# Bebauungsplan „Dürre Wiesen“ in Berghülen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Bebauungsplanvorentwurfes „Dürre Wiesen“ in Berghülen (vom 22.09.2025 bis 23.10.2025)

| | | | **Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen** | |
|---|---|---|---|---|
| **Lfd. Nr.** | **TÖB / Privat-person** | **Stellung-nahme vom** | **Anregung / Hinweis** | **Beschlussvorschlag / Hinweise** |
| 1. | Landratsamt Alb-Donau-Kreis | 23.10.2025 | **Anregungen**<br><br>**Straßen**<br>1.1.1 Wegen der nördlich angrenzenden Landesstraße L 1236 ist im Verfahren das Regierungspräsidium Tübingen zu beteiligen. Zumal in diesem Bereich auch bauliche Veränderungen stattfinden. Ebenfalls benötigen die baulichen Anlagen und die Stellplätze die Zustimmung der Straßenbauverwaltung.<br><br>**Landwirtschaft**<br>1.2.1 Die Flurstücke 3505 und 3504 werden landwirtschaftlich genutzt. Durch das Vorhaben werden der Landwirtschaft ca. 0,7 ha entzogen.<br><br>1.2.2 Die Zuwegung der verbleibenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Restfläche der Flurstücke 3505 und 3504, kann über den östlich gelegenen Schotterweg erfolgen. Aufgrund der Böschung ist jedoch die Ein- und Ausfahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber der westlich gelegenen Zuwegung v.a. mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen erschwert. Eine verbreiterte, flachere Gestaltung einer Ein-/ Ausfahrt bzw. der Böschung im südöstlichen Flurstücksbereich | <br><br><br>Das Regierungspräsidium Tübingen wurde beteiligt.<br><br><br>Wird beachtet.<br><br><br><br><br>Es wird nur so viel Fläche wie notwendig herangezogen. Es handelt sich um landwirtschaftliches Grünland, Ackerflächen werden nicht herangezogen. Die Fläche ist in der Flurbilanzkarte nicht enthalten.<br><br>Für das verbleibende landwirtschaftliche Grundstück von >0,5 ha welches als Grünland bewirtschaftet wird, ist keine Befahrung mit großen Landwirtschaftsmaschinen erforderlich. Sollten sich zukünftig Probleme bei der östlichen Zufahrt abzeichnen, wird dem Vorschlag gefolgt und von der Gemeinde Berghülen eine verbreiterte, flachere Gestaltung vorgenommen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Flst.Nr. 3504 durch Auffüllung könnte die Zufahrt zur landw. Fläche zukünftig ggf. erleichtern. | |
| | | | **Hinweise** | |
| | | | **Straßen** | |
| | | | 2.1.1 Wir haben zum Flächennutzungsplan Dürre Wiesen, 34. Änderung bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese trifft auch für den Bebauungsplan zu.<br>Für die baulichen Veränderungen an der Landesstraße L 1236 ist eine straßenbauliche Genehmigung erforderlich. Die Straßenplanung ist frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Tübingen abzustimmen. Das Straßenbauamt vom Landratsamt ist ebenfalls zu beteiligen. | Wird beachtet. Die Straßenplanung wurde bereits frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie dem Straßenbauamt vom Landratsamt abgestimmt. |
| | | | 2.1.2 Wir stimmen einer Verkürzung des Linksabbiegestreifens zur Kreisstraße K 7323 im Zuge der Landesstraße L 1236 nur zu, wenn die Gemeinde bereit ist die Kreisstraße K 7323 und die Ortsdurchfahrt in Treffensbuch, als Gemeindestraße zu übernehmen. Die Abstufung der Kreisstraße erfolgt im Bereich der Kreisstraße K 7323 von NK 7524 015 nach NK 7524 022 und die Abstufung der Kreisstraße K 7322 erfolgt von Stat. 1,468 von NK 7524 022 NK 7524 023 bis Stat. 1,905 bei NK 7524 023. | Die Gemeinde lehnt eine Verknüpfung der angedachten Abstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße mit der vorliegenden Planung konsequent ab! Die Anzahl der linksabbiegenden Fahrzeuge bleibt unabhängig von der Widmung der Straße gleich und somit auch der erforderliche Aufstellbereich. |
| | | | **Ländlicher Raum, Kreisentwicklung** | |
| | | | 2.2.1 Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes geschaffen. | |
| | | | 2.2.2 Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der FNP im Rahmen des Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben. | Kenntnisnahme. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2.2.3 Sofern der Bebauungsplan vor der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig werden soll, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung. | Wird beachtet. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits erfolgt. Die Stellungnahmen liegen vor. |
| | | | 2.2.4 Voraussetzung für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist es, dass der parallel fortzuschreibende FNP einen Stand erreicht hat, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Dazu zählt insbesondere ein entsprechender Aufstellungsbeschluss und der Abschluss der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im Rahmen der parallelen Fortschreibung des FNP. | Wird beachtet.<br><br>Wird beachtet. Der Aufstellungsbeschluss und die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits erfolgt. Die Stellungnahmen liegen vor. |
| | | | 2.2.5 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei. | |
| | | | 2.2.6 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben. | Wird beachtet. |
| | | | **Forst, Naturschutz**<br>Naturschutz<br>2.3.1 Naturschutzrechtliche Belange sind noch nicht in die Planung eingeflossen.<br>Für die die Bearbeitung durch die uNB fehlen folgende Unterlagen: | <br>Wird beachtet. |
| | | | Umweltbericht<br>Abarbeitung des Artenschutzes.<br><br>Beides soll gemäß Begründung zum BPlan im Laufe des Verfahrens ergänzt werden.<br>Wir empfehlen, die Unterlagen frühzeitig zu erstellen um diese bereits in einem frühen Planungsstadium | Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie das Artenschutzgutachten werden zur förmlichen Auslegung vorgelegt.<br><br>Soweit möglich wird dies beachtet. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | berücksichtigen zu können.<br><br>**Umwelt- und Arbeitsschutz**<br>Boden- und Grundwasserschutz<br>2.4.1 Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist, wie in der Begründung beschrieben, noch zu ergänzen.<br><br>2.4.2 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Blaubeuren/Gerhausen“ Schutzzone IIIB. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung nicht zulässig. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.<br><br>2.4.3 Den Antragsunterlagen lag kein Bodenschutzkonzept bei. Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG besteht für Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, eine gesetzlich bindende Vorgabe zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger. Das Bodenschutzkonzept soll sicherstellen, dass der Boden im Umfeld des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung mit Fremdstoffen geschützt wird und entstandene Einwirkungen beseitigt werden. Dieses Bodenschutzkonzept ist noch zu erstellen und vorzulegen.<br><br>Kommunales Abwasser<br>2.4.4 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² gemäß Abschnitt 14.9 der DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis | Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie das Artenschutzgutachten werden zur förmlichen Auslegung vorgelegt.<br><br>Bestimmungen wurden im textlichen Teil des Bebauungsplanes ergänzt.<br><br>Ein Bodenschutzkonzept wird im Rahmen der Baugenehmigung erstellt. Hinweise wurden ergänzt.<br><br>Wird beachtet. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | zu führen.<br><br>Immissionsschutz<br>2.4.5 Der Begründung und dem Textteil ist zu entnehmen, dass zu Verkehrslärmimmissionen und betrieblichen Immissionen bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt wird, jedoch noch nicht vorliegt.<br>Wir bitten das schalltechnische Gutachten im weiteren Verfahren mit vorzulegen.<br><br>**Flurneuordnung**<br>2.4.6 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen. | <br><br>Schalltechnisches Gutachten wird zur förmlichen Auslegung vorgelegt. Ergebnis: Die zulässigen Lärmwerte der angrenzenden Bebauung kann sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Maßnahmen können dann auch nicht festgesetzt werden.<br><br>Kenntnisnahme. |
| 2. | RPS<br>Landesamt für Denkmalpflege | 29.09.2025 | **<u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u>**<br><br>Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.<br><br>**<u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u>**<br><br>Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.<br><br>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.<br><br>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:<br><br>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 | <br>Kenntnisnahme.<br><br><br><br>Kenntnisnahme.<br><br><br><br><br>Hinweise sind bereits enthalten. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 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.<br>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. | |
| 3. | RPF<br>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 10.10.2025 | **1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen**<br><br>1.1 <u>Geologie</u><br><br>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Unterer Massenkalk" und "Dolomit und zuckerkörniger Kalkstein im Unteren Massenkalk" im Untergrund zu erwarten.<br><br>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.<br><br>1.2 <u>Geochemie</u><br><br>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.<br><br>1.3 <u>Bodenkunde</u> | Hinweise wurden ergänzt.<br><br>Kenntnisnahme. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. | Wurde im Umweltbericht sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. |
| | | | Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. | Eine Wiederverwendung des Bodens ist gemäß Festsetzung vorrangig anzustreben. |
| | | | Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. | Ein Bodenschutzkonzept wird erstellt. |
| | | | Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. | Wird beachtet. |
| | | | Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. | Wird beachtet. Hinweise werden ergänzt. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **2. Angewandte Geologie**<br><br>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.<br><br>2.1 <u>Ingenieurgeologie</u><br><br>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:<br><br>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.<br><br>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 150 m südsüdöstlich). Die genaue Lage der am LGRB verzeichneten Verkarstungsstrukturen kann in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte Baden-Württemberg (IGHK50) abgerufen werden. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. | Kenntnisnahme.<br><br>Hinweise wurden ergänzt. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 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.<br><br>2.2 <u>Hydrogeologie</u><br><br>Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Blaubeuren/Gerhausen“ (LUBW-Nr.: 437 026) wird hingewiesen.<br>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 Grundwasserfließ-geschwindigkeiten 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.<br><br>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.<br><br>2.3 <u>Geothermie</u><br><br>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Hinweise wurden ergänzt.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.<br>Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.<br><br>2.4 <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u><br><br>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.<br><br>**3. Landesbergdirektion**<br><br>3.1 <u>Bergbau</u><br><br>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.<br><br>**Allgemeine Hinweise**<br><br>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)<br><br>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. | <br><br><br><br><br><br><br><br>Kenntnisnahme.<br><br><br><br><br><br>Kenntnisnahme.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Kenntnisnahme. |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4. | RPT | 23.10.2025 | **Belange der Raumordnung**<br><br>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Berghülen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dürre Wiesen“.<br><br>Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. In diesem sollen gemäß Ziffer 2.1.1.2 nur Lebensmittelmärkte inklusive Randsortimente sowie Bäckerstand mit Sitzbereich zugelassen werden.<br><br>Die Gemeinde beruft sich in der Begründung zum Bebauungsplan auf Plansatz B IV 2 Z (2) S. 3 des Regionalplanes Donau-Iller, wonach in allen Gemeinden Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig sind.<br><br>Bislang findet sich in den textlichen Festsetzungen jedoch keine Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche. Somit bestehen derzeit raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung.<br><br>Sollte in den textlichen Festsetzungen durch geeignete Regelungen sichergestellt werden, dass sich nur ein Markt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² ansiedeln kann, bestünden gegen die Planung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.<br><br>**Belange des Straßenbaus**<br><br>Die Stellungnahme zu den Belangen des Straßenwesens wird zeitnah nachgereicht.<br><br>Ansprechpartner für Fragen: Herrn Rau (Mail: benjamin.rau@rpt.bwl.de) | <br><br><br>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 20.11.2025 | **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.**<br><br>**Art der Vorgabe**<br>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.<br><br>Straßenanschluss<br>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.<br><br>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. | Kenntnisnahme<br><br>Kenntnisnahme<br><br>Kenntnisnahme |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Rechtsgrundlage**<br>Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2<br><br>Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.<br><br>**Möglichkeiten der Überwindung** (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)<br>So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.<br><br>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).<br><br>In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG BW enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regierungspräsidium möglich.<br><br>**2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.** | Kenntnisnahme |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Ausbauabsichten der L 1236 bestehen derzeit nicht. Seitens des Referats 44 – Planung bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben. | Kenntnisnahme |
| | | | **3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.** | |
| | | | **3.1 <u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen</u>**<br>**<u>Zum Entwurf:</u>**<br>**Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone**<br>Gegen die entlang der L 1236 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 11.09.2025 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken. Mit dem Gebäude wird ein Abstand von 40m zum Fahrbahnrand eingehalten. | Kenntnisnahme |
| | | | Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraße ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen. | Der 20 m breite Anbauverbotstreifen wurde in den Lageplan mit aufgenommen. |
| | | | **Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen**<br>Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. | Der gesetzlich vorgesehene 20 m Anbauverbotsstreifen wird als ausreichend angesehen. Zudem sind außerhalb der Baugrenze keine Hochbauten zulässig. |
| | | | Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. | In Vorgesprächen mit den Vertretern des Regierungspräsidiums wurde zugesagt, dass Stellplätze und Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit werden nur Hochbauten ausgeschlossen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). | |
| | | | Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. | Wird zugesagt |
| | | | Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.<br><u>Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend.</u> | Wird zugesagt |
| | | | In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen. | |
| | | | Um die Ablenkung, Blendgefahr, Verunsicherung und das Fehlverhalten der Fahrzeuglenker, insbesondere auch bei Dunkelheit, zu verringern bzw. auszuschalten, muss vor den Stellplätzen entlang der Landesstraße eine ausreichend breite Zone eingeplant werden, in der geeignete Maßnahmen, wie z.B. eine Sträucherpflanzung, getroffen werden können. Die Mindesthöhe der Blendschutzeinrichtung muss 0,8 m betragen. | Wurde mit dem Pflanzgebot pfg2 bereits festgesetzt. |
| | | | **Werbeanlagen Allgemein**<br>Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.<br>§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. | |
| | | | In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.<br>Die Gemeinde wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. | Wird zugesagt |
| | | | Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.<br><br>Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. | Wird zugesagt |
| | | | Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 1236 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der | Wird zugesagt |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.<br><br>Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen. | |
| | | | **Straßenbegleitgrün**<br>Bäume in unmittelbarerer Nähe zur L 1236 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne, dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A). Auf § 31 Abs. 7 NatSchG BW wird verwiesen. | Kenntnisnahme |
| | | | **Zufahrten**<br>Gegen die unmittelbare Zufahrt des Bauplatzes zur L 1236 werden keine Einwendungen erhoben, wenn diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheitsaspekte und möglicherweise notwendige Beschränkungen des Gemeingebrauchs durch Verkehrszeichen oder ggf. bauliche Änderungen ist die Straßenverkehrsbehörde zu hören. | Kenntnisnahme<br><br>Verkehrsbehörde wurde angehört. |
| | | | **Äußere verkehrliche Erschließung**<br>Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf über den im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenanschluss an die L 1236 erfolgen.<br><br>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan stellt lediglich die grundsätzliche straßenrechtliche Zustimmung zu baulichen Änderungen der Landesstraße dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist | Kenntnisnahme<br><br>Wird zugesagt |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | davon unabhängig und muss beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47. 2 Straßenbau Mitte, vier Wochen vor der Ausschreibung der Baumaßnahme eingeholt werden. Die Gemeinde beauftragt hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE- Unterlagen und reicht diese zur Genehmigung ein. | |
| | | | Wenn Fahrbahnränder verändert werden sollen, sind diese frühzeitig vor Abgabe der detaillierten Planung abzustimmen. | Wird zugesagt |
| | | | Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann. Der Verkehr muss über die bestehende Zufahrt abgewickelt werden. Die Planung ist entsprechend darauf abzustimmen. | Kenntnisnahme |
| | | | In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42, Steuerung und Baufinanzen, wird die Vereinbarung auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Gemeinde zur Unterzeichnung zukommen lassen. | Kenntnisnahme |
| | | | Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein. | |
| | | | Die Gemeinde muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen des Linksabbiegestreifens einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der Landesstraße durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen. Details werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem | Kenntnisnahme |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Regierungspräsidium geregelt. Die Gemeinde wird gebeten, dem Referat 42 den Satzungsbeschluss mitzuteilen. | |
| | | | **Straßenraumgestaltung**<br>Zur geplanten Straßenraumgestaltung im Zuge der L 1236 werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Die Maßnahmen müssen in bautechnischer Hinsicht von der Straßenbauverwaltung geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein Bauentwurf in 2-facher Ausfertigung zur abschließenden Stellungnahme dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42, zuzusenden. | Wird zugesagt |
| | | | Die Gemeinde muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden Fahrbahneinbauten, wie z.B. Pflasterstreifen, Bordsteine einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen, durch Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages ablösen. | Kenntnisnahme |
| | | | Da der Landkreis Alb-Donau-Kreis künftig für die betriebliche Unterhaltung der Straße zuständig ist, sind alle Details in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Alb-Donau-Kreis zu regeln. | Kenntnisnahme |
| | | | Die geplanten Linksabbiegespuren und die neuen Gehwegverbindungen entlang der L 1236 müssen vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter Bauentwurf aufzustellen. Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten die verkehrstechnischen Belange mit dem Referat 45 abzustimmen. | Wird zugesagt |
| | | | In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. geregelt. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Blendschutz (PV-Anlage)**<br>Durch PV-Anlagen dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der Landesstraße ergeben. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße durch Reflexion ist durch die Verwendung entsprechender Module oder geeignete Maßnahmen (Blendschutz) zu verhindern.<br><br>Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder eine Ablenkung durch Spiegelung doch herausstellen, so sind von der Gemeinde entsprechende Blendschutzmaßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße aufrecht zu erhalten. | Kenntnisnahme |
| | | | **Erschließung bei künftiger Erweiterung**<br>Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der Landesstraße grundsätzlich nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden. | Kenntnisnahme |
| | | | **3.2 <u>Stellungnahme Referat 47.2 – Baureferat Mitte</u>**<br>**<u>Zum Entwurf</u>:**<br>Die Planung wurde vorab seitens der Verkehrstechnik im Grundsatz abgestimmt. Für die baulichen Eingriffe in die L 1236 ist im weiteren Verfahren eine straßenbauliche Genehmigung des RE-Entwurfs durch das Baureferat 47.2 erforderlich. Hierzu ist zunächst die Trassierung des neuen Fahrbahnrandes mit Herrn Pferdt beim Baureferat 47.2 in Ehingen abzustimmen. | Wird zugesagt |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Überarbeitung des Bebauungsplanes**<br>Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.<br><br>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.<br><br>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten. | Wird zugesagt |
| 5. | Polizei Ulm | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 6. | Regionalverband Donau-Iller | 20.10.2025 | Der Regionalverband begrüßt den Bebauungsplan, mit welchem eine Nahversorgung für die Gemeinde Berghülen (wieder)hergestellt werden soll. Dies entspricht der Zielsetzung des Regionalplans Donau-Iller.<br><br>Gemäß Plansatz B IV 2 Z (2) des Regionalplans Donau-Iller dürfen Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.<br><br>Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Nahversorgungsmarkt vorgesehen ist. Dies entspräche der Vorgabe des Regionalplans. Der zeichnerische Teil und die textlichen Festsetzungen lassen diese Verkaufsflächenbegrenzung jedoch vermissen. Um den regionalplanerischen | Kenntnisnahme.<br><br>Eine Ergänzung entsprechend der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1200m² wurde vorgenommen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Anforderungen zu entsprechen, ist hier eine Ergänzung notwendig. | |
| 7. | Industrie- und Handelskammer Ulm | 23.10.2025 | Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum oben genannten Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.<br><br>Die IHK Ulm begrüßt ausdrücklich die die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m², um den Einwohnern Berghülens eine Versorgung mit dem Lebensnotwendigen vor Ort zu ermöglichen. | Kenntnisnahme. |
| 8. | Handwerkskammer Ulm | 22.10.2025 | Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. | Kenntnisnahme. |
| 9. | Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 10. | BUND Ortsgruppe Berghülen | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 11. | BUND<br>RV Donau-Iller | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 12. | Bundesnetzagentur | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13. | Geo Data GbmH | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 14. | Zweckverband Albwasserversor-gungsgruppe III | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 15. | Albwerk | 26.08.2025 | Die elektrische Versorgung der geplanten Bereichs erfolgt über ein noch zu errichtendes Kabelnetz. | Kenntnisnahme. |
| 16. | Amprion | 24.09.2025 | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.<br><br>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versor-gungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt ha-ben. | Kenntnisnahme.<br><br>Weitere Versorgungsunternehmen wurden beteiligt. |
| 17. | Deutsche Telekom | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 18. | Netcom | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 19. | Netzegesellschaft Südwest | 29.09.2025 | Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Schul-straße / Treffensbucher Weg), sowie zur gegenüberliegen-den Grund- und Hauptschule, sind Gasleitungen vorhan-den, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.<br><br>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Be-darf über folgende Adresse:<br>planauskunft@netze-suedwest.de .<br><br>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestands-anlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu | Die Stellungnahme wird bei Bauausführung beachtet. Die Netzgesellschaft Südwest wird rechtzeitig in die Planung einbezogen. Ein Hinweis hierzu wurde im Textteil er-gänzt. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | zu begründen. Wir bitten, unsere Kollegen bei der EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.<br><br>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, welche die Gasleitungen tangieren, ist die<br><br>Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de<br><br>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.<br><br>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).<br><br>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Gasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.<br><br><u>Baumpflanzungen:</u> Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von **2,50 m** zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind. | |
| 20. | Vodafone/Unitymedia | 21.10.2025 | Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.<br><br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. | Kenntnisnahme. |
| 21. | Telefonica Germany | | Keine Stellungnahme eingegangen | Kenntnisnahme. |
| 22. | Terranets Süddeutschland | über BIL angefragt ! | | |
| 23. | Öffentlichkeit<br><br>[redacted]<br>Wiesenweg 9<br>89180 Berghülen<br>(Flurstück 3510/7) | 21.10.2025 | Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir als Anwohner folgende Stellungnahme abgeben:<br><br>**1. Lärmschutz und technische Anlagen** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Wir haben erhebliche Bedenken hinsichtlich der Lärmemissionen, die durch den Betrieb des geplanten Netto-Marktes entstehen werden. Besonders besorgt sind wir über die erwartenden Geräusche durch die Ventilatoren und Kühlaggregate, welche üblicherweise im rückwärtigen Bereich der Märkte installiert werden.<br><br>Unser Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung. Daher befürchten wir, dass die rund um die Uhr laufenden Geräusche der technischen Anlagen die Wohn- und Lebensqualität dauerhaft erheblich beeinträchtigen könnten.<br><br>Wir bitten daher um <u>konkrete Angaben zu den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen</u>, insbesondere:<br><br>• An welcher Stelle/Außenwand des Gebäudes werden die <u>Ventilatoren der Kühl- bzw. Klimaanlage</u> angebracht? Hier interessiert uns besonders, ob diese in unsere Richtung gerichtet sein werden und welche Auswirkungen sich daraus ergeben. Werden die Geräusche dieser Anlage auf unserem Grundstück hörbar sein?<br><br>• Wie wird sichergestellt, dass die Lärmemissionen der Kühltechnik <u>nicht hörbar</u> sein werden? Sind technische Maßnahmen wie schallgedämmte Aggregate oder Einhausungen vorgesehen?<br><br>**2. Lärmgutachten und fehlende Lärmschutzwand**<br><br>In der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung wurde von den zuständigen Stellen zugesichert, dass ein Lärmgutachten erstellt wird, auf dessen Grundlage ggf. weitere Schutzmaßnahmen - insbesondere eine Lärmschutzwand - umgesetzt werden sollen.<br><br>• Welches Ergebnis erbrachte das angekündigte <u>Lärmgutachten</u>? Zum jetzigen Zeitpunkt liegt nach | Kenntnisnahme<br><br>Das erstellte Schallschutzgutachten kommt zum Ergebnis, dass sowohl tags als auch nachts alle gesetzlichen Lärmwerte eingehalten werden.<br>Die Gemeinde Berghülen kann in einem Bebauungsplanverfahren nur Dinge festsetzen, welche auch eine Begründung erfahren und den gesetzlichen Standards entsprechen.<br><br>Der Investor hat sich allerdings bereit erklärt die im südlichen Gebäudebereich geplanten Lüftungs-/Kühlgeräte zusätzlich einzuhausen bzw. abzuschirmen.<br><br>s. oben. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | unserem Kenntnisstand kein Ergebnis des Gutachtens öffentlich vor.<br><br>• Wird es eine <u>Lärmschutzwand</u> geben wie in der Bürgerversammlung in der Auhalle angesprochen? Im Bebauungsplan aus dem Mitteilungsblatt vom 18.09.2025 ist keine Lärmschutzwand eingezeichnet, obwohl diese im Rahmen der Veranstaltung als mögliche Maßnahme ausdrücklich benannt wurde.<br><br>Wir bitten daher um<br><br>• die Veröffentlichung des Lärmgutachtens sowie eine transparente Kommunikation der Ergebnisse und um Umsetzung etwaiger Empfehlungen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand).<br><br>**3. Fazit**<br><br>Wir möchten betonen, dass wir dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Es ist uns jedoch ein Anliegen, dass die berechtigten Interessen der direkt betroffenen Anwohner - insbesondere in Bezug auf Lärmschutz und Wohnqualität - ernstgenommen und wirksam beachtet werden.<br><br>Wir bitten deshalb um Berücksichtigung unserer Einwände im weiteren Verfahren und um schriftliche Stellungnahme wie der Lärmschutz des Netto-Areals in Richtung Wiesenweg umgesetzt werden wird. | Das Lärmgutachten wird den Auslegungsunterlagen beigelegt. |
| 24. | Öffentlichkeit<br><br>[redacted] | 28.08.2025 | Hiermit lege ich, [redacted] Eigentümerin von Flst. Nr. 3507 fristgerecht Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben<br><br>- Errichtung eines Nahversorgungsmarkt auf dem Grundstück " Dürre Wiesen" (Flurstück -3504 u. 3505) ein. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Begründung:**<br>Das Bauvorhaben beeinträchtigt meine berechtigten Interessen in erheblicher und unzumutbarer Weise. Im Einzelnen: | |
| | | | - **Lärmbelästigung:** Durch den entstehenden Kundenverkehr sowie Anlieferungen ist mit einer deutlichen Lärmzunahme zu rechnen, die die bisherige Ruhe meines Schrebergartens massiv stören würde. | Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Der neue Markt führt zu einer Zunahme des Lärms im Bereich von Flst. 3507. Bei dem Grundstück handelt es sich rechtlich um ein landwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich für welches keine lärmschützende Grenzwerte vorliegen. |
| | | | - **Erschwerte Zufahrt:** Das langjährige Gewohnheitsrecht der Zufahrt zu meinem Grundstück, Flst Nr 3507 welches ich über Jahre hinweg eigenständig gepflegt habe, wird durch das Vorhaben erschwert oder möglicherweise ganz aufgehoben. | Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Flst. 3507 ist uneingeschränkt wie bisher von der L 1236 aus möglich. |
| | | | - **Fehlende Schutzmaßnahmen:** es ist kein wirksamer Sicht- oder Lärmschutz im Rahmen der Planung erkennbar. | Es wurde eine Bepflanzung vorgesehen. Lärmschutzmaßnahmen sind für ein Privatgarten im Außenbereich nicht gegeben. |
| | | | - **Wertminderung:** Durch das Bauvorhaben sehe ich eine deutliche Wertminderung meines Grundstücks gegeben. | Ein Nahversorgungsmarkt in einer Gemeinde ist für die Gesamtgemeinde sehr positiv. Der geplante Nahversorgungsmarkt liegt im überragenden öffentlichen Interesse, weshalb diesem bei der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen wird. Zu angrenzenden Grundstücken wird mit dem Marktgebäude ein ca. 10 m breiter Abstand eingehalten. Dieser Abstand ist weitaus höher, als von der Landesbauordnung gefordert. Der Mindestabstand beträgt bei einer Gebäudehöhe von max. 7,50 max. 3,0 m. Der Abstand zu den Anrainern wurde somit mindestens verdreifacht. |
| | | | - **Müllaufkommen:** Angesichts unserer heutigen Wegwerfgesellschaft ist ein erhöhtes Müllaufkommen zu erwarten. Dazu sind bislang keine ausreichenden Entsorgungskonzepte ersichtlich. | Im vorgesehenen Markt wird eine Leergutstation erreichtet und es werden verschiedene Müllbehälter im Markt bereitgestellt. Desweiteren ist jede und jeder selbst für seinen eigenen Müll verantwortlich, diesen ordnungsgemäß zu entsorgen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Weitere Bedenken:**<br><br>- **Ölsperre auf dem Parkplatz:** Es ist nicht einsehbar ob im Bereich des geplanten Parkplatzes eine Ölsperre vorgesehen ist, da dort die Gefahr vorhanden ist, das defekte Fahrzeuge abgestellt werden können, was ein erhebliches Umweltrisiko darstellt. | Die Verkehrserschließung der Parkplätze erfolgt in asphaltierter Weise, die Parkplätze selbst sind wasserdurchlässig anzulegen um das Niederschlagswasser breitflächig und mit der Reinigungsfunktion des Bodens zu versickern. Das Abstellen von defekten Fahrzeugen auf dem Privatgelände ist nicht gestattet. Das ein Fahrzeug einmal Öl verliert kann nicht ausgeschlossen werden, aber dies kann genauso auf privatem Grundstück und öffentlichen Parkplätzen passieren. In diesem Fall ist die Feuerwehr zu benachrichtigen. |
| | | | - **Sicherheit der Schulkinder:** Direkt gegenüber, zu der geplanten Einfahrt des Nahversorgungsmarkt befindet sich eine Grundschule. Es bestehen erhebliche Sicherheitsbedenken hinsichtlich der Straßenüberquerung durch Schulkinder bei dem täglichen Verkehrsaufkommen.<br>Auch hier sehe ich ein erhöhtes Unfallrisiko. | Für das sichere Queren der Landstraße wurde extra eine Querungshilfe für eine sicherere queren eingeplant. |
| | | | **Antrag:**<br>**Ich beantrage daher, das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen!**<br><br>Ich setzte mich ausdrücklich dafür ein, die geplante Einfahrt zum Gelände in Höhe der Ampelanlage und der Bushaltestelle zu realisieren, um die Verkehrssicherheit - insbesondere für die Schulkinder- deutlich zu erhöhen. | Die vorgeschlagene Einfahrt wurde geprüft und war zunächst von der Gemeinde auch favorisiert. In Abstimmung mit dem Baulastträger wurde jedoch die vorliegende Zufahrt genehmigt. |

Aufgestellt: Ulm, 27.11.2025

**INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM GMBH**