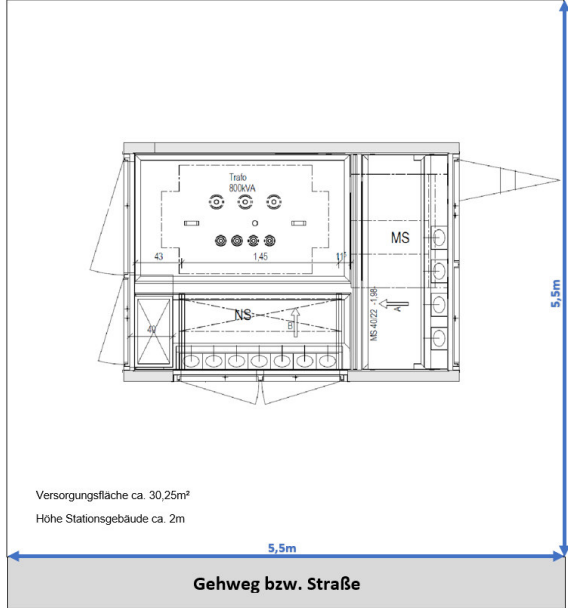


Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Schachen II“

Verfahrensschritt: Aufstellungsbeschluss

Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB

1. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag

TÖB	NR	Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Gemeinde Attenweiler	1	24.03.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme
Netze BW	2	25.03.2025	Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation, um den Lastzuwachs hinsichtlich Elektromobilität und des EEG-Zubaus gewährleisten zu können. Der endgültige Standort kann erst anhand eines detaillierten Planes festgelegt werden. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x 5,5m vorzuhalten.  Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus Netze-BW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Es wird gebeten, mögliche Bauinteressenten darauf hinzuweisen, dass diese möglichst frühzeitig mit Netze BW Kontakt zur Planung der elektrischen Versorgung aufnehmen. Bauanträge und Baugesuche in digitaler Form können an das Sammelpostfach Netzplan-Sued@netze-bwl.de gesendet werden.	Kenntnisnahme und weitere Beteiligung
Gemeinde Schemmerhofen	3	31.03.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme

RP Stuttgart Denkmalpflege	4	07.04.2025	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 Denkmal-pflege 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 ent-halten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme und weitere Beteiligung
RP Freiburg	5	10.04.2025	<u>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</u> 1.1. Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockerge-steinseinheiten „Lössführende Fließerde“, Holozäne Abschwemm-massen“ und „Scholterhaus-Subformation“ vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Molasse“ 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 lithostratigra-phischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informations-portale 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 geowissen-schaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. Bodenkunde 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 Bodeneigen-schaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktions-bewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Boden-funktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. 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 Bodenschutz-konzepts nach	Kenntnisnahme und weitere Beteiligung

		DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschafts-gesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. <u>2. Angewandte Geologie</u> 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. <u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>2.2. Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. <u>2.3 Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. <u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>3. Landesbergdirektion</u> <u>3.1 Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. <u>Allgemeine Hinweise:</u> 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 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; hierzu LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere	Ein geotechnisches Gutachten wurde beauftragt und liegt vor
--	--	--	--

			verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Auf das aktuelle Merkblatt für Planungsträger wird hingewiesen.	
Regionalverband Donau-Iller	6	24.04.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme
Landratsamt Biberach Baurecht	7.1	24.04.2025	Amt für Bauen und Naturschutz 7.1 Baurecht Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte Fläche für das GE „Schachen II“ bereits enthalten. Insofern ist dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen, vgl. § 8 II BauGB. Folgende Festsetzungen und Begründungen enthält der bestehende Bebauungsplan „Schachen“ zum Thema Entwässerung und zum Thema Retention des bestehenden Gebiets „Schachen“ (rechtskräftig seit 27.6.2008): „Durch die im Bezug der Hindernisbegrenzung zum Flugplatz entstehenden nicht bebaubaren Flächen ist es möglich, ein zentrales Retentions-/Versickerungsbecken im Planbereich anzulegen. Eine gedrosselte Ableitung mit Notüberlauf zum Neuweiher-graben ist vorgesehen. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem AKP bzw. den Vorgaben der Einleitungsgenehmigung von 2007. 1.3.4 Schutzgut Wasser: Das anfallende Regenwasser wird unmittelbar am Anfallort in einem zentralen Retentions-/Versickerungsbecken gesammelt, teils versickert bzw. zurückgehalten, und wie in der Einleitgenehmigung / AKP vorgegeben, gedrosselt dem Neuweihergraben zugeleitet. Der Bereich des nicht bebaubaren Grundstücksteils ist für die Anlage eines Retentions-/Versickerungsbeckens geeignet. Das Retentions-/Versickerungsbecken usw. wird mit RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung Biotope) eingesät. 1.4.4 Schutzgut Wasser Rückhalte-Überschwemmungsgebiete sind mit dem Bebauungsplan nicht betroffen. Der Grundwasserspiegel wurde bei der Baugrunderkundung nicht angeschnitten und wird auch nicht im Zuge der Erschließung angetastet. Die Anlage eines Retentions-/Versickerungsbeckens im nicht überbaubaren Bereich ermöglicht ein Teil des anfallenden Regenwassers zur Grundwasserneubildung zu verwenden und ein entsprechendes Rückhaltevolumen anzulegen, damit die laut Einleitungsgenehmigung/AKP vorgegebene Wassermenge-Drosselmenge 40 l/s und maximale Überlaufmenge von 90 l/s eingehalten werden kann. Somit wird der Vorfluter Neuweihergraben nur geringfügig belastet.“ Es geht aus der Verfahrensakte zum Bebauungsplan „Schachen“ hervor, dass es Vorgespräche zwischen Gemeinde, Planer und Wasserwirtschaftsamt im Jahr 2006 gegeben hat. Das Retentionsvolumen des Beckens wurde für das bereits bestehende Gewerbegebiet „Schachen“ auf der nicht überbaubaren landwirtschaftlichen Fläche so gewählt. Wenn jetzt das Gewerbegebiet erweitert wird („Schachen II“), muss u.E. auch das Becken vergrößert werden, um die Retention/Versickerung zu gewährleisten. Ob das am derzeit bestehenden Retentionsbecken geht, kann wohl nur mit den Fachbehörden Landwirtschaftsamt und Wasserwirtschaftsamt geklärt werden. Hierzu wird auf die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts und des Landwirtschaftsamts verwiesen. Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird verwiesen. Allgemeines:	Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken im nächsten Planungsschritt und weitere Beteiligung Hinweise zum Bestandsbecken Geplant ist ein neues Retentions-/Versickerungsbecken innerhalb des neuen Geltungsbereiches

			Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen. Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden. Nach § 4 a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gem. § 10 a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden. Im weiteren Verfahren nach § 4 II BauGB ist das entsprechende Abwägungsprotokoll zu dieser Anhörung nach § 4 I BauGB vorzulegen. Es wird ferner darum gebeten, Änderungen die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden in den vorzulegenden Unterlagen zur Anhörung nach § 4 II BauGB farblich abzusetzen.	
LRA Naturschutz	7.2		Naturschutz Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung des geplanten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schachen II“ noch unvollständig. Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB sind in den Planunterlagen noch nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen abgegeben werden. Auf folgende Punkte wird bereits hingewiesen: Im Rahmen des Umweltberichts ist darzustellen, inwiefern Pflanzgebote des Bebauungsplans „Gewerbe-gebiet Schachen“ u.a. durch die geplante Zufahrt überplant werden. Überplante Pflanzgebote und Grünflächen sind entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) weist darauf hin, dass sich auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 491 eine Feldhecke befindet. Es handelt sich bei dem östlichen Teil des Gehölzes um ein nicht kartiertes geschütztes Biotop mit einer Länge von ca. 40 m. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG ist eine Zerstörung oder eine sonstige erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Biotopen verboten. Da das Biotop den Offenlandcharakter durch die direkt angrenzende Bebauung verliert und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops folgt, wird ein Ausgleich des Biotops im Verhältnis 1:1 erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ist bei der UNB zu beantragen. 7.3 Naturschutzbeauftragter Eine naturschutzfachliche Bewertung kann erst abgegeben werden, wenn das Artenschutzgutachten vorliegt. Auf der Nachbarparzelle 491 sind Gehölze, die wohl die Eigenschaft eines Geschützten Biotopes haben.	Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken im nächsten Planungsschritt und weitere Beteiligung Nach erster Rückkopplung ist mit entsprechendem Abstand der Baugrenze von der Feldhecke kein Ausgleich erforderlich Siehe Naturschutz
LRA Umwelt- und Arbeitsschutz	7.3		II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft das reine bzw. allgemeine Wohngebiet „Berggrube“. Etwa 150 Meter nördlich liegen die allgemeinen Wohngebiete „Espach Süd 1“	Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor.

			und „Espach Süd 2“ sowie die Landesstraße L273. Aus Sicht des Amts für Umwelt- und Arbeitsschutz ist die Ansiedlung eines Gewerbegebiets in direkter Nachbarschaft zu einem reinen Wohngebiet als äußerst kritisch zu bewerten. Grundsätzlich sollte im Rahmen der Bauleitplanung eine Abstufung der Gebietstypen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen, um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden. (Eine ideal-typische Staffelung wäre die Reihenfolge „Industriegebiet (GI) – Gewerbegebiet (GE) – Mischgebiet (MI) – Allgemeines Wohngebiet (WA) – Reines Wohngebiet (WR)“) Es wird die Erstellung eines schall-technischen Gutachtens empfohlen. Dieses Gutachten sollte die ört-lichen Gegebenheiten umfassend untersuchen und insbesondere die geplanten Flächen hinsichtlich zulässiger Lärmkontingente bewerten. Im gleichen Zuge wird die Erarbeitung geeigneter Lärmschutzmaß-nahmen nahegelegt, um etwaige Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.	Dieses stellt die Grundlage für die Festsetzungen dar
LRA Wasserwirtschaft samt	7.4		III. Wasserwirtschaftsamt 7.3.1 Abwasser Aus abwassertechnischer Sicht gibt es keine grundsätzlichen Einwendungen. Um allerdings eine „gesicherte Erschließung“ unter-stellen zu können müssen Aussagen bezüglich der Entwässerung eingearbeitet werden. In diesem Zusammenhang ist darzustellen ob die Fläche in der Schmutzfrachtberechnung des AZV Riß berück-sichtigt wurde. Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf den § 55, Abs. 2 WHG. Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlags-wasser entweder versickert oder ohne Vermischung orts-nah in ein Gewässer eingeleitet werden. Weiterhin wird auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 verwiesen. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Schachen wurden, auf der jetzt zur Erschließung vorgesehenen Fläche, die Außengebiete Nr. 380 und 40 A (siehe Planung des IB Schwörer) vom Mischwasserkanal abgehängt. 2010 wurde festgestellt, dass über die stillgelegte Leitung immer noch ca. 2 l/s Fremdwasser in den Kanal gelangen. Dies wollte von der Gemeinde weiter untersucht werden. Leider wurde das Amt über den Sachstand nicht weiter in Kenntnis gesetzt. Sofern es immer noch eine Fremdwassereinleitung gibt, ist diese im Zuge der Erschließungsarbeiten vollständig abzutrennen. Es wird dringend empfohlen einen Vorentwurf der Entwässerung zusammen mit dem Bebauungsplan zu erstellen und diesen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 2-fach in Papierform und digital im pdf-Format vorzulegen.	Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken im nächsten Planungsschritt und weitere Beteiligung Die Gemeinde wird die Einleitung von Fremdwasser prüfen Eine Abstimmung im Vorfeld wird angestrebt
LRA Altlasten Bodenschutz	7.5		Altlasten/Bodenschutz Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Beachtung folgender Punkte bestehen keine Einwendungen: • Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des § 2, Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) werden die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zur Umsetzung der Erschließungsplanung für erforderlich gehalten. Die DIN 19639 ist zu beachten. • Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz /LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. • Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500	Kenntnisnahme

			Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). • Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 24, LUBW zu be-werten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	
LRA Fließgewässer	7.6		Fließgewässer Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben, da kein Gewässer oder das Überschwemmungsgebiet eines Gewässers betroffen sind. Generell besteht bei Starkniederschlagsereignissen die Gefahr von wild- abfließendem Wasser. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild-abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf, ebenso wie der natürliche Ablauf wild-abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden darf.	Kenntnisnahme
LRA Industrie und Gewerbe	7.6		7.3.4 Industrie und Gewerbe Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
LRA Landwirtschafts- amt	7.7		Landwirtschaftsamt Die Fläche des geplanten Baugebietes liegt vollständig auf wertvollen Ackerflächen der Vorbehaltsflur I. Es handelt sich dabei um sehr landbauwürdige Flächen die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Es handelt sich zudem um sehr große und gut geschnittene Ackerflächen die sehr gut zu bewirtschaften sind und nach der Bodenschätzung bis 52 Bodenpunkte eingestuft sind. Wir bezweifeln einen Bedarf an dieser Fläche für ein Gewerbe-gebiet. Im bestehenden anschließenden Gewerbegebiet „Schachen“ welches bereits 2008 aufgestellt wurde, sind bis heute große Flächen unbebaut. Auch im naheliegenden Gewerbegebiet „Flugplatz“ der Stadt Biberach sind bis heute große Flächen unbebaut. Es verwundert vor diesem Hintergrund, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes geplant wird. Aus Gründen der allseits propagierten Flächeneinsparung sollte eine solche Erweiterung nur bei einem konkreten Bedarf erfolgen. Ein solcher ist uns nicht bekannt und wird auch nicht dargelegt. Eine großzügige Ausweisung neuer Gewerbeflächen widerspricht explizit dem Zielwert 2030 der bundesweiten Nachhaltigkeitsstrategie und diversen Gesetzesbestimmungen. So § 2 Abs. 1 Bodenschutzgesetz und § 1 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz. Das Landwirtschaftsamt sieht aufgrund des großen Flächenverbrauchs von Flächen der Vorbehaltsflur I und des fraglichen Bedarfs den Bebauungsplan sehr kritisch und lehnt das Vorhaben ab	Das „GE Schachen“ ist bebaut (letzte Parzelle verkauft und steht vor der Bebauung). Anfragen nach Gewerbeflächen stehen bei der Gemeinde an. Das „GE Schachen II“ ist aus dem FNP entwickelt und sichert mit der Umsetzung die weitere, gewerbliche Entwicklung für die Gemeinde
LRA Straßenamt	7.8		Straßenamt Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Birkenhard in Richtung Biberach an der Landesstraße L 273. Die Zuständigkeit hierfür obliegt dem Regierungspräsidium Tübingen. Es wird gebeten, bezüglich der straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belange der L 273 das Regierungspräsidium Tübingen an der Anhörung zu beteiligen.	Kenntnisnahme Das PR Tübingen ist beteiligt
LRA Verkehrsamt- Straßenverkehrs- behörde	7.9		Verkehrsamt –Straßenverkehrsbehörde Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren und Übersendung der detaillierten Planunterlagen gebeten.	Weitere Beteiligung am Verfahren

LRA Vermessungsamt	7.10		Vermessungsamt Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
LRA Amt für Brand- und Katastrophenschutz	7.11		Amt für Brand- und Katastrophenschutz 1. Gegen die Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die nachfolgend beschriebenen Punkte eingehalten sind: Die Anfahrt von 16 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 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung. 2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen. 3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. 4. Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen. 5. Die Mindestwasserlieferung für Löschwasser hat 1600 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen. Diese kann sich je nach der Größe der Brandbekämpfungsabschnitte auf 3200 l/min erhöhen.	Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken im nächsten Planungsschritt und weitere Beteiligung
LRA Kreisgesundheitsamt	7.12		Kreisgesundheitsamt 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 Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.	Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken im nächsten Planungsschritt und weitere Beteiligung
LRA Amt für Flurneuordnung	7.13		Flurneuordnungsamt Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	8	25.04.2025	Keine Bedenken. Die Handwerkskammer Ulm begrüßt die Planaufstellung und die damit verbundene Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Kenntnisnahme
Telekom Deutschland GmbH	9	28.04.2025	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	Kenntnisnahme und weitere Beteiligung am Verfahren

			Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom. Die entsprechenden Pläne können unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.	
Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung	10.1	28.04.2025	I. Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Warthausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schachen II“. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch bei der Fassung der planungsrechtlichen Festsetzungen um Beachtung von Plansatz B IV 2 Z (8) des Regionalplans Donau-Iller.	Kenntnisnahme
TP-Tübingen Straßenbau	10.2		II. Belange des Straßenbaus 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Art der Vorgabe 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.	Berücksichtigung bei den nächsten Planungsschritten

		<u>Straßenanschluss</u> 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. 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. Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2 Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) 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. 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). 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. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Ausbauabsichten der L 273 bestehen derzeit nicht.	Es ist kein direkter Anschluss an die Landesstraße geplant
RP-Tübingen	10.3	<u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen</u>	

Referat 42 Steuerung und Baufinanzen		<u>Zum Entwurf:</u> Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone 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. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. 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. 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. 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. <u>Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend.</u> Werbeanlagen Allgemein 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. § 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.	Berücksichtigung bei den nächsten Planungsschritten
---	--	--	--

			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. 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. 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. Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der Landesstraße und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen. Zufahrten Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 273 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets von der Landesstraße aus darf über den bestehenden Anschluss der Gemeindestraße „Flugplatzstraße“ und die Gemeindestraße „Im Schachen“ erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass dem im Nordosten des Geltungsbereichs verlaufenden Weg Flurstück Nr. 555/4 kein Verkehr aus dem Baugebiet zugeführt wird. <u>Hinweise:</u> Entwässerung	Wird berücksichtigt
--	--	--	---	---------------------

		Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen. Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Ver- und Entsorgungsleitungen Im Bereich des Straßenkörpers der Landesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis <u>Biberach</u> vorgenommen werden. Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis <u>Biberach</u> vorgenommen werden. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Landesstraße eingelegt werden, auch im Bereich von unbebauten Grundstücken. Verkehrseinrichtungen Durch die Ausweisung eines Baugebietes werden im Zuge der Landesstraße zusätzliche Verkehrseinrichtungen (z. B. Wegweisung) erforderlich; die vorhandene Beschilderung muss geändert oder ergänzt werden. Kosten Die entstehenden Kosten zur Erschließung des Baugebietes sind von der Gemeinde als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen. Erschließung bei künftiger Erweiterung	Wird berücksichtigt Nördlich des „GE Schachen II“ ist im FNP ein Wohngebiet (Egelsee) enthalten.
--	--	--	--

			Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der Landesstraße 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.	Für dieses Baugebiet ist ein direkter Anschluss an die Landesstraße angedacht da dies erschließungs-technisch derzeit die einzige Möglichkeit darstellt. Die Sachlage ist parallel mit dem Verfahren zu prüfen
RP-Tübingen Referat 47.2 Straßenbau Mitte	10.4		<u>Stellungnahme Referat 47.2 – Straßenbau Mitte</u> <u>Zum Entwurf:</u> Ausbauprogramme und RadNETZ BW sind im Zuge der L 273 nicht betroffen. Der Weg Flurstück Nr. 555/4, Gemarkung Birkenhard, soll als Geh- und Radweg im Zuge der L 273 erhalten bleiben. Das Plangebiet muss über die Straße „Im Schachen“ erschlossen werden. Einer direkten neuen Zufahrt an die L 273 wird aus verkehrstechnischen Gründen nicht zugestimmt. <u>Überarbeitung des Bebauungsplanes</u> Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.	Am bestehenden Geh- und Radweg sind keine Änderungen geplant