

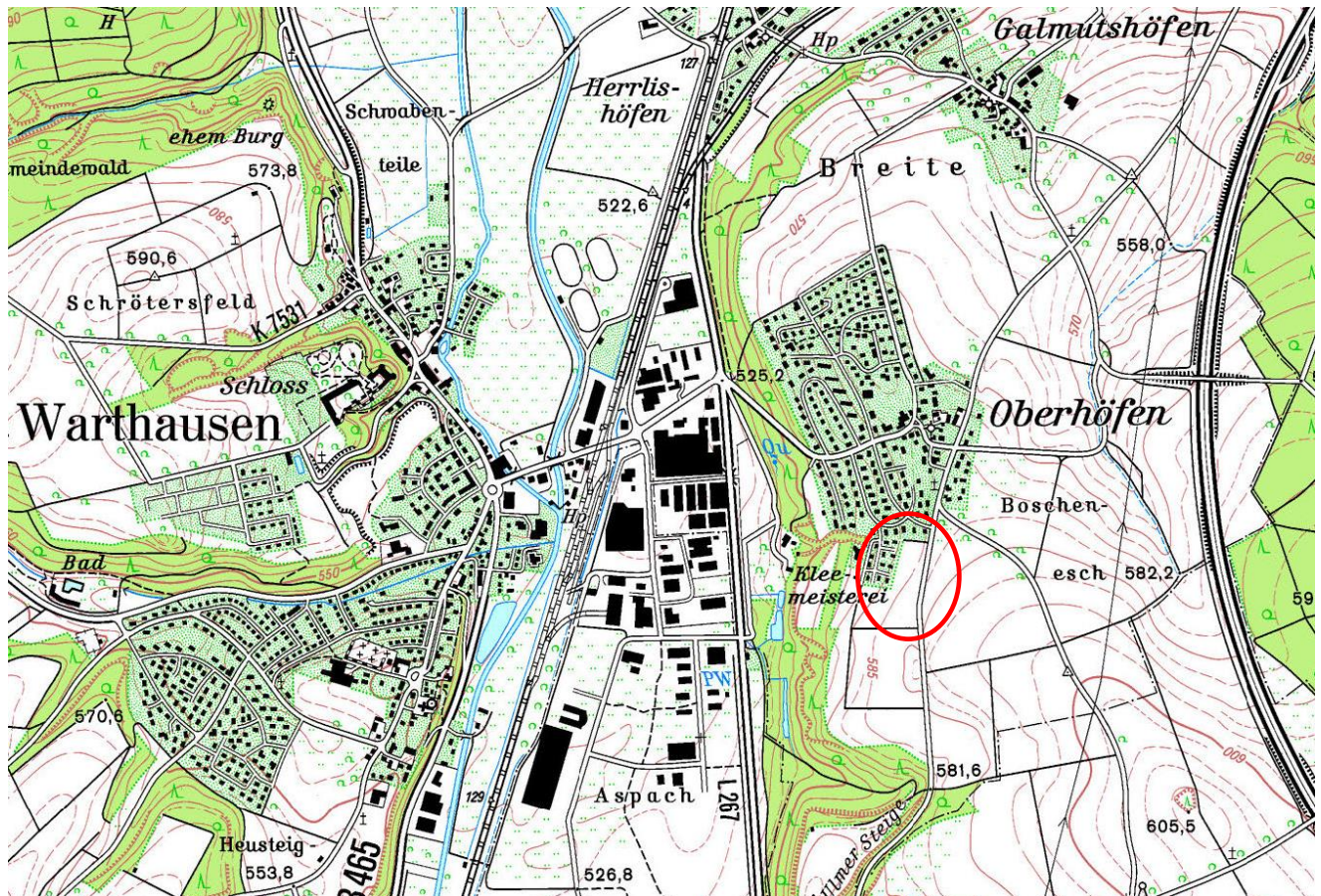
GEMEINDE WARTHAUSEN



III) Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie deren Abwägung und Beurteilung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ulmer Steigesch III“

Fassung vom: 08.09.2022



Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden** nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom **20.12.2021 – 28.01.2022, verlängert LRA bis 11.02.2022** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

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

1.1	Regionalverband Donau-Iller	17.01.2022
1.2	IHK Ulm	14.01.2022
1.3	Handwerkskammer Ulm	26.01.2022
1.4	Thüga Energienetze GmbH	11.01.2022
1.5	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	13.01.2022
1.6	Vodafone BW GmbH	27.01.2022
1.7	Telekom	12.01.2022
1.8	Gemeinde Schemmerhofen	21.12.2021
1.9	Gemeinde Attenweiler	21.12.2021

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein:

2.1 Regierungspräsidium Tübingen 24.01.2022

Belange der Raumordnung

Die Gemeinde Warthausen plant im Südosten der Ortsteils Oberhöfen einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB zu entwickeln. Laut Begründung ist der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist nach unserem Stand nicht der Fall, da sich die Neuaufstellung noch im Verfahren befindet.

Für den nördlichen Teil kann der Anschluss an den bebauten Ortsteil als Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB bejaht werden. Für den südlichen Teil wird dies jedoch unsererseits kritisch gesehen, da nach unseren Luftbildern in diesem Bereich keinerlei Bebauung vorhanden ist und das zukünftige Baugebiet wie ein Sporn in die Landschaft ragen würde.

Das Landratsamt wird diesbezüglich um Prüfung gebeten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Diese Formulierung ist in der Begründung nicht enthalten!

Korrekt ist: *Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche - Planung“ dar.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Beurteilung wird nicht geteilt. Hier entsteht kein Sporn (siehe auch FNP-Fortschreibung). Im Übrigen stellt sich die Frage, wieviel Meter sind denn kein „Sporn“? Die Beurteilung sollte sich doch vielmehr auch an den Gegebenheiten orientieren. In diesem Fall endet das Plangebiet sinnvollerweise am querenden Wegeflurstück. Darüber hinaus spielt natürlich auch der mögliche Grunderwerb für die Gemeinde eine Rolle.

2.1 LRA Biberach

02.02.2022

Baurecht

(Frau Diete; Tel: 07351/52-7176; helen.diete@biberach.de)

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ist zu beachten. Das geplante Baugebiet würde sich nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handeln soll, wäre der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

Der Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach, der die Fläche enthält, befindet sich in der Aufstellung; das Landratsamt Biberach hat in dem Verfahren am 26.07.2019 seine gesammelte Stellungnahme im Rahmen der § 4 (1) - BauGB-Anhörung abgegeben.

Fraglich ist die Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an den bebauten Ortsteil an. Jedoch im Süden und Westen ist der Bebauungszusammenhang nicht gegeben. Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener baulicher Lücken den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Dies wäre vor einer detaillierteren Planung nochmal zu prüfen. Im Übrigen wären die restlichen Voraussetzungen des § 13 b BauGB hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche und der Art der baulichen Nutzung zu beachten und einzuhalten.

Bautechnik

(Herr Herzberg; Tel: 07351/52-6345; peter.herzberg@biberach.de)

Die EFH ist nicht als Roh- oder Fertigfußboden definiert. Die EFH sollte als Rohfußboden definiert werden (Punkt 1.3 Seite 5 Planungsrechtliche Festsetzungen)

Punkt 1.5. Örtliche Bauvorschriften (Seite 5): Bei Garagenzufahrten entfällt der Grenzabstand und die Höhe der Stützmauer darf bis zum bestehenden Geländeniveau des Nachbargrundstücks geführt werden. Dieser Sachverhalt sollte evtl. mit einer Höhenbegrenzung versehen werden, um sehr hohe Stützmauern zu vermeiden.

Naturschutz:

(Herr Weideler; Tel: 07351/52-6136; joachim.weideler@biberach.de)

Seitens der UNB wird der geplante Zuschnitt des Baugebietes grundsätzlich bemängelt. Der spornartige, weit in den Außenbereich hinausragende Geltungsbereich führt zu einem unverhältnismäßig großen Landschaftsverbrauch und in diesem Zusammenhang zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche - Planung“ dar. Wenn diese Darstellung beibehalten wird, bedarf es keiner Berichtigung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Beurteilung wird nicht geteilt. In einem 13b - Verfahren bewegt sich der Planbereich immer in die freie Landschaft hinein und schließt in der Regel bei einem Ortsrand immer nur einseitig an den Siedlungsrand an.

Im vorliegenden Fall ist aus Sicht der Gemeinde der „Eindruck“ der Geschlossenheit sehr wohl gegeben. Das Plangebiet sinnvollerweise am querenden Wegefurstück im Süden. Darüber hinaus ist das Plangebiet Ulmer Steigesch II (Regelverfahren) – westlich davon - ebenfalls mit zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des 13b-Verfahrens werden eingehalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Exakt. So ist es angedacht, wenn es soweit ist.

Wird berücksichtigt.

Ziffer 1.5 der ÖBV wird ergänzt.

Bei Garagenzufahrten entfällt der Grenzabstand und die Höhe der Stützmauer darf bis zum bestehenden Geländeniveau des Nachbargrundstücks *mit einer Höhe von max. 1,50m* geführt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Beurteilung wird nicht geteilt. In einem 13b - Verfahren bewegt sich der Planbereich immer in die freie Landschaft hinein und schließt in der Regel bei einem Ortsrand immer nur einseitig an den Siedlungsrand an.

Hier entsteht kein Sporn (siehe auch FNP-Fortschreibung). Im Übrigen stellt sich die Frage, wieviel Meter sind denn kein „Sporn“? Die Beurteilung sollte sich doch vielmehr auch an den Gegebenheiten

Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Eingriffsverursacher zunächst einmal verpflichtet, eine Alternativenprüfung durchzuführen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die „Kurze naturschutzfachliche Beurteilung“ des Büros Löderbusch aus dem Jahr 2015 aufgrund der verstrichenen Zeit nun nicht mehr ausreichend aktuell ist. In der Regel sind im Rahmen des Artenschutzes erhobene Daten maximal für 5 Jahre

orientieren. In diesem Fall endet das Plangebiet sinnvollerweise am querenden Wegeflurstück. Darüber hinaus ist das Plangebiet Ulmer Steigesch II (Regelverfahren) – westlich davon – ebenfalls mit zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des 13b-Verfahrens werden eingehalten.

Auch die Aussage, dass der Geltungsbereich zu einem unverhältnismäßig großen Landschaftsverbrauch und in diesem Zusammenhang zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt, ist auch in keinster Weise nachzuvollziehen. Die Argumentation erweckt eher den Eindruck, dass hier nach Gründen gesucht wird. Das Landschaftsbild ist hier ebenfalls nicht negativ betroffen – eher positiv. Der Bereich ist geprägt durch die höher liegende Wegeverbindung (Römerweg) im Osten. Der Bereich zwischen bestehender Bebauung und oben liegendem Weg ist aus städtebaulicher Sicht eher prädestiniert, bebaut zu werden, um hier mit dem südlich verlaufenden Weg einen sinnvollen Abschluss zu finden.

Wird zur Kenntnis genommen.

§ 15 (1) BNatSchG „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“

Das sieht die Gemeinde ebenso. Beeinträchtigungen sind natürlich was den Landschaftsverbrauch betrifft, immer und überall gegeben, also ist dies im Rahmen eines 13b-Verfahrens (ein vom Bund initiiertes und verlängertes „beschleunigtes Verfahren“- dies zur Erinnerung) nicht als Beeinträchtigung zu sehen.

„Beeinträchtigungen sind vermeidbar, **wenn zumutbare Alternativen**, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck **am gleichen Ort** ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, **gegeben sind**.“

Das sieht die Gemeinde ebenso.

Es sind am gleichen Ort keine weiteren Alternativen gegeben, der Bereich westlich stellt eine Alternative dar, wird aber bereits im Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) umgesetzt.

Wurde berücksichtigt.

Herr Löderbusch hat erneut seine Beurteilung überprüft und mit dem LRA, Herrn Beißwenger abgestimmt.

aussagekräftig bzw. hinreichend aktuell. Hinzu kommt, dass die damalige Beurteilung und Potentialabschätzung nur sehr oberflächlich erfolgt ist und den naturschutzfachlichen Standards nicht gerecht wird.

Es ist somit die Durchführung einer aktuellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach Vorabstimmung mit der UNB unter Berücksichtigung der einschlägigen Erhebungsstandards (Südbeck et. al.) insbesondere hinsichtlich einer Betroffenheit der Feldlerche unter Berücksichtigung und Einbeziehung der neu entstehenden Siedlungskulisse erforderlich.

Zudem wird auf die Gartengestaltung gemäß § 21a NatSchG hingewiesen. Gärten sollten insektenfreundlich gestaltet und begrünt werden. Flächige Kiesschüttungen, sogenannte Schottergärten, sind in privaten Gärten nicht zulässig.

Mit dem Hinweis auf § 21a des neuen Landesnaturschutzgesetzes ist deshalb ein Verbot für die Anlage von Steingärten in den Textteil mitaufzunehmen.

Wünschenswert ist zudem eine durchlässige Gestaltung von Einfriedungen für z.B. Kleinsäuger, d. h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern/Mauern errichtet werden.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich.

Naturschutzbeauftragter

(Herr Moser; Tel: 07351/828716; albrecht.moser@biberach.de)

Eine artenschutzfachliche Untersuchung von 2015 ist für die Beurteilung nicht ausreichend. Der angrenzende Feldweg ist nicht stark genutzt, insofern muss hier nicht von einem Abstand mit Lerchennestern von 50 m ausgegangen werden.

Insofern sollte im Frühjahr eine weitere artenschutzfachliche Untersuchung erfolgen.

II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz

(Herr Gregor; Tel: 07351/52-7202; christian.qreqor@biberach.de)

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Danach ist sein Bericht vom LRA akzeptiert worden ("... ist im vorliegenden Fall keine zusätzliche Beeinträchtigung von potentiellen Brutrevieren anzunehmen); hinzu kommt, dass die LUBW den dort angrenzenden, 2015 noch in den LUBW-Karten verzeichneten Biotop vermutlich wegen eines zwischenzeitlich erfolgten Updates gestrichen hat.

Wurde berücksichtigt.

Ist bereits in Ziffer 1.5 der ÖBV enthalten.

Wurde ebenfalls berücksichtigt.

Ist bereits in Ziffer 1.6 der ÖBV enthalten.

Die Stellungnahme erweckt den Eindruck, dass die ÖBV gar nicht gelesen wurden??

Wird zur Kenntnis genommen.

Herr Löderbusch hat erneut seine Beurteilung überprüft und mit dem LRA, Herrn Beißwenger abgestimmt.

Danach ist sein Bericht vom LRA akzeptiert worden ("... ist im vorliegenden Fall keine zusätzliche Beeinträchtigung von potentiellen Brutrevieren anzunehmen); hinzu kommt, dass die LUBW den dort angrenzenden, 2015 noch in den LUBW-Karten verzeichneten Biotop vermutlich wegen eines zwischenzeitlich erfolgten Updates gestrichen hat.

Insofern ist eine weitere artenschutzfachliche Untersuchung nicht erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu Luft-Wasser-Wärmepumpen werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

III. Wasserwirtschaftsamt

(Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351152-6122; berthold.rothenhaeusler@biberach.de)

Wasserversorgung

Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Abwasser

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwendungen.

Das Wasserwirtschaftsamt geht davon aus, dass wie in der Besprechung am 09.08.2018 mit dem Ingenieurbüro Schwörer vereinbart, der Objektschutz für den Außengebietsabfluss und wild abfließendes Wasser gesamtheitlich hergestellt wird.

Gegen die Erweiterung der bestehenden Versickerungsfläche bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Abwasseranlage für den Bestand und die Erweiterungsflächen des BA II und BA III ausreichend bemessen werden.

Das Amt weist darauf hin, dass das bestehende Becken kleiner als genehmigt hergestellt wurde und das Absetzbecken nach dem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes nicht funktionstüchtig (kein Dauerstau) ist. Das Becken ist im Zuge der Erweiterung entsprechend zu sanieren.

Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

- Für das anfallende Bodenmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Fließgewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen zum Bebauungsplan. Allerdings ist im Textteil das Thema Starkniederschlag zu behandeln. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18. 2. 1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Gemeinde, bei der Planung und Erstellung der

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.
Hinweise zu Erdwärmesonden werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.
Wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

s.o.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.
Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.
Wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet und mit dem LRA abgestimmt.

für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt). Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt der Gemeinde aufgrund der Gegebenheiten und Erkenntnisse aus vergangenen Starkregenereignissen die nach § 9 Nr. 16d BauGB bestehende Möglichkeit wahrzunehmen, Flächen festzusetzen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

IV. Landwirtschaftsamt

(Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de)

Durch den Bebauungsplan werden wertvolle landwirtschaftliche Ackerflächen der Vorrangflur II einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dies sehen wir kritisch.

Durch den Grün- und Versickerungstreifen entlang des Römerweges und das Pflanzgebot entlang des Feldweges 913/1 am südlichen Ende des Baugebietes existieren in den meisten Außengrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen zusätzlich zu den Feldwegen ausreichende Puffer um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Planung von Reihenhäusern und Doppelhäusern, damit wird die Fläche sparsam genutzt. Auch begrüßen wir den Hinweis auf die Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weitere nennenswerte landwirtschaftlichen Immissionen liegen nicht vor.

V. Verkehrsamt -Straßenverkehrsbehörde

(Frau Muenz; Tel: 07351/52-6112; elisabeth.Muenz@biberach.de)

Aus dem Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ ergibt sich, dass die Erschließung von Norden her über den Römerweg erfolgt. Im Knotenpunkt des Römerwegs mit der Erschließungsstraße des neuen Baugebiets ist eine Fläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 BauGB ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass der Trichter der Erschließungsstraße des Baugebiets entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) anzulegen ist. Einen Ausbau des Kreuzungsbereichs wie im vorliegendem Baubauungsplan dargestellt können wir nicht empfehlen. Es ist davon auszugehen, dass es bei Begegnungsverkehr ansonsten zu Konfliktsituationen zwischen den Verkehrsteilnehmern kommen wird.

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen gemeinsamen Geh- und Radwegen ist darauf zu achten, dass diese mindestens eine Breite von 2,50 m - 3,00 m aufweisen. Dies ergibt sich ebenfalls aus der RASt06. Die Anwendung der Richtlinie ist hier erforderlich, damit ein sicherer Begegnungsverkehr zwischen Radfahrern bzw. Fußgängern und Radfahrern gewährleistet ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

An den Siedlungsrändern der Gemeinde sind fast ausschließlich hochwertige landwirtschaftliche Böden gegeben.

Mit dem § 13b BauGB hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Planungsinstrument in die Hand gegeben, mit dem „schnell“, unter Einhaltung der Rahmenbedingungen – nicht mehr als 1,0 ha überbaubare Grundfläche / an Siedlungsbereich angrenzend - Wohnbauflächen entwickelt werden können.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Ausbau des Kreuzungsbereiches erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit dem LRA abgestimmt.

Der Kreuzungsbereich betrifft keine zwei „Stadtstraßen“, hier handelt es sich quasi um einen Feldweg – Begegnungsverkehr ist nahezu ausgeschlossen – Konfliktsituationen werden daher nicht gesehen.

Wird nicht berücksichtigt.

Der straßenbegleitende Gehweg mit 1,50m Breite ist ausreichend und dient lediglich der Verbindung der Wegeverbindung im Westen bis zum Römerweg. Dieser Weg nach Westen und auch der südliche Weg mit jeweils 2,0m Breite sind ausreichend bemessen.

VI. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

(Herr Becht; Tel: 07351/52-7148;
alexander.becht@biberach.de)

Es sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlächen) in der jeweils gültigen Fassung.
2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal ca. 150 m voneinander betragen.
3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.
4. Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.
5. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

VII. Kreisgesundheitsamt:

(Herr Schwenk; Tel: 07351/52-6163;
robert.schwenk@biberach.de)

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.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Belange der Feuerwehr werden im Rahmen von Erschließungsplanung beachtet bzw. sind bei Baugenehmigungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wird berücksichtigt.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet und mit dem LRA abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

2.2 Landesamt für Denkmalpflege 11.01.2022**1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Direkt östlich angrenzend an das durch den Bebauungsplan ausgewiesene Areal liegt eine historische Altstraße, die vermutlich römischen Ursprungs ist: „Straße arch./ provinzialrömisch“, ADAB-Id. 105174408. Bodeneingriffe in diesem Areal berühren daher Belange der Archäologischen Denkmalpflege.

Der genaue Verlauf dieser Altstraße ist nicht gesichert, leichte Abweichungen des heutigen Römerweges sind anzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen

Aus diesem Grund muss auch im Bebauungsplanbereich mit Resten dieser historischen Straße samt den zugehörigen Straßengräben gerechnet werden. Dies gilt besonders auch deshalb, weil das überplante Areal, soweit nachvollziehbar, bislang unbebaut blieb und hier somit grundsätzlich gute Erhaltungsbedingungen für archäologischen Strukturen gegeben sein können.

Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen (auch Erschließung und Leistungsbau) stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen im Bereich der betroffenen Fläche durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

S.O.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen/ Monate in Anspruch nehmen kann, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

S.O.

Die Voruntersuchungen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers und der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

S.O.

Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

2.3 Regierungspräsidium Freiburg

26.01.2022

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von

Wird berücksichtigt.
Die Hinweise zur Geotechnik, zu

Lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.

Mineralische Rohstoffe

Der Südteil des Plangebiets liegt in einem prognostizierten Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden (Vorkommensnr. L 7724/L 7924-41, Bearbeitungsstand 2000). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50:Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000) und (<https://produkte.lgrbbw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>).

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).

Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Bedenken.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mineralischen Rohstoffen und allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

s.o.

s.o.

2.4 Netze BW GmbH

11.01.2022

Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Vorzugweise wäre ein Standort wie im beiliegenden Plan eingezeichnet.

Wird berücksichtigt.

Die Umspannstation wird im Plan und Text festgesetzt.

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.



Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.

Um eine sichere und kostengünstige Einbindung dieser Umspannstation in unser Mittelspannungsnetz herstellen zu können, wäre es wünschenswert, wenn wir entlang der geplanten Grünfläche für die Verlegung eines 20-kV-Kabels ein Leitungsrecht erhalten würden.

Wird berücksichtigt.

Die Umspannstation wird im Plan und Text festgesetzt. Ein Leitungsrecht in der öffentlichen Grünfläche ist nicht erforderlich – da öffentlich.

Wir bitten Sie, wie in beiliegender Planskizze dargestellt, gemäß § 9, Abs. 1 Ziffer 13 BauGB einen Schutzstreifen in der Breite von 2 m im Bebauungsplan aufzunehmen und im Textteil ist ein Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festzusetzen.

Die für die Versorgung günstigsten Standorte haben wir im beigefügten Plan eingezeichnet.

Wir bitten Sie diese im Bebauungsplan als Versorgungsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festzusetzen. Es ist vorgesehen diese bei Bedarf zu erwerben.

2.5 Stadt Biberach

27.01.2022

Nach § 13a (2) BauGB kann der Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ von der Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach 4. Änderung abweichen.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung „Wohnbaufläche“ angepasst werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bitten wir Sie um die digitalen Unterlagen, um diese im Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigen zu können.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche - Planung“ dar.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.

3.1	<p>██████████, Gletscherweg 22 ██████████ Panoramaweg 20</p>	18.01.2022
<p>Punkt 1: Räumlicher Geltungsbereich</p>		
<p>Abgrenzung durch die Wohngrundstücke Im Norden Flurstück Nr. 903/19, 903/20, 903/21 hat sich durch den Kauf der Flurstück Nr. 907/1 durch die Anlieger vom 23.07.2021 als nördliche Abgrenzung geändert. Wir bitten um Beachtung und Anpassung der neuen Grundstücks - Grenzen sowie das Leitungsrecht (Punkt 1.14 LR1) im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes.</p>		<p>Wird berücksichtigt. Die neuen Grundstücksgrenzen wurden beachtet.</p>
<p>Punkt 1.3: Höhenlage der Gebäude</p>		
<p>Um einen zeitnahen Eintrag der Erdgeschossrohfußbodenhöhe im Plan wird gebeten sowie um eine Angleichung an das Baugebiet „Ulmer Steigesch I“ zu erreichen.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Exakt. So ist es angedacht, wenn es soweit ist.</p>
<p>Punkt 7.2: Versorgung - und Entsorgung</p>		
<p>Die Schmutzwasser - Entsorgung über das vorhandene Kanalsystem ist in Frage gestellt ob bei einer Erweiterung des Baugebietes der Abwasserkanal in seiner Dimension ausreichend ist. Bei früheren Information - Veranstaltungen im Gemeindehaus Oberhöfen wurde eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung (ohne Rückstau) nur durch einen zusätzlichen Abwasserkanal bei Erweiterung des Baugebiets gewährleistet. Auf eine ausreichend große Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird hingewiesen.</p>		<p>Wird berücksichtigt. Die Schmutzwasser - Entsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet und mit dem LRA abgestimmt.</p>
<p>Anregungen zum Bebauungsplan:</p>		
<p>Luft-Wasser-Wärmepumpen</p>		
<p>Luft-Wasser-Wärmepumpen sind nur in geschlossenen Gebäuden zulässig. Auszug aus dem Bebauungsplan Aßmannshardt, Burrenweg und Wasserberg.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis auf Empfehlung des LRA – Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu Luft-Wasser-Wärmepumpen in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.</p>
<p>Antennen</p>		
<p>Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.</p>		<p>Wird berücksichtigt. Die Anregung bzgl. Außenantennen wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.</p>
<p>Zisternen</p>		
<p>Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein. Auszug aus dem Bebauungsplan Birkenhard Burrenstraße. Zisternen könnten auch als Puffer für die anfallenden Wassermengen bei Starkregen (Dachflächen) wirken.</p>		<p>Wird berücksichtigt. Die Anregung bzgl. Zisternen wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. der Hinweise aufgenommen.</p>