässigkeit nur für den Untersuchungsbereich dieses Sickersversuchs, eine Versickerung ist in diesem Bereich möglich. Bei den übrigen Schürfen wurden lokal deutlich ungünstigere Untergrundverhältnisse festgestellt, die auf wesentlich geringere Durchlässigkeiten schließen lassen. Die Flächen, die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant (Entwässerungskonzept).</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.12.2	<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.12.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.12.4	<p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.12.5	<p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	
1.12.6	<b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.12.7	<b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.13	RP Tübingen Abteilung 4 Straßenwesen Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen  <u>Kein Rücklauf</u>	
1.14	RP Tübingen Gewässer 1. Ordnung Riedlingen Haldenstraße 7 88499 Riedlingen  <u>Kein Rücklauf</u>	
1.15	RP Tübingen Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen  <u>Schreiben vom 02.07.2021</u>  <b>B. Stellungnahme</b> <b>Belange der Raumordnung</b> Die Stadt Riedlingen plant am westlichen Ortsrand von Pflummern ein Baugebiet von ca. 3,3 ha Größe nach § 13b BauGB. Die geplante Wohnbaufläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz B I 4 G (7) des Regionalplanentwurfs Donau-Iller. In Anbetracht zahlreicher Wohnbaupotenziale im FNP Riedlingen insgesamt als auch in Pflummern selbst wird die Größe des Bebauungsplanes kritisch gesehen. Nicht verfügbare freie Flächen im FNP könnten dabei durchaus auch aus dem FNP herausgenommen werden.  Das geplante Wohngebiet ist außerdem überwiegend von großen Grundstückszuschnitten geprägt, was eine geringe Wohnbaudichte zur Folge hat. Wir regen daher an, zu prüfen, ob kleinere Grundstückszuschnitte möglich sind oder eine stärker verdichtete Bebauung vorgesehen werden kann.	Die Belange des Grundwasserschutzes werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan berücksichtigt.  Die VVG Riedlingen beabsichtigt die Teilfortschreibung Wohn- und Mischbauflächen (Flächennutzungsplan) noch im Herbst 2024 abzuschließen. Die Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurfsbeschluss der Fortschreibung des Flächenutzungsplanes liegt der Stadt und der VVG Riedlingen bereits vor. Gegen die Änderung bezüglich des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker 4“ sind keine Bedenken eingegangen. Es findet ein flächenneutraler Tausch statt.  Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 585 m <sup>2</sup> liegt der Wert in dem ländlich geprägten Teilort von Riedlingen bereits deutlich unter dem der bisherigen Baugebiete Zehntscheueräcker 1-3.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen stellen nur Vorschläge ohne Normencharakter dar. Diese können entsprechend der Wünsche der Bauherren angepasst werden. Dies erfolgt erst im finalen Vermarktungsprozess der Grundstücke.  <b>BV: Wird berücksichtigt</b>
1.15.1	<b>Belange des Naturschutzes</b> Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung kann nur nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen. Wir bitten Sie uns erneut zu beteiligen, sollten Belange der HNB betroffen sein.	2022 wurde eine Revierkartierung der Vogelarten im Geltungsbereich und im weiteren Umfeld durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen entwickelt. Das Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen und der Dicken Trespe wurde ebenfalls untersucht. Artenschutzrechtliche Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.  <b>BV: Wird berücksichtigt</b>
1.15.2	<b>Belange der Landwirtschaft</b> Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung knapp 3,5 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche, Vorrangflur Stufe II) dauerhaft umgewidmet werden, und damit der produktiven Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Flächen der Vorrangflur II sind aufgrund ihrer Standortgunst für den ökonomischen Landbau von Bedeutung, sollten der produktiven Landwirtschaft grundsätzlich vorbehalten bleiben, und nur im unbedingt erforderlichen Umfang umgewidmet werden. Aufgrund des Zuschnitts des Baugebietes wird die verbleibende angrenzende Fläche in den Möglichkeiten einer rationellen Bewirtschaftung eingeschränkt und agrarstrukturell verschlechtert, so dass die landwirtschaftlichen Belange über die Umwidmung der hochwertigen Fläche hinaus betroffen sind. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens angeregt zu prüfen, ob andere Flächen mit geringeren agrarstrukturellen Folgen für eine Entwicklung als Wohnbaufläche in Betracht kommen. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Prüfung nicht zu entnehmen.	Der Bedarf für das Baugebiet ist vorhanden. Durch die Entwicklung in mehreren Teilabschnitten findet eine bedarfsgerechte Entwicklung statt.  Im Rahmen der derzeit laufenden Flächennutzungsplanteilfortschreibung Wohn- und Mischbauflächen (Feststellungsbeschluss voraussichtlich Herbst 2024) findet ein flächenneutraler Tausch der Wohnbauflächen statt. Die bisher im FNP enthaltene Fläche im Bereich Leimgrubenäcker die als Vorbehaltsflur I Fläche geführt ist und damit hochwertiger für die Landwirtschaft, wird dadurch geschont.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
1.16	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar  <u>Kein Rücklauf</u>	
1.17	NABU Baden-Württemberg Tübinger Str. 15 70178 Stuttgart  <u>Schreiben vom 05.07.2021</u>  ausweislich der Sitzungsvorlage des Gemeinderats Riedlingen vom 21.5.2021 TOP 3: Bebauungsplan Zehntscheueräcker 4 hat die Untere	

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Naturschutzbehörde beim Landratsamt Biberach der Stadt Riedlingen ihr Einverständnis dafür "signalisiert", den Schutz von Teilen des bestehenden Landschaftsschutzgebiets "Riedlinger Alb" an dieser Stelle aufzuheben.</p> <p>Wie die Naturschutzverbände zwischenzeitlich in Erfahrung bringen konnten, ist diese Aussage nur durch unvollständige Unterlagen erreicht worden. In dem in der Abstimmung befindlichen Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden genau zu diesem Gebiet durch die Naturschutzverbände (LNV, BUND, Nabu) schwere Bedenken geäußert.</p> <p>Aus Sicht der Naturschutzverbände wurde mit diesem Bebauungsplan einer möglichen Innenentwicklung nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Der bestehende, und auch im FNP ausgewiesene Bebauungsplan an der "von-Schütz-Str." soll dafür aufgegeben werden.</p> <p>Eine für eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendige Bedarfsprognose liegt nicht vor. Auch eine notwendige Plausibilitätsprüfung gem. § 6 und 10 Abs.2 BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Wir wissen aus erster Hand, dass entgegen den Behauptungen der Stadt Riedlingen die zur Realisierung dieser Bebauung notwendigen Grundstücke zu ortsüblichen Preisen zum Verkauf stehen. (FNP: RP-WI Pflummern). Der angeblich hohe Erschließungsaufwand ist durch keine nachprüfbaren Zahlen belegt. Die Fläche dieses Bebauungsplans erscheint auch der Größe der Ortschaft Pflummern eher angemessen zu sein.</p> <p>Das Gebot der Innenentwicklung der Ortschaft wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt der Stadt Riedlingen ein schriftliches Verkaufsangebot des Grundstückseigentümers vor.</p> <p>Durchschnittlich werden in Pflummern jährlich 1 bis 2 Baugesuche gestellt. Das geplante Baugebiet ist daher völlig überdimensioniert.</p> <p>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Fläche des Baugebiets ist für eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zwingend erforderlich. Diese liegt nicht vor.</p> <p>Auch dem Antrag der Stadt auf Herausnahme dieses Baugebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet ist dies nicht beigefügt.</p> <p>Ebenso fehlt der Nachweis über einen flächenmäßig gleichen Tausch.</p> <p>Bereits aus dem Umweltbericht geht hervor, dass hier streng geschützte Arten vorkommen. Hierfür sind CEF-Maßnahmen notwendig. Diese müssen vor einer Umsetzung erfolgreich durchgeführt werden und durch Monitoring begleitet sein.</p> <p>Bereits die dem Bebauungsplan beiliegenden Umweltinformationen weisen eindeutig in diese Richtung:</p> <p>"Die Gebäude und Streuobstbäume angrenzend an den Geltungsbereich können von streng geschützten</p>	<p>Die geforderten Unterlagen liegen vollständig vor. Die Stadt hat den Antrag zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets eingereicht.</p> <p>Die im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich Leimgrubenäcker enthaltene Wohnbaufläche wird mit der im Bereich des geplanten Baugebietes getauscht. Neben der Verfügbarkeit der Flächen spricht insbesondere der Schutz der vorhandenen Streuobstwiesen in diesem Bereich und der Schutz von höherwertigen landwirtschaftlichen Böden (Vorbehaltsflur I). Einen bestehenden Bebauungsplan für die Flst. Nr. 309-313 gibt es nicht.</p> <p>Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künstler Stadtplanung 24.07.2023) und sind Teil des Ausgrenzungsverfahrens.</p> <p>Der Bedarf für das Baugebiet ist vorhanden. Durch die Entwicklung in mehreren Teilabschnitten findet eine bedarfsgerechte Entwicklung statt. Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p> <p>Dies ist als Anlage dem Entwurf beigefügt. Im Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets Riedlinger Alb sind Ausgleichsflächen in gleichem Umfang wie die Teilaufhebungsfläche aufgeführt.</p> <p>2022 wurde eine Revierkartierung der Vogelarten im Geltungsbereich und im weiteren Umfeld durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen entwickelt.</p> <p>Das Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen und der Dicken Trespe wurde ebenfalls untersucht. Erforderliche Maßnahmen wurden entwickelt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Fledermausarten als Sommerquartier und Tageseinstand genutzt werden. Die linearen Gehölzbestände entlang der Gärten können als Leitbahn der Artengruppe genutzt werden und eine wichtige Verbindungsstruktur in der weitläufigen Landschaft darstellen. Die Ackerflächen können zur Nahrungssuche überflogen werden. Das naheliegende FFH -Gebiet zählt zu den Jagdgebieten des Großen Mausohrs. Der Geltungsbereich weist entlang der Übergangsbereiche zu den Gärten nur wenige Strukturen auf, die für Reptilien einen Lebensraum darstellen. Dennoch kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden." Aus unserer Sicht liegen gravierende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vor (s. Anlage: Auszug aus der Umweltinformation). Eine Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes ist u. E. daher nicht notwendig und muss zudem in einem öffentlichen Verfahren abgewickelt werden. Dem Antrag auf Herausnahme des Gebiets "Zehntscheueräcker IV" aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht zuzustimmen. Der ausliegende Bebauungsplan ist nicht umsetzbar.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen mit Beurteilungen und Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts mit Grünordnungsplan umfassend bearbeitet. Im Maßnahmenkonzept in Kap. 6 sind die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen beschrieben.</p> <p>Die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände im Ausgrenzungsverfahren findet durch das Landratsamt Biberach statt.</p> <p><b>BV: Wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.18	<p>BUND Regionalverband Donau-Iller Pfauengasse 28 89073 Ulm</p> <p><u>Siehe 1.17</u></p>	
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 04.06.2021 – 05.07.2021
2.1	<p>Einwender 1</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2021</u></p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen das geplante Baugebiet "Zehntscheueräcker 4" ein. <b>Begründungen:</b></p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
2.1.1	<p>Das geplante Baugebiet zerstört das Landschaftsbild unwiderruflich. Viele ökologische Aspekte wurden bzw. werden durch das geplante Baugebiet nicht ausreichend beachtet.</p> <p>Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.</p>	<p>Im Umweltbericht mit Grünordnungsplan inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden die Umweltauswirkungen und die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen umfassend beschrieben. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich wurden entwickelt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden 2024 anhand einer Visualisierung ermittelt. Trotz deutlicher Sichtbarkeit vor allem der zweigeschossigen Gebäude werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich erachtet, da die Gebäude im Kontext mit der bestehenden Bebauung erlebbar sind, die vorhandene maximale Höhe der Bebauung in Pflummern nicht erheblich überschreiten und die Horizontlinie ebenfalls nicht überschritten wird. Die neuen Wohngebäude entfalten keine dominierende Wirkung auf das Landschafts- und das Ortsbild und schränken Sichtbeziehungen nicht in erheblichem Umfang ein. Um</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten, wird festgesetzt, dass die westliche Baureihe nur 1-geschossig errichtet werden darf. Die Abstufung ermöglicht einen guten Übergang in die offene Landschaft.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.1.2	Durch das geplante Baugebiet werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht.	Diese bewegen sich für das Baugebiet und die Umgebungsbebauung in einem für den ländlichen Raum verträglichen Maß. Hinweise bezüglich der Landwirtschaft sind im Bebauungsplan enthalten.
2.1.3	Es gibt eine alternatives Baugebiet in der "von-Schütz-Straße", das bereits im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen ist.	Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künstler Stadtplanung 24.07.2023).  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.1.4	Durch die geplante Bebauung sehen wir eine große Gefahr für unsere Tiere auf unserem Hof. 1. durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Kraftfahrzeuge, die an unserem Hof sowie an den Pferdeweiden vorbei fahren werden. 2. durch das erhöhte Personenaufkommen nachts sowie tagsüber an Hof und Pferdeweiden. 3. unbefugtes Betreten unseres Hofes sowie Pferdeweiden von Personen. 4. erhöhtes Müllaufkommen auf unseren Pferdeweiden und der daraus resultierenden Krankheitsgefahr unserer Pferde. Wir haben bereits jetzt schon mit Müll auf unseren Weiden zu tun. Dies würde sich dadurch noch weiter verschlimmern.	Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Hartweg. Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Rehmweg ein höheres Verkehrsaufkommen gegenüber heute entstehen wird. An den Pferdeweiden wird nicht direkt vorbei gefahren. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden Verkehr aufzunehmen.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.1.5	Durch die geplante Bebauung sehen wir nicht nur eine Gefahr für unsere Tiere, sondern auch für uns als Tierhalter. Wir müssen um mit unseren Pferden in die Natur zu kommen, die Wege zum geplanten Baugebiet benutzen. Durch die hohe Verkehrs- sowie Lärmbelastung, besteht eine Gefahr mit dem Umgang von Fluchttieren wie dem Pferd. Der extreme Baulärm ist nie vorhersehbar und somit geht eine große Verletzungsgefahr für Mensch und Pferd einher. Diese Verletzungsgefahr geht durch den Baulärm leider ebenfalls in unserer Reithalle einher.	An der Erschließung der freien Landschaft ändert sich durch das Baugebietes nichts. Der Baulärm zur Erschließung des Baugebietes bzw. der Gebäude ist temporär und endet nach Fertigstellung. Nach der Fertigstellung des Baugebietes ist mit keiner hohen Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.1.6	Wir die Partei , sowie die Partei haben erst im August 2020 den Hof erworben. Es war beim Kauf der Immobilie nie die Rede davon, dass ein Baugebiet in unmittelbarer Nähe geplant ist. Im Gegenteil. Es wurde mit dem Naturschutzgebiet geworben. Wir sehen durch das Baugebiet eine starke Wertminderung unserer Immobilie. Denn ein Pferdehof ist eben nur nutzbar, wenn er in der Natur liegt.	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes fand in der Gemeinderatssitzung am 16.12.2019 und damit vor dem Kauf statt. Der Beschluss wurde öffentlich gefasst. Damit konnte sich der Käufer vor dem Erwerb informieren.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.2	Einwender 2  <u>Schreiben vom 02.07.2021</u>  die folgenden Einwendungen werden von den im Briefkopf genannten Personen persönlich	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>vorgebracht. Weitere 63 Bewohner von Pflummern schliessen sich durch ihre Unterschrift dieser Stellungnahme an.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
2.2.1	<p>1. wir bezweifeln die Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschluss „Zehntscheueräcker 4“ vom 16.12.2019. Die Wohnbaufläche in der „von-Schütz-Straße“ wurde von der Verwaltung als nicht verfügbar eingestuft, was nicht der Wahrheit entspricht. Deshalb wurde das Gebiet Zehntscheueräcker favorisiert.</p>	
2.2.2	<p>(Nachweis: Anlage 1 Rechtmäßigkeit Aufstellungsbeschluss)</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 1 Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschlusses</b> Seite 1 von 7</p> <p>Herr Bürgermeister Schafft, alle Gemeinderatsmitglieder und alle Ortschaftsräte von Pflummern wurden schriftlich am 09.12.2019, siehe unten ausführlich darüber informiert, daß in der „von-Schütz-Straße“ das im FNP ausgewiesene Baugrundstück kurzfristig verfügbar ist. Der Eigentümer, Herr Ulrich Bossler hat immer, auch mir gegenüber mehrmals (zuletzt am 09.11.2019) eindeutig seine Verkaufsbereitschaft geäußert, mit der Maßgabe, daß der Verkauf erst ab 1/2021 aus steuerrechtlichen Gründen realisiert werden kann. Dies hat Herr Bossler nachdrücklich in dem Zeitungsbericht vom 14.06.2021 nochmals in aller Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht. Siehe unten: Schwäbische Zeitung vom 14.06.2021.</p> <p>Die Ortsverwaltung Pflummern und die Stadtverwaltung Riedlingen haben jedoch trotz Kenntnis der wahren Sachlage den Gemeinderat falsch informiert, und dadurch ist der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019 nicht rechtmäßig.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019 kam nur aufgrund dieser Falschinformation zustande.</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 1 Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschlusses</b> Seite 2 von 7</p> <p>Alle Anlieger vom Rehmweg in Pflummern Pflummern, den 09.12.2019 siehe Unterschriftenliste auf der Rückseite</p> <p>Sitzung des Gemeinderats der Stadt Riedlingen am 16.12.2019 Bebauungsplan "Zehntscheueräcker IV" in Pflummern</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schafft, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,</p> <p>wir als Anlieger des Rehmweges sind Hauptbetroffene von dem geplanten Baugebiet „Zehntscheueräcker IV und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>Überschätzung des Entwicklungsbedarfs:</b> Pflummern hat derzeit 432 Einwohnern; es ist auch langfristig nicht mit einer Zunahme zu rechnen. Das statistische Landesamt zeigt in der Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Riedlingen einschl. Ortsteile sogar einen Rückgang von 10.480 auf 10.138 Einwohnern im Jahr 2035. Quelle: <a href="https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015001.tb?R=GS426097">https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015001.tb?R=GS426097</a></p> <p>Aktuell besteht eine einzige Bauplatzanfrage aus Pflummern (Aussage OV Göller in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Riedlingen am 02.12.2019).</p> <p><b>Jetzige Möglichkeiten</b> in der „von-Schütz-Straße“ ist im Flächennutzungsplan schon ein Baugebiet ausgewiesen, das in einem Jahr erworben werden kann. (aktuelle Aussagen der Eigentümer). Die Planung könnte jetzt schon anlaufen !!</p> <p>Innenentwicklungspotentiale wahrnehmen. Gebäudeerstände, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten werden sonst zugunsten des neuen Baugebietes vernachlässigt. Der Dorfkern verarmt.</p> <p><b>Wem nützt es?</b> Jetzt soll über den 513b (gilt bis 31.12.) als Toröffner über die braun hinterlegte Teilfläche abgestimmt werden; gleichzeitig soll aber die gesamte Fläche wie im Vorentwurf vom 25.11.2019 aufgenommen werden (35 Bauplätze); und bei voller Bebauung würde der Siedlungsraum dann 70 Bauplätze umfassen.</p> <p>Am Dorfaußenrand von Pflummern entstünde ein neuer Siedlungsbereich. Mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zersiedelung</li> <li>• Zerstörung eines charakteristischen Landschaftsbildes und Schutzgebietes</li> <li>• Konflikte mit der von 3 Seiten umgebenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung</li> </ul> <p>Wir sind gegen ein solches Baugebiet und bitten Sie daher, dem Aufstellungsbeschluss nicht zuzustimmen</p>  <p style="text-align: center;">Hier entstünde der neue Siedlungsbereich</p>	<p>Die im bestehenden Bebauungsplan im Bereich Leimgrubenäcker enthaltene Wohnbaufläche wird mit der in den Bereich des geplanten Baugebietes getauscht. Neben den Eigentumsverhältnissen spricht dafür insbesondere der Schutz der vorhandenen Streuobstwiesen in diesem Bereich und der Schutz von höherwertigen landwirtschaftlichen Böden (Vorbereichsflur I). Einen bestehenden Bebauungsplan für die Flst. Nr. 309-313 gibt es nicht.</p> <p>Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künstler Stadtplanung 24.07.2023) und sind Teil des Ausgrenzungsverfahrens.</p> <p>Der Bedarf für das Baugebiet ist vorhanden. Durch die Entwicklung in mehreren Teilabschnitten findet eine bedarfsgerechte Entwicklung statt.</p> <p>Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren überführt.</p> <p>Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p> <p>Sie sind dem Entwurf beigefügt.</p> <p>Im Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets Riedlinger Alb sind Ausgleichsflächen in gleichem Umfang wie die Teilaufhebungsfläche aufgeführt.</p> <p>2022 wurde eine Revierkartierung der Vogelarten im Geltungsbereich und im weiteren Umfeld durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen entwickelt.</p> <p>Das Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen und der Dicken Trespe wurde ebenfalls untersucht. Erforderliche Maßnahmen wurden entwickelt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen mit Beurteilungen und Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts mit Grünordnungsplan umfassend bearbeitet. Im Maßnahmenkonzept in Kap. 6</p>

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

Anlage 1 Rechtmässigkeit des Aufstellungsbeschlusses  
Seite 3 von 7

Riedlingen

RIEDLINGEN

## Sie wollen ein Stück Land vor den Bagger retten

LESEDAUER: 9 MIN



Auf der Fläche links im Bild sollen 3,34 Hektar zu Wohngebiet deklariert werden. Der Hain im Hintergrund ist bereits ein Biotop-Gebiet nach Fauna-Flora-Habitat-Schutzregelung. (Foto: Kai Schlichtermann)

Aktualisiert: 14.06.2021, 11:10 Uhr

KAI SCHLICHTERMANN  
Redakteur

Drucken

Idyllische Stille liegt über dem westlichen Ortsrand von Pflummern: Einige Hundert Meter oberhalb des saftig grünen Ackers befindet sich nicht nur der Sportplatz der Spielvereinigung Pflummern-Friedingen und ein Waldstück eines Naturschutzgebiets. Wer am Rande des Hains entlangspaziert und in Richtung Pflummern und Donau blickt, bekommt einen „einmaligen Blick auf den Österberg und den Bussen“, sagt Manfred Müller-Kempf, der mit seiner Frau Renate im Rehmweg in Pflummern wohnt. Doch nun fürchten beide, der

Anlage 1 Rechtmässigkeit des Aufstellungsbeschlusses  
Seite 4 von 7

natürliche Reiz der Landschaft und das ökologisch wertvolle Biotop werde künftig von einem neuen Wohngebiet zerstört.

Direkt auf der Rückseite der Kempfs soll ein 3,34 Hektar großes Neubaugebiet mit insgesamt 42 Parzellen für Einfamilienhäuser entstehen. Eine Höhe von bis zu neun Meter dürfen die Dachgiebel der Häuser haben. Dadurch werde der Blick auf den Bussen versperrt. „Das Bauprojekt wird einen massiven Einfluss auf die Ortsstruktur haben“, sagt Manfred Müller-Kempf. Pflummern zähle gerade einmal 432 Einwohner. Und in ferner Zukunft könnten hier etwa 150 zusätzliche Menschen wohnen – vermutlich jeder Haushalt mit einem Auto.

Mindestens 1000 Mal würde ein Fahrzeug in das geplante Wohngebiet, vorbei an seinem Grundstück, rollen. Das hat Manfred Müller-Kempf errechnet. Hinnehmen wollen er und andere Pflummerer das Projekt nicht, obwohl der Riedlinger Gemeinderat den Billigungsbeschluss für das Baugebiet „Zehntscheueräcker IV“, seit 2019 in Planung, ohne Diskussion und großer Mehrheit Mitte Mai verabschiedet hat.

### Von Beginn an gab es Konflikte

Augenscheinlich handelt es sich um ein Routineprojekt der Stadtverwaltung wie in vielen anderen Kommunen, die einen Bebauungsplan nach beschleunigtem Verfahren ausschreiben. Allerdings ist das Vorhaben „Zehntscheueräcker IV“ von Beginn an mit Konflikten und womöglich Rechtsverstößen behaftet, das sich nun zu einem offenen Grabenkampf ausweiten könnte. Bereits in der Beschlussvorlage für den Bebauungsplan, auf dessen Grundlage die Stadträte am 17. Mai über das Projekt abstimmen, war eine falsche Information. Darin steht, die „überplanten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt“. Das ist nicht der Fall, wie Bürgermeister **Marcus Schafft** und auch der Eigentümer einräumen. Ob letzterer tatsächlich der Stadt überlassen wird, dazu wollte er sich gegenüber dieser Zeitung nicht äußern.

sind die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen beschrieben.

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

Anlage 1 Rechtmässigkeit des Aufstellungsbeschlusses  
Seite 5 von 7



Auf der hellgrünen Ackerfläche im Hintergrund soll das Baugebiet Zehntscheueräcker IV im Riedlinger Ortsteil Pflummern entstehen (Blick in nordwestliche Richtung). Ziel ist es, auf 3,34 Hektar 41 Bauplätze auszuweisen. (Foto: ksc)

Entscheidende rechtliche Hürde für die Realisierung des Bauprojekts ist die Tatsache, dass die vorgesehene Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“ liegt, das unmittelbar an ein FFH-Biotop grenzt. Die Stadtverwaltung setzt darauf, dass die Naturschutzbehörde die Zehntscheueräcker aus diesem Schutzgebiet herausnimmt. Ein Antrag dafür wurde eingereicht. Ein verpflichtendes Gutachten soll im Hochsommer folgen. Ziel der Stadt ist es, eine Kompensationsfläche bereitzustellen.

#### Kritik: Ökologie zu wenig berücksichtigt

Familie Kempf, ehemalige Stadträte und Umweltschützer, wollen nun die Umwidmung der Zehntscheueräcker vom Schutz- in ein Baugebiet verhindern. Sie argumentieren, es gebe sowohl in Pflummern als auch in ganz Riedlingen zahlreiche andere ausgewiesene Baugebiete, die noch unbebaut seien. „Die Stadt hat viel zu viel Wohnflächenbedarf im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das ist eine Überdeckung von 162 Prozent“, argumentiert Müller-Kempf. Mit anderen Worten: Das Wohngebiet in Pflummern sei überflüssig, die Nachfrage zu gering.

Anlage 1 Rechtmässigkeit des Aufstellungsbeschlusses  
Seite 6 von 7



Die ursprünglich vorgesehene Fläche für das neue Baugebiet in Pflummern. (Foto: ksc)

„In den vergangenen zehn Jahren wurden in Pflummern ein bis zwei Bauvorhaben realisiert.“ Außerdem befänden sich ihrer Meinung nach falsche Aussagen im Antrag auf Änderung der Schutzgebietsgrenze und dem kleinen Umweltgutachten. „Viele ökologische Aspekte, die gegen den Bau der Zehntscheueräcker IV sprechen, sind nicht zur Kenntnis genommen worden. Zum Beispiel rutschte nach starken Regenfällen eine Schlammlawine von der Fläche in Richtung Pflummern. Vor der Flurbereinigung waren auf dem Hang zahlreiche kleinere Wasserquellen“, erklärt Müller-Kempf. Auch zahlreiche geschützte Tiere tauchten auf dem Gebiet der Zehntscheueräcker auf. „Hier lebt die Feldwachtel. Das ist das einzige Vorkommen dieser Art im Landkreis Biberach.“

#### Bürgermeister Schafft: nach und nach entwickeln

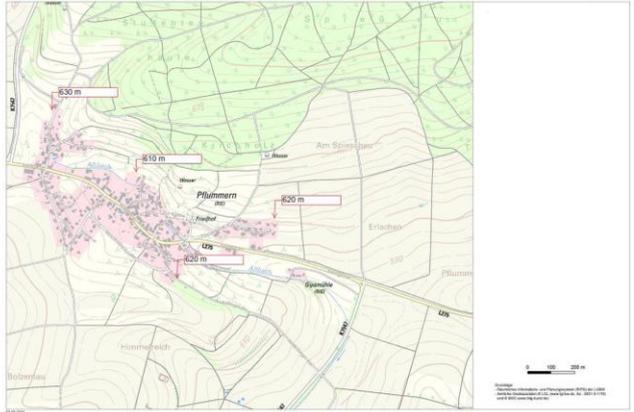
Bürgermeister Schafft sagt, er habe jüngst Anfragen von Interessenten aus Pflummern erhalten, einen attraktiven Baugrund erwerben zu wollen, aber kein passendes Grundstück gefunden. Sie seien abgewandert. Für ihn sei das ein Alarmzeichen gewesen und deshalb müsse die Stadt neuen Baugrund erschließen. „Wir müssen die Handlungsfähigkeit der Stadt erhalten“, sagt er der SZ. „Es geht nicht darum, das man etwas mit Brechstange durchsetzt. Wir werden das Baugebiet nach und nach entwickeln.“ Es sei nicht so, das auf einen Schlag 42 Bauplätze vergeben würden.

Zu Beginn der Planungen für die „Zehntscheueräcker IV“ im Jahr 2019 fühlten sich Betroffene von dem Projekt in Pflummern nicht ausreichend informiert. Als der Ortsbeirat Pflummern mit großer Mehrheit öffentlich für das Vorhaben votierte, sprach sich das erst Monate später im Ort herum. Familie Kempf begann

<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
--	--------------------------------------

	<p style="text-align: center; background-color: #ffffcc;">Anlage 1 Rechtmässigkeit des Aufstellungsbeschlusses Seite 7 von 7</p> <p>zu recherchieren und Informationen über das Bauprojekt zu sammeln. Sie mobilisierten Anlieger im Rehmweg und reichten im Dezember 2019 ein Protestschreiben gegen die „Zehntscheueräcker IV“ mit 17 Unterschriften ein. Im Vorfeld der Abstimmung im Gemeinderat blieben sie aktiv: Sie schrieben jedem Gemeinderat an, sensibilisierten Naturschutzverbände und das Landratsamt – bislang ohne Erfolg. Zudem initiierte Bürgermeister Schafft einen runden Tisch mit den Anwohnern, der zuletzt im Frühjahr 2020 ohne konkrete Ergebnisse tagte.</p> <p><b>Grundstückseigner Bossler widerspricht</b></p> <p>Dabei schienen die Zehntscheueräcker bei der Suche nach einem Bauplatz ursprünglich gar keine Rolle zu spielen. Die Stadt wollte ein ganz anderes, viel kleineres Flurstück in der Von-Schütz-Straße in Bauland verwandeln. Das Grundstück gehört Ulrich Bossler, vormaliges Gemeinderatsmitglied. Mehrmals fragte die Stadt 2019 an, ob er das Grundstück verkaufen wolle. Er habe Ja gesagt, allerdings unter der Maßgabe, dass er die Fläche aus steuerrechtlichen Gründen erst 2021 veräußern könne. „Anschließend hat die Stadt immer wieder öffentlich behauptet, dass ich nicht verkaufen will. Das ist nicht richtig“, merkt er im Gespräch mit der SZ an. Verärgert zeigt er sich auch über den nächsten Schritt der Stadt: Seit Jahrzehnten war sein Grundstück im Flächennutzungsplan eingetragen. Jetzt sollen aber die Zehntscheueräcker in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, die Fläche von Bossler würde einfach aus diesem Plan verschwinden. „Das ist ein fragwürdige Vorgehensweise“, sagt er.</p> <p>Jetzt wollen Kempfs den Druck erhöhen und Landrat oder andere Landespolitiker auf die Problematik in Pflummern hinweisen, denn ihnen läuft die Zeit davon. Mit dem Billigungsbeschluss ist auch eine Entscheidung zum weiteren Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit gefallen. Noch bis 5. Juli können Träger öffentlicher Belange ihre Argumente gegen das Baugebiet „Zehntscheueräcker IV“ vorbringen und bei der Stadt einreichen.</p>	<p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>																																																																																																																		
2.2.3	2. Die Aussage „Die überplanten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt“ in der Beschlussvorlage vom 17.05.2021 ist falsch.	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>																																																																																																																		
2.2.4	<p>3. Im Antrag auf Änderung der Schutzgebietsgrenze Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.26.029 Riedlinger Alb in Riedlingen - Pflummern steht auf S.11: „Die Höhenlage 630 bis 640 m entspricht grob der maximalen Höhenlage der Bebauung von Pflummern..“ Die durchschnittliche Höhenlage beträgt aber tatsächlich nur 620 m. (Nachweis: Anlage 2 maximale Höhenlagen)</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Anlage 2 maximale Höhenlagen Seite 1 von 2</p> <p style="text-align: center;"><b>Maximale Höhenlagen der Häuser in Pflummern</b></p> <p>Nachweis unter Verwendung von: <a href="https://de-de.topographic-map.com/maps/6plw/Riedlingen/">https://de-de.topographic-map.com/maps/6plw/Riedlingen/</a> <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/</a></p> <p>Die Gebäude, die dem Baugebiet gegenüberliegen (Osten) haben folgende Höhenlinien:</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Eduard-Mörke-Weg: Länge 170 m</th> <th colspan="2">Pfarrackerweg: Länge 70 m</th> <th colspan="2">Zur Kirche: Länge 135 m</th> <th colspan="2">Schlosshof: Länge 190 m</th> <th colspan="2">Villingenstrasse: Länge 220 m</th> <th colspan="2">Im Dorn Länge: 120m</th> <th colspan="2">Am Ziegelberg: Länge 100 m</th> </tr> <tr> <th>Haus Nr.</th><th>Höhenlage in m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>624</td><td>2</td><td>612</td><td>3</td><td>613</td><td>9</td><td>620</td><td>38</td><td>615</td><td>3</td><td>635</td><td>9</td><td>631</td></tr> <tr><td>21</td><td>623</td><td>14</td><td>615</td><td>5</td><td>616</td><td>19</td><td>617</td><td>40</td><td>617</td><td>20</td><td>638</td><td>7/1</td><td>630</td></tr> <tr><td>7</td><td>622</td><td></td><td></td><td>10</td><td>612</td><td>21</td><td>617</td><td>42</td><td>620</td><td>5</td><td>635</td><td>8</td><td>629</td></tr> <tr><td>15</td><td>621</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/1</td><td>616</td><td>44/1</td><td>621</td><td>200/1</td><td>635</td><td>8/1</td><td>629</td></tr> <tr><td>17</td><td>619</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/2</td><td>615</td><td>48</td><td>625</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Die Gebäude, die im Süden von Pflummern liegen haben folgende Höhenlinien:</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Andelfinger Straße: Länge 170 m</th> </tr> <tr> <th>Haus Nr.</th><th>Höhenlage in m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5</td><td>607</td></tr> <tr><td>4</td><td>613</td></tr> <tr><td>11</td><td>618</td></tr> <tr><td>17</td><td>623</td></tr> <tr><td>20</td><td>626</td></tr> </tbody> </table> <p>Ergebnis: nur 3 Häuser liegen auf 635 m eines auf 638 m und bilden nur eine Höhenlinie von 120 m. Die anderen Häuser in einer Länge von 700 m liegen deutlich darunter.</p> <p><b>Die durchschnittliche Höhenlage der westlich und südlich liegenden Häuser beträgt 620 m.</b></p>	Eduard-Mörke-Weg: Länge 170 m		Pfarrackerweg: Länge 70 m		Zur Kirche: Länge 135 m		Schlosshof: Länge 190 m		Villingenstrasse: Länge 220 m		Im Dorn Länge: 120m		Am Ziegelberg: Länge 100 m		Haus Nr.	Höhenlage in m	1	624	2	612	3	613	9	620	38	615	3	635	9	631	21	623	14	615	5	616	19	617	40	617	20	638	7/1	630	7	622			10	612	21	617	42	620	5	635	8	629	15	621					7/1	616	44/1	621	200/1	635	8/1	629	17	619					7/2	615	48	625					Andelfinger Straße: Länge 170 m		Haus Nr.	Höhenlage in m	5	607	4	613	11	618	17	623	20	626	<p>Es wurde nicht die durchschnittliche Höhenlage zugrunde gelegt, sondern die maximale Höhenlage.</p> <p>Die maximale Höhenlage bestehender Gebäude in Pflummern (ca. 640 m ü. NN, Gebäude an der Straße „Im Dorn“) wird als Anhaltspunkt für die maximale Höhenlage zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Gebiet Zehntscheueräcker (ca. 645 m ü. NN) angenommen (Visualisierung Bericht Seite 6).</p> <p>Durch die Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhe (6,80 m anstatt 9,00 m) in der westlichsten Baureihe und die Festlegung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe wird dem Landschaftsbild Rechnung getragen.</p>														
Eduard-Mörke-Weg: Länge 170 m		Pfarrackerweg: Länge 70 m		Zur Kirche: Länge 135 m		Schlosshof: Länge 190 m		Villingenstrasse: Länge 220 m		Im Dorn Länge: 120m		Am Ziegelberg: Länge 100 m																																																																																																								
Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m	Haus Nr.	Höhenlage in m																																																																																																					
1	624	2	612	3	613	9	620	38	615	3	635	9	631																																																																																																							
21	623	14	615	5	616	19	617	40	617	20	638	7/1	630																																																																																																							
7	622			10	612	21	617	42	620	5	635	8	629																																																																																																							
15	621					7/1	616	44/1	621	200/1	635	8/1	629																																																																																																							
17	619					7/2	615	48	625																																																																																																											
Andelfinger Straße: Länge 170 m																																																																																																																				
Haus Nr.	Höhenlage in m																																																																																																																			
5	607																																																																																																																			
4	613																																																																																																																			
11	618																																																																																																																			
17	623																																																																																																																			
20	626																																																																																																																			

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
---	-------------------------------

	<p>Anlage 2 maximale Höhenlagen Seite 2 von 2</p> <p>Nachfolgend die topographische Karte des LUBW</p> 	<p><b>BV: Wird teilweise berücksichtigt</b></p>
--	--	---

<p>2.2.5</p>	<p>4. Weiter heißt es im oben zitierten Antrag: „Durch den Verlauf der Grenze der Aufhebungsfläche in etwa entlang der Höhenlinie 645 m (s. Abbildungen 5, 6 und 7) wird weitgehend die bisherige Höhenlage der Bebauung beibehalten und die Sichtbarkeit der geplanten Bebauung auf neue Gebäude entlang der südwestlichen Grenze begrenzt. Eine erhebliche Änderung oder Verunstaltung des Landschaftsbilds kann mit dieser Höhenbeschränkung vermieden werden.“ Die Höhenlage der Sichteinschränkungen beträgt aber tatsächlich 654 m (645 m + 9-m Gebäudehöhe). Durch die Bebauung wird der Blick auf die Landschaft durch eine 9 m hohe und 232 m lange Häuserwand verwehrt. Die geplante Wohnbebauung zerstört das einmalige Landschaftsbild und das Naherholungsgebiet. Nachweis: Anlage 3 Wohnbebauung zerstört das einmalige Landschaftsbild, Bilder 4-7</p>	<p>Allein mit der Sichtbarkeit einer Reihe von Wohngebäuden wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Mit der Sichtbarkeit einer Häuserreihe am Hang ist keine erhebliche Änderung oder Verunstaltung des Landschaftsbilds verbunden. Für die Höhenlage von Gebäuden kann nicht die Geltungsbereichsgrenze angenommen werden (Gebäude stehen nicht auf der Grenze). In den Bebauungsplan und den Umweltbericht wurde in Absprache mit der Stadt Riedlingen und dem Ortschaftsrat eine Maßnahme zur Beschränkung der Gebäudehöhen aufgenommen. Auf den Grundstücken entlang der Geltungsbereichsgrenze angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet sind die Gebäude max. eingeschossig und die Gebäudehöhe ist auf max. 6,80 m beschränkt (Maßnahme 12M (UB) Beschränkung der Gebäudehöhe entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze). Es wird damit den Anforderungen, die sich aus der Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet in diesem sensiblen Landschaftsteil an einem einsehbar Hang ergeben, Rechnung getragen. Die Vielfalt der Strukturen um Pflummern bleibt erhalten, denn die Bebauung ist zwar mit einem Verlust von Acker verbunden, die Streuobstwiesen, Hecken, Magerwiesen etc. werden aber nicht in Anspruch genommen. Die Visualisierung der geplanten Gebäude erbrachte folgendes Ergebnis: Trotz deutlicher Sichtbarkeit vor allem der zweigeschossigen Gebäude werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich erachtet, da die Gebäude im Kontext mit der bestehenden Bebauung erlebbar sind, die vorhandene maximale Höhe der Bebauung in Pflummern nicht erheblich überschreiten und die Horizontlinie ebenfalls nicht überschritten wird. Die neuen Wohngebäude entfalten keine dominierende Wirkung auf das</p>
--------------	---	--

<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
--	--------------------------------------

<p style="text-align: right; font-size: small;">Anlage 3 Wohnbebauung zerstört das einmalige Landschaftsbild Seite 1 von 3</p> <p style="text-align: center;"><b>Die geplante Wohnbebauung zerstört das einmalige Landschaftsbild und das Naherholungsgebiet</b></p> <p><b>Dadurch geht ein Alleinstellungsmerkmal von Pflummern verloren !</b></p> <p>Das Baugebiet ist von Rad- und Wanderwegen umgeben (Bild 1: Wege um das Baugebiet), sowie von 2 Grill- und Rastplätzen und einem Wanderparkplatz mit Wandertafel oberhalb des Baugebiets (Bild 2: Wanderwege Pflummern). Es handelt sich um einen siedlungsnahen Freiraum für die Kurzzeiterholung, insbesondere für die Feierabend- und die Wochenenderholung. Dieses Gebiet ist schnell erreichbar und bietet eine einmalige Landschaftsbildqualität. Dies wird auch zutreffenderweise im Gutachten auf Seite 8 hervorgehoben:</p> <p><i>„Die Ortslage von Pflummern hat eine reizvolle Lage im Tal und auf angrenzenden Hängen des Altbachs. Die Landschaft um den Ort Pflummern zeichnet sich durch eine Vielfalt an Nutzungen und Strukturen und eine besondere Eigenart aus. Ausgedehnte Streuobstbestände, Feldhecken, Laubwaldbestände und Waldränder, alte Bäume und Baumgruppen prägen zusammen mit dem gewachsenen Ortsbild diesen Landschaftsteil am Rand der Schwäbischen Alb. Aufgrund der hohen Bedeutung des Landschaftsbilds ist diese Landschaft Teil des Landschaftsschutzgebiets Riedlinger Alb.“</i></p> <p>Im Gutachten wird widerspruchsfrei das hier vorherrschende Landschaftsbild mit hohem Freizeitwert hervorgehoben. In der weiteren Argumentation für das Baugebiet heisst es im Gutachten auf S. 11:</p> <p><i>“Die Höhenlage 630 bis 640 m entspricht grob der maximalen Höhenlage der Bebauung von Pflummern auf der südlichen und der gegenüberliegenden Hangseite. „Durch den Verlauf der Grenze der Aufhebungsfläche in etwa entlang der Höhenlinie 645 m wird weitgehend die bisherige Höhenlage der Bebauung beibehalten und die Sichtbarkeit der geplanten Bebauung auf neue Gebäude entlang der südwestlichen Grenze begrenzt.“</i></p> <p>Zu prüfen sind also die Aussagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Die Höhenlage 630 bis 640 m entspricht grob der maximalen Höhenlage der Bebauung von Pflummern auf der südlichen und der gegenüberliegenden Hangseite</i></li> <li>2. <i>Durch den Verlauf der Grenze der Aufhebungsfläche in etwa entlang der Höhenlinie 645 m wird weitgehend die bisherige Höhenlage der Bebauung beibehalten und die Sichtbarkeit der geplanten Bebauung auf neue Gebäude entlang der südwestlichen Grenze begrenzt. Eine erhebliche Änderung oder Verunstaltung des Landschaftsbilds kann mit dieser Höhenbeschränkung vermieden werden</i></li> </ol> <p>Zu 1.</p> <p>In der Anlage 3 haben wir die Höhenlagen aller Häuser der östlichen und südlichen Gegenseite festgehalten und kommen zu dem Ergebnis: Die maximalen Höhenlagen der Gebäude auf der südlichen und der gegenüberliegenden Hangseite beträgt durchschnittlich <b>620 m</b>. (Anlage 2 maximale Höhenlagen). <b>Die Aussage</b> im Gutachten: <i>“Die Höhenlage 630 bis 640 m entspricht grob der maximalen Höhenlage der Bebauung.“ ist falsch.</i></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Anlage 3 Wohnbebauung zerstört das einmalige Landschaftsbild Seite 2 von 3</p> <p>Zu 2.</p> <p>Ausgehend von dieser unzutreffenden Feststellung schlägt das Gutachten die Grenze der Bebauung auf Höhenlinie 645 m vor, Auf Seite 11 des Gutachtens steht:</p> <p><i>„Durch den Verlauf der Grenze der Aufhebungsfläche in etwa entlang der Höhenlinie 645 m (s. Abbildungen 5, 6 und 7) wird weitgehend die bisherige Höhenlage der Bebauung beibehalten und die Sichtbarkeit der geplanten Bebauung auf neue Gebäude entlang der südwestlichen Grenze begrenzt. Eine erhebliche Änderung oder Verunstaltung des Landschaftsbilds kann mit dieser Höhenbeschränkung vermieden werden.“</i></p> <p>Diese Aussage: <i>„Eine erhebliche Änderung oder Verunstaltung des Landschaftsbilds kann mit dieser Höhenbeschränkung vermieden werden.“ ist nachprüfbar eindeutig falsch.</i></p> <p><b>Beweis:</b></p> <p>Im schriftlichen Teil (Teil B) zum Bebauungsplan auf Seite 2 wird die Höhe baulicher Anlagen festgelegt:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FH (Firsthöhe) max.:</td> <td style="text-align: right;">9,00 m</td> </tr> <tr> <td>Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TH (Traufhöhe) max.:</td> <td style="text-align: right;">6,30 m</td> </tr> <tr> <td>Pultdach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GH (Gebäudehöhe) max.:</td> <td style="text-align: right;">8,50 m</td> </tr> <tr> <td>Flachdach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GH (Gebäudehöhe Attika) max.:</td> <td style="text-align: right;">6,50 m</td> </tr> </table> <p>Das bedeutet:</p> <p>Die Häuser der dritten und vierten Baureihe, die auf der Höhenlinie 643-645 zum Bau kommen sollen, haben eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m. Das heißt, dass diese Häuser mit ihrer Gebäudehöhe die Höhenlinie von 652-654 m erreichen und dadurch die Sicht auf die umgebende Landschaft komplett verhindern. Der Betrachter, der sich auf den das Baugebiet umgebenden Wegen vorfindet, sieht nicht mehr das einmalige Landschaftsbild, sondern wird durch eine 9 m hohe und 232 m lange Häuserwand konfrontiert.</p> <p>Das Dorf Pflummern verschwindet hinter dem Baugebiet, aber auch der Österberg in südlicher Richtung mit einer Höhe von 652 m ist nicht mehr zu sehen. Vom Bussen ist nur die bewaldete Kappe zu sehen, das Donautal ist komplett verdeckt.</p>	Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach		FH (Firsthöhe) max.:	9,00 m	Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach		TH (Traufhöhe) max.:	6,30 m	Pultdach		GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m	Flachdach		GH (Gebäudehöhe Attika) max.:	6,50 m	<p>Landschafts- und das Ortsbild und schränken Sichtbeziehungen nicht in erheblichem Umfang ein.</p>
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach																	
FH (Firsthöhe) max.:	9,00 m																
Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach																	
TH (Traufhöhe) max.:	6,30 m																
Pultdach																	
GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m																
Flachdach																	
GH (Gebäudehöhe Attika) max.:	6,50 m																

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

Anlage 3 Wohnbebauung zerstört das einmalige Landschaftsbild  
Seite 3 von 3

Im Antrag auf Schutzgebietsänderung steht auf Seite 10:

*“Die besondere Eigenart der Landschaft um Pflummern mit einer Vielfalt an Nutzungen und Strukturen wird im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die Vielfalt der landschaftsbildprägenden Strukturen im Landschaftsraum bleibt erhalten, die Strukturen sind nicht von der Bebauung betroffen. Das Bebauungsplangebiet ist sowohl von den Rad- und Wanderwegen als auch von dem Sportplatz aus einsehbar. Auch von dem Weg am gegenüberliegenden Hang wird das Gebiet sichtbar sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Landschaft und Erholung durch visuelle Veränderung oder Verlust von Sichtbeziehungen in das Donautal sind nicht zu erwarten.“*

**Das Gegenteil ist der Fall:**

Die besondere Eigenart der Landschaft um Pflummern mit einer Vielfalt an Nutzungen und Strukturen wird durch das Baugebiet im Geltungsbereich **stark beeinträchtigt**. Die Vielfalt der landschaftsbildprägenden Strukturen im Landschaftsraum **wird unwiederbringlich zerstört**, die Strukturen sind **massiv von der Bebauung betroffen**.

Die beiliegenden Bilder belegen dies dramatisch:

- Bild 4 Blick nach Süden
- Bild 5 Blick nach Norden
- Bild 6 Blick nach Osten
- Bild 7 Blick nach Westen

**Ergebnis:**

**Das Baugebiet zerstört das einmalige Landschaftsbild und das Naherholungsgebiet.**

**Ein Alleinstellungsmerkmal von Pflummern geht verloren !**

**Bild4: Blick nach Süden** Koordinaten der Aufnahme: 48.171796, 9.410444



Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

**Bild 5: Blick nach Norden** Koordinaten der Aufnahme: 48.169869, 9.414224



**Bild 6: Blick nach Osten** Koordinaten der Aufnahme: 48.170505, 9.412328



Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
---	-------------------------------

**Bild 7: Blick nach Westen** Koordinaten der Aufnahme: 48.171813, 9.413664



**BV: Wird teilweise berücksichtigt**

2.2.6 5. Abwägungsfehler: Der unmittelbar anliegende Reiterhof mit etlichen Pferden, Ponys, Stallungen und Pferdekoppeln ist als landwirtschaftlicher Betrieb einzustufen. (Bild 3 Reiterhof)



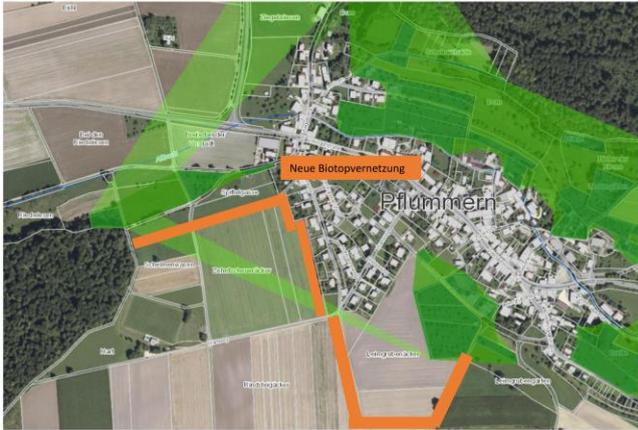
An der Erschließung der freien Landschaft ändert sich durch das Baugebietes nichts. Alle bestehenden Wege bleiben erhalten.  
Das Kreislandwirtschaftsamt schreibt in seiner Stellungnahme vom 08.07.2021 unter 1.1.11: *„Problematische Tierhaltung in unmittelbarer Umgebung des Baugebietes ist uns nicht bekannt. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen demnach nach unserer Einschätzung nicht.“*

**BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes**

2.2.7 6. Abwägungsfehler: Verkehrsrechtliche Zufahrtmöglichkeit mit der damit verbundenen erheblichen Belastung der bisherigen Anwohner. (Nachweis Anlage 4 Verkehr)

Die Berechnung impliziert zum einen, dass alle 158 über die Einwohnerdichte errechneten Bewohner Kfz-Fahrten vornehmen und zum anderen, dass das Baugebiet auf einen Schlag erschlossen wird.  
Da durchaus davon auszugehen ist, dass später eine Vielzahl von Kindern innerhalb des

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p style="text-align: right;">Anlage 4 Verkehr Seite 1 von 2</p> <p style="text-align: center;"><b>Überlastung der Verkehrswege</b></p> <p>Die geplante Wohnbebauung belastet einseitig durch erhöhtes Verkehrsaufkommen den Hartweg, den Rehmweg und die stark befahrene Ortsdurchfahrt (L275). Mit 514 bis 1024 Kfz-Fahrten täglich, unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung sind es 975 bis 1950 Kraftfahrzeuge täglich. (siehe Tabelle unten)</p> <p>Einfluss auf die Lärmimmissionen haben nicht nur die Anzahl der Fahrzeuge und deren Geschwindigkeit, sondern auch, die Steigung der Straße, hier Hartweg. Von der Villingenstraße bis zur Einmündung Baugebiet beträgt der Höhenunterschied 20 Meter.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Im Begründungsteil des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker4“ auf Seite 5 steht:</p> <p><i>Das Baugebiet wird im Süden an die zu erweiternde Straße Hartweg angebunden. Im Nordwesten wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen. Der Hauptanschluss erfolgt über die Straße Hartweg, die das Plangebiet im Weiteren an die Landstraße L 275 „Villingenstraße“ anbindet.</i></p> <p>Die Abschätzung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Grundlage der Planungsvorgaben der Stadt Riedlingen und der hierzu relevanten Fachliteratur (siehe Quellenangaben). Damit ist eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrssituation möglich. Für die Ermittlung des Verkehrs durch die angestrebte Wohnnutzung muß aus dem Planungskonzept die ermittelte Einwohnerzahl abgeleitet. Im Begründungsteil S.10 des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker 4“ wird bei 63 Wohneinheiten à 2,5 (EW/WE) ein Einwohnerzuwachs von 158 Personen errechnet.</p> <p>Aufgrund des geplanten Wohngebietes ist demnach mit 3,1 Kfz-Fahrten je Einwohner täglich zu rechnen.</p> <p>Zusätzlich zum Verkehr, der durch die Bewohner des neuen Wohngebiets verursacht wird, ist noch der Besucher- und Wirtschaftsverkehr zu addieren. Dieser beträgt 0,15 Kfz-Fahrten pro Einwohner.</p> <p>Demnach werden folgende Kfz-Fahrten, nämlich 3,25 Kfz-Fahrten je Einwohner prognostiziert.</p> <p>Bei minimal 1,5 WE/Geb. und einem Einwohnerzuwachs von 158 EW sind das <b>514</b> Kfz-Fahrten/Tag</p> <p>Bei maximal 3,0 WE/Geb. und einem Einwohnerzuwachs von 315 EW sind das: <b>1024</b> Kfz-Fahrten/Tag</p> <p>Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung ergibt sich eine Verkehrsbelastung von <b>975</b> Kfz-Fahrten/Tag bis maximal <b>1950</b> Kfz-Fahrten/Tag.</p>	<p>Baugebietes leben werden und aufgrund der abschnittswise Erschließung des Baugebietes ist die Aussage und Berechnung von 514 – 1024 Kfz-Fahrten:</p> <p><i>„Ein solch massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb kürzester Zeit gefährdet und belastet die Anlieger von Hartweg und Rehmweg, aber auch die Anlieger der stark befahrenen Ortsdurchfahrt L275.“</i></p> <p>unseriös und haben nichts mit der späteren Realität zu tun.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
2.2.8	<p><b>7. Abwägungsfehler: Der Klimawandel bringt vermehrt Hitzetage und intensive lokale Starkregenereignisse.</b></p> <p>Die Flächenversiegelung durch das geplante Baugebiet mit 42 Bauplätzen am Hang, verstärkt diese Folgen, siehe Regenereignis mit Überschwemmungen am 23.06.2021 in Riedlingen und Umgebung. „Es wird allerhöchste Zeit den Klimaschutz zu verstärken und Anpassungsmaßnahmen an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels in Baden-Württemberg zu ergreifen.“ (Quelle: Klimazukunft Baden-Württemberg – Was uns ohne effektiven Klimaschutz erwartet! <a href="https://pd.lubw.de/10200">https://pd.lubw.de/10200</a>)</p>	<p>Maßnahmen zur Klimaanpassung (Beschattung durch 50 großkronige klimaresistente Bäume, Versickerungs- und Verdunstungsflächen) sind im Maßnahmenkonzept berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Entwässerungsplanung sind Maßnahmen bezüglich möglicher Starkregenereignisse zu prüfen und zu konkretisieren.</p> <p><b>BV: Wird teilweise berücksichtigt</b></p>
2.2.9	<p><b>8. Es sind nicht ausreichend Flächen für die Versickerung und Retention ausgewiesen. Eine zentrale Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerungsanlage in Form von Kaskadenbecken fehlt. Vorbildlich: Bebauungsplan „Seite II“, Stadt Trochtelfingen. (siehe Anlage 5 Bebauungsplan „Seite II“ Stadt Trochtelfingen)</b></p>	<p>Eine Kaskadenversickerung ist in diesem speziellen Fall nicht erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des Schurfsickerversuchs von GeoTerton vom 14.10.2022 konnte innerhalb der für die Versickerung und Retention vorgesehenen öffentlichen Grünfläche eine starke Durchlässigkeit des dort anstehenden Bodens festgestellt werden.</p> <p>Die Fläche ist damit ausreichend. Innerhalb dieser Flächen werden nur öffentliche Flächen entwässert. Die Entwässerung der Baugrundstücke muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		
2.2.10	<p>9. Entlang der östlichen Baugrenze besteht ein Heckenbiotop aus Wildgehölzen gebietsheimischer Sträucher und Bäumen in einer Länge von 120 m. Dieses Biotop ist zu bewahren und zu schützen. Ein Grünstreifen, auch als Biotopvernetzung, im Abstand von 15 m zur Bebauung könnte auch der Retention bzw. Regenwasserrückhaltung dienen (siehe Punkt 8). Nachbarschaftliche Konflikte durch Laub-, Schattenwurf etc., wären auch ausgeräumt. (siehe Anlage 5 Bebauungsplan „Seite II“ Stadt Trochtelfingen)</p>	<p>Die bestehende Hecke befindet sich außerhalb des Plangebietes. Eine Inanspruchnahme und Beeinträchtigung finden nicht statt. Eine Grünfläche zur Versickerung und Retention ist im Bebauungsplan festgesetzt. Diese schützt auch das Biotop. Ein weiteres Abrücken des Baugebietes ist wegen des Anschlusses an den Bestand (unabhängig von § 13 b BauGB) städtebaulich nicht sinnvoll. Durch den Zuschnitt des Baugebietes verbreitert sich die Grünfläche im Bereich des geplanten Versickerung.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
2.2.11	<p>10. Fehlende Biotopvernetzung: vom Hospitalwald (FFH-Gebiet) ausgehend entlang der nördlichen und östlichen Grenze des geplanten Baugebietes und weiter zum Gewinn Lehmgrubenäcker ist dringend eine Biotopvernetzung erforderlich. (siehe Anlage 6 Biotopvernetzung)</p> 	<p>Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb von Flächen des Biotopverbunds Offenland und von Wildtierkorridoren des Generalwildwegeplans (vgl. LUBW Kartendienst Abfrage 11.09.2024). Es handelt sich um ein veraltetes Bild. Aus der Bebauungsplanung sind keine Biotopverbundmaßnahmen ableitbar.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
2.2.12	<p>11. Auf Seite 10 im Begründungsteil fehlen in der Flächenbilanz die Angaben für die maximale Wohneinheiten nämlich: Max Wohneinheiten: (max.3,0 WE/Geb.) = 126 WE dadurch Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE) = 315 EW</p>	<p>Laut dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg beträgt die durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten innerhalb aller Wohngebäude in Riedlingen derzeit 1,66 Wohneinheiten/Gebäude (vgl. Stala-BW Abfrage 11.09.2024). Dabei muss selbstverständlich zwischen dem Hauptort mit einem höheren Anteil an verdichtetem Wohnungsbau/mehr Mietwohnungen und dem eher ländlich geprägten Teilort Pflummern unterschieden werden. Der angesetzte Wert von 1,5 Wohneinheiten/Gebäude ist daher durchaus realistisch gewählt.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.2.13	12. Mangelhafte Standortfindung: Die Stadt Riedlingen hat versäumt verschiedene Standorte zu untersuchen: verfügbar sind: Flurstück Nr. 224, Pfarräckerweg und Flurstück Nr. 311+313 in der von-Schütz-Straße (siehe Punkt 1.) Stattdessen wurde das Baugebiet Zehntscheueräcker 4 favorisiert, dass nur durch einen 4-fachen Flächentausch erworben werden kann (Flst. Nr. 326,327).	Eine intensive Prüfung von Alternativflächen hat stattgefunden mit folgendem Ergebnis: Flst. Nr. 224 nach § 33 a NatschG geschützter Streuobstbestand, Flst. Nr. 311 nach § 33 a NatschG geschützter Streuobstbestand, Flst. Nr. 313 Vorbehaltsflur I (sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten).  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.2.14	13. Ortsentwicklungskonzept: Die Stadt Riedlingen hat versäumt ein Bauflächenressourcenmanagement zur Abschätzung verfügbarer Grundstücke durchzuführen.	Im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes hat die Stadt ein Bauflächenressourcenmanagement für alle Teilorte erstellt.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.2.15	14. Fehlender Nachweis, dass die Gemeinde sich mit ihren Planungsabsichten im Einklang befindet mit dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.	Der Nachweis ist erbracht. Der Bedarf und die Nachfrage nach Bauplätzen sind vorhanden. Entsprechender Ausgleich ist erbracht.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.2.16	15. Fehlender Nachweis, dass die Gemeinde sich mit ihren Planungsabsichten im Einklang befindet mit dem Vorrang der Innenentwicklung.	Die Stadt ist stetig hinterher die Innenentwicklung zu forcieren.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.2.17	16. Fehlender Nachweis, dass die Gemeinde sich mit ihren Planungsabsichten im Einklang befindet mit den gesetzgeberischen Zielsetzungen zur Begrenzung von Bodenversiegelungen.	Der Nachweis ist erbracht. Der Bedarf und die Nachfrage nach Bauplätzen sind vorhanden. Entsprechender Ausgleich ist erbracht.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
2.2.18	17. Fehlende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.	Wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den entwurfsunterlagen bei.  <b>BV: Wird berücksichtigt</b>
2.2.19	18. Insektenfreundliche Beleuchtung Zur Vermeidung von Lichtemissionen, welche Insekten, Fledermäuse u.a. nachtaktive Tiere erheblich beeinträchtigen können, sind ausschließlich insektenfreundliche- und Streulicht vermeidende Beleuchtungen zulässig.	Maßnahme 8 im Umweltbericht regelt die Beschränkung der Beleuchtung.  <b>BV: Wird berücksichtigt</b>
2.2.20	19. Vermeidung von Vogelschlag Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen) Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen ( <a href="http://www.vogelglas.info/">http://www.vogelglas.info/</a> ).	Maßnahme 9 im Umweltbericht regelt den Vogelkollisionsschutz.  <b>BV: Wird berücksichtigt</b>
2.2.21	Wir erwarten, daß: • die Verwaltung und der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss „Zehntscheueräcker 4“ aufhebt, da er auf der Grundlage von Falschinformationen beschlossen wurde, • anstelle des Baugebietes „Zehntscheueräcker 4“ ein Baugebiet in der „von-Schütz-Straße“ aufgestellt wird, • die vorgebrachten Einwendungen in einem fairen Abwägungsprozess berücksichtigt werden.	Der Plangeber hält an der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens fest.  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

2.2.22 Bild 1: Wege um das Baugebiet

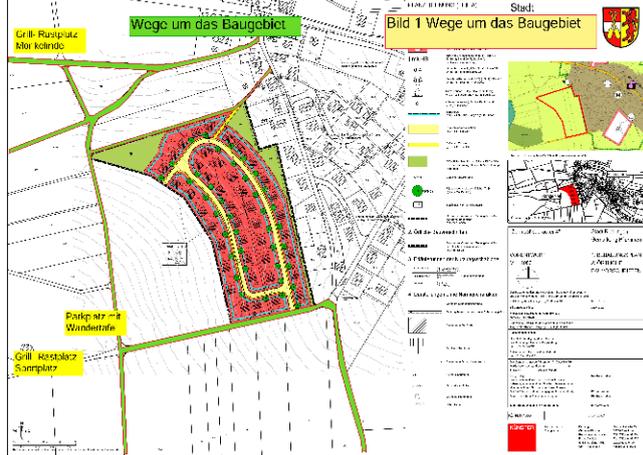


Bild 2: Wanderwege Pflummern



Alle Wegeverbindungen bleiben erhalten.

**BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes**

Unterschriftenliste

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
--	---	-------------------------------

--	--	--

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.3	<p>Einwender 3</p> <p>vertreten durch Etter Bartnik Etter Rechtsanwälte Christoph Etter Ziegelhüttenstraße 22 88499 Riedlingen</p> <p><u>Schreiben vom 31.05.2021</u></p> <p>Hiermit zeigen wir an, dass uns Frau Renate Kempf sowie Herr Manfred Müller- Kempf, Rehmweg 20, 88499 Riedlingen mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Wir sind beauftragt gegen den Entwurf des Bebauungs- planes sowie insbesondere zum Verfahrensgang Einwendungen zu erheben.</p> <p>I. Sachverhalt Hierbei gehen wir von folgendem Sachverhalt aus: Unter dem Datum vom 16.12.2019 wurde in der Sitzung des Gemeinderates unter top 4 f. Beschluss gefasst: 1. Der Bebauungsplan "Zehntscheueräcker IV" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>entsprechend der braun hinterlegten Teilfläche im Vorentwurf vom 25.11.2019 aufgestellt.</p> <p>2 .....</p> <p>3 .....</p> <p>Soweit das Originalzitat.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Riedlingen vom 17. Mai 2021 billigte nunmehr der Gemeinderat den Bebauungsplan Vorentwurf "Zehntscheueräcker IV" Stadt Riedlingen, Gemarkung Pflummern und die dazugehörige Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften und beschloss eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.</p> <p>Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB würde ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
2.3.1	<p>2.</p> <p>Tatsächlich ist die Fläche, welche nunmehr beplant werden soll, nicht identisch mit jener des Aufstellungsbeschlusses.</p> <p>Dies ergibt sich aus einem einfachem Abgleich der beiden Planunterlagen.</p> <p>Die Voraussetzungen das nunmehr zu beplanende Gebiet über § 13b BauGB auszuweisen, sind nicht mehr gegeben.</p> <p>§ 13b BauGB formuliert eindeutig:</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden.</p> <p>Eine solche förmliche Einleitung erfolgte jedoch nur im Hinblick auf die braun hinterlegten Teilfläche.</p>	<p>Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren überführt. Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p> <p>Im Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets Riedlinger Alb sind Ausgleichsflächen in gleichem Umfang wie die Teilaufhebungsfläche aufgeführt. Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künstler Stadtplanung 24.07.2023) und sind Teil des Ausgrenzungsverfahrens</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
2.3.2	<p>3.</p> <p>Ferner wird in den unter dem Datum vom 13.4.2021, Aktenzeichen: 023.22; 621.41.25, niedergelegten Unterlagen oder dem Datum vom 17.5.2021 ausgeführt:</p> <p>Die überplanten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt.</p> <p>Dies ist nach Kenntnis unserer Mandantschaft nicht richtig. Eine Veräußerung der Flächen der bisherigen Eigentümer auf die Stadt Riedlingen fand nicht statt.</p>	<p>Wird redaktionell berichtigt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
2.3.3	<p>4.</p> <p>Wir halten daher das Verfahren, welches die Stadt Riedlingen im Hinblick auf die erhebliche Erweiterung des Baugebietes erwägt, allein aus verfahrensrechtlicher Sicht nicht für ordnungsgemäß, zumal sich der Gemeinderat nicht mit der Erforderlichkeit der Ausweisung des Baugebietes auseinandergesetzt hat und diese insoweit auch nicht abgewogen hat.</p> <p>Da dieser Schritt letztendlich nach Erlass der Satzung nur durch ein Normenkontrollverfahren angegriffen werden kann, wird unsere Mandantschaft das Landratsamt Biberach als Genehmigungsbehörde des Bebauungsplanes über diesen Sachverhalt in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren überführt.</p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
2.3.4	<p>5.</p> <p>Darüber hinaus sind auch die weiteren materiellrechtlichen Einwendungen, nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der übermäßige Flächenverbrauch</li> <li>- die naturschutzrechtlichen Belange (FFH-Gebiet)</li> <li>- die mangelnde Erforderlichkeit</li> </ul>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>- die ungelöste verkehrsrechtliche Zufahrtmöglichkeit nebst der damit verbundenen erheblichen Belastung der bisherigen Anwohner zu rügen. Insbesondere zu den materiell rechtlichen Erwägungen wird noch weiter ausgeführt werden. Wir bitten insbesondere zu der verfahrensrechtlichen Seite um Kontaktaufnahme und Mitteilung der Auffassung der Stadt Riedlingen im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise.</p>	<p>Siehe Behandlung der durch Schreiben vom 02.07.2021 eingegangenen materiell rechtlichen Erwägungen unter Punkt 2.2. – 2.2.22.  <b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
2.4	<p>Einwender 4</p> <p><u>Schreiben von 30.06.2021</u></p> <p><b>Begründung:</b> Das von Ihnen geplante Baugebiet liegt mitten in der Natur Pflummerns. Es handelt sich meines Wissens nach um ein Naturschutzgebiet mit großer ökologischer Vielfalt mit direkter Verbindung zum angrenzenden Wald. Das Baugebiet würde ebenfalls den freien Blick auf den Bussen zerstören. Es sind demzufolge erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere und die Natur zu erwarten. Es gibt ein alternatives Baugebiet in der Von-Schütz-Straße, das bereits im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen ist. Für mich ist nicht erkennbar warum man dieses Gebiet nicht vorrangig nutzt. Bei Pflummern handelt es sich um ein sehr dörfliches Gebiet. Eine Infrastruktur im Sinne der Nachhaltigkeit, die immer wichtiger wird, ist kaum gegeben. Es gibt weder ein funktionierendes Nahverkehrsnetz, noch gibt es entsprechende Einkaufsmärkte. Die Bürger/Innen sind demzufolge explizit auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen. Dies ist nicht sonderlich entgegenkommend für junge Familien die Kinder in den Kindergarten oder zur Schule bringen müssen. Das heißt entweder ein deutlich erhöhtes Aufkommen an Privatfahrzeugen, oder aber es werden größere Straßen gebaut, die dann noch einschneidender wären. Es gibt in der Umgebung Riedlingens einige Neubaugebiete die bereits eine bessere Anbindung an Bus und Bahn haben. Die sind sicher für Familien und ältere Mitbürger/Innen deutlich interessanter als Pflummern.</p>	<p>Im Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets Riedlinger Alb sind Ausgleichsflächen in gleichem Umfang wie die Teilaufhebungsfläche aufgeführt. Alternativflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. im Innenbereich wurden geprüft (Büro Künster Stadtplanung 24.07.2023) und sind Teil des Ausgrenzungsverfahrens.</p> <p>Die im bestehenden Bebauungsplan im Bereich Leimgrubenäcker enthaltenen Wohnbaufläche wird mit der in den Bereich des geplanten Baugebietes getauscht. Neben den Eigentumsverhältnissen spricht dafür insbesondere der Schutz der vorhandenen Streuobstwiesen in diesem Bereich und der Schutz von höherwertigen landwirtschaftlichen Böden (Vorbehaltsflur I).</p> <p>Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren überführt. Zum Bebauungsplan liegt ein vollständiger Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Beurteilung vor.</p> <p>Der Bedarf für das Baugebiet ist vorhanden. Durch die Entwicklung in mehreren Teilabschnitten findet eine bedarfsgerechte Entwicklung statt. Eine übermäßige Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
	<p>Riedlingen, den</p> <p>Marcus Schafft Bürgermeister</p>	<p>Reutlingen, den</p> <p>Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>