

Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 3018 in Hausen

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden **vom 11.08.2025 – 19.09.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

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

1.1	Regierungspräsidium Tübingen	02.09.2025
1.2	Regionalverband Donau-Iller	15.09.2024
1.3	IHK Ulm	18.09.2025
1.4	terranets bw GmbH	12.08.2025
1.5	Stadtverwaltung Schelklingen	27.08.2025
1.6	Gemeinde Oberdischingen	15.09.2025

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1	LRA Alb-Donau-Kreis	19.09.2025
-----	---------------------	------------

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

Eingriffe in Streuobstbestände sind nach der u.a. Rechtsgrundlage verboten. Diese gesetzliche Regelung steht dem geplanten Eingriff in den Streuobstbestand auf Flst. 3018 entgegen.

Rechtsgrundlage

§ 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG
§ 30 Abs. 2 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausnahmegenehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG
Diese Genehmigung kann aktuell von der unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Es ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 33a NatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde mit allen erforderlichen Unterlagen zu stellen. Unter Anderem muss dieser Antrag einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, eine Begründung des überwiegenden öffentlichen Interesses inklusive Alternativenprüfung und eine geeignete Ausgleichsplanung für den betroffenen Streuobstbestand enthalten.

Wurde berücksichtigt.

Hier liegt ein Irrtum vor – der angesprochene Streuobstbestand befindet sich östlich auf dem Nachbargrundstück 3018/7.



AnregungenLandwirtschaft

Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, um welche Nutzung es sich im Plangebiet handelt, weshalb wir nachfolgend davon ausgehen, dass diese als Dorfgebiet (MD) festgelegt wird.

Zur Abschätzung der Geruchsmissionen haben wir die uns vom Bauamt zur Verfügung gestellten Tierzahlen und Nebenanlagen der umliegenden Hofstellen zu Grunde gelegt. Die Überprüfung und Beurteilung der Hofstellen nach § 62 Abs. 3 LBO wurde hierbei noch nicht berücksichtigt.

Zur Beurteilung wurde das PC-Programm GERDA V.0.1.2, welches den Behörden vom Umweltministerium (UM) zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Die Geruchsstundenhäufigkeit wurde dabei auf Basis von AUSTAL3 berechnet. Nach Vorgaben des Umweltministeriums ist in einem Dorfgebiet (MD) eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % zulässig. Als Ergebnis ergibt sich, dass das Plangebiet mit einer Geruchsstundenhäufigkeit unter 15 % belastet wird.

Sofern die Nutzung in der geplanten Ergänzungssatzung als Dorfgebiet (MD) festgelegt wird, wird die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit somit eingehalten.

Forst, NaturschutzNaturschutz

Auf dem Flurstück und angrenzend befindet sich ein nach § 33a NatSchG und § 30 BNatSchG geschützter Streuobstbestand, der sich auf das Flurstück ausweitet. Bei einem Bauvorhaben ist sowohl die Betroffenheit des Streuobstbestandes als auch die Ergebnisse der mitgelieferten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung zu beachten. Ein Antrag auf Streuobstumwandlung ist bei einem geplanten Bauvorhaben zu stellen. Bitte im Vorfeld Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufnehmen.

Umwelt- und ArbeitsschutzBoden- und Grundwasserschutz

Mit Datum 19.06.2023 hat das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau das hydrogeologische Abschlussgutachten zur Überprüfung und Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes für den Horizontalfilterbrunnen Donautal in Ehingen versendet. Danach befindet sich das Flurstück 3018 künftig in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIB.

Starkregen

Es wird angeregt für Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten und Dachterrassen eine Dachbegrünung zu fordern. Dies dient der Verbesserung des Kleinklimas und reduziert das anfallende und zu beseitigende Niederschlagswasser. Außerdem reduzieren Fassaden- und Dachbegrünungen die Temperatur im Gebäude deutlich, sodass weniger Kühlung im Sommer nötig ist.

Kommunales Abwasser

Nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in Wohn- und Mischgebieten nur erlaubnisfrei, wenn das

Wird zur Kenntnis genommen.

In einer Ergänzungssatzung muss die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt werden. Als Orientierungswert für den Immissionsschutz ist die Annahme eines Dorfgebietes korrekt.

Wurde berücksichtigt.

Hier liegt ein Irrtum vor – der angesprochene Streuobstbestand befindet sich östlich auf dem Nachbargrundstück 3018/7. Ein Antrag auf Streuobstumwandlung ist somit nicht erforderlich.

Die E-/A-Bilanz wurde erarbeitet und wird in der nächsten Beteiligungsrunde beigelegt.

Wird berücksichtigt.

Die Schutzzone IIIB wird nachrichtlich übernommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Geplant ist ein 18° geneigtes Satteldach – keine Dach- oder Fassadenbegrünung. Dies wurde mit der Gemeinde abgestimmt. Die RW-Rückhaltung/Versickerung erfolgt auf dem Grundstück.

Wird berücksichtigt.

Die Begründung Ziffer 6.2 wird ergänzt.

Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht versickert wird. Ist eine Versickerung über Rigolenelemente geplant, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beantragt werden. Ist eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich, ist dies durch ein geeignetes Gutachten (z.B. Bodengutachten, Sickerversuch) zu belegen und den Bauantragsunterlagen beizufügen. In diesem Fall ist der Anschluss an den Mischwasserkanal über eine Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Retentionszisterne zulässig.

Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.

Hinweise

Straßen

Belange der Straßenbauverwaltung sind nicht betroffen.

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Teilfläche des angrenzende Außenbereichsgrundstücks Flst. Nr. 3018 in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Es werden dadurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen. Die Satzung führt zu keinen städtebaulichen Spannungen, die Erschließung ist gewährleistet und es stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gegeben.

Derzeit weist der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen und Mischbauflächen aus. Um die städtebauliche Ordnung herzustellen, ist eine Berichtigung des FNP erforderlich.

Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.

Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

Forst, Naturschutz

Naturschutz

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nachzuliefern.

Umwelt- und Arbeitsschutz

Kommunales Abwasser

An das bestehende Abwassernetz werden zusätzliche Flächen angeschlossen. Es ist zu überprüfen, ob die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend dimensioniert

Wird berücksichtigt.

Wird als Maßnahme zur Eingriffsverringering, -minimierung in Ziffer 1.10 mit aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Der FNP soll zeitnah berichtigt werden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die E-/A-Bilanz wurde erarbeitet und wird in der nächsten Beteiligungsrunde beigefügt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Kapiteln zur Niederschlagswasserbeseitigung die Formulierung aus den Gesetzen und Verordnungen übernommen werden soll um Missverständnisse zu vermeiden. Zum Beispiel wird in Kapitel 6.2 „Oberflächenwasser“ geschrieben, wenn vermutlich „Niederschlagswasser“ gemeint ist. Vgl. § 54 Begriffsbestimmungen für die Abwasserbeseitigung im Wasserhaushaltsgesetz. Des Weiteren wird von einer zu errichtenden Regenwasserrückhaltung geschrieben. Rückhaltungen werden in § 2 der Niederschlagswasserverordnung im Allgemeinen für die gedrosselte Ableitung in Gewässer verwendet. Es liegt kein geeignetes Gewässer in der Nähe des Baugrundstücks.

Flurneuordnung

Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.

2.2 Landesamt für Denkmalpflege**03.09.2024**

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

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

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.
Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.3 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.3 Regierungspräsidium Freiburg**10.09.2025**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Mergelstetten-Formation" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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.

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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wird berücksichtigt.

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.7 der Hinweise aufgenommen.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.7 der Hinweise aufgenommen.

2.2. Hydrogeologie

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Umenlah“ (LUBW-Nr.: 425 006) wird hingewiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

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

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden.

Wird berücksichtigt.

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.7 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

s.o.

Wird berücksichtigt.

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.7 der Hinweise aufgenommen.

s.o.

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

Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.
Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

2.4 Netze-Gesellschaft Südwest mbH 01.09.2025

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sind teilweise Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Diese beiden Planänderungsverfahren haben keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorhandene Leitungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

2.5 Telekom 11.09.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Im den Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan zu erkennen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf auch unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/> eingesehen werden. Für die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, wäre die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in das Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

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

Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen sich die zukünftigen Bauherren bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung, die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei)

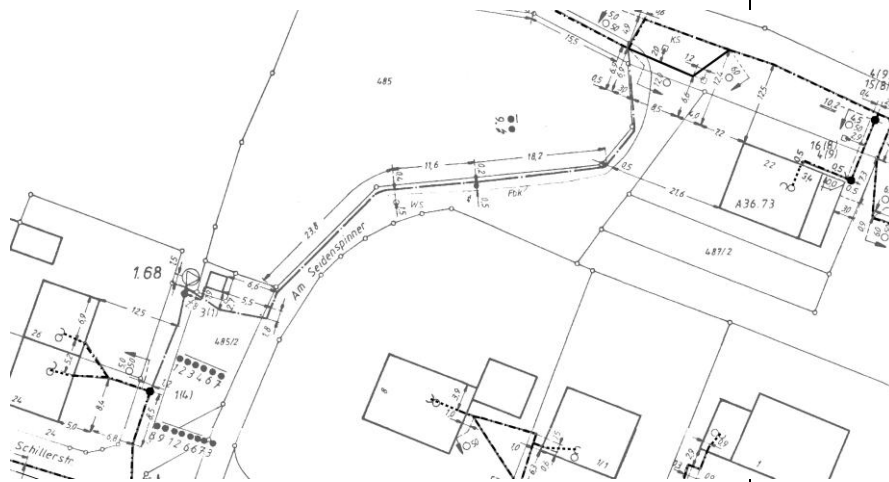
Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorhandene Leitungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorhandene Leitungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.



3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Aufgestellt: Langenargen, den 24.02.2026