

GEMEINDE KIRCHDORF AN DER ILLER

BEBAUUNGSPLAN „BEIM DORFPLATZ“ OBEROPFINGEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 zum Vorentwurf, Stand 12.12.2023

Beschluss bei Gemeinderatssitzung am:

05.11.2024

<p style="text-align: center;">Stellungnahmen (z.T. Auszüge)</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung / Beschluss</p>
<p>3.) <u>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> <u>Fr. Gehring-Krso, Schr. v. 03.04.2024</u></p> <p><u>Geologische und bodenkundliche Grundlagen</u></p> <p><u>Geologie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Geochemie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Bodenkunde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (BK 50) abgerufen werden. Nach der BK 50 sind im Projektbereich vor allem Auftragsböden, die im 	<ul style="list-style-type: none"> • Wird zur Kenntnis genommen. • Wird zur Kenntnis genommen. • Wird zur Kenntnis genommen. Von der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, wurde im Plangebiet die geologische und hydrogeologische Situation des Untergrundes erkundet. Der geotechnische Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 10.1 der Begründung beigelegt. <p style="text-align: right;">...</p>

Zuge der Rekultivierung einer alten Kiesgrube entstanden sind, verbreitet. Bei Auftragsböden handelt es sich um anthropogene Böden. Hier möchten wir darauf hinweisen, dass Böden trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige natürliche Bodenfunktionen erfüllen. Für genauere Aussagen zu dem Zustand der anthropogenen Böden kann eine Bodenkartierung Mehrinformationen liefern.

Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter als die Daten aus der BK50 sind.

- Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Die bundes- und landesweiten gesetzlichen Bodenschutzvorgaben sind einzuhalten, v. a. BBodSchG, BBodSchV, LBodSchAG und LKreiWiG.
- 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.
- 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.
- Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Unter Punkt 2 der Hinweise wird ebenfalls kurz die geologische Situation beschrieben.

- Wird zur Kenntnis genommen.
- Unter Punkt 2 der Hinweise wird im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Fläche von mehr als 0,5 ha bei der behördlichen Zulassung der Baumaßnahmen nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept nach den Vorgaben der DIN 19639 bei der Antragstellung hinzuzufügen ist (siehe auch Geotechnischer Bericht S. 28).
- Unter Punkt 2 der Hinweise wird im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen mit einer Aushubmenge von mehr als 500 m³ nach § 3 Abs. 4 KreiWiG und § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Abfallverwertungskonzept bei der Abfallrechtsbehörde vorzulegen ist (siehe auch Geotechnischer Bericht S. 28).
- Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Angewandte Geologie

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

Ingenieurgeologie:

- Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Rheingletscher-Niederter-rassenschottern, Auenlehm und lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
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.

Hydrogeologie:

- Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Geothermie:

- Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe 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.

- Von der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, wurde im Plangebiet die geologische und hydrogeologische Situation des Untergrundes erkundet. Der geotechnische Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 10.1 der Begründung beigefügt. Unter Punkt 2 und 8 der Hinweise wird ebenfalls auf die Bodenverhältnisse eingegangen. Außerdem wird dringend empfohlen, ergänzend zum geotechnischen Bericht zusätzliche Baugrunduntersuchungen an den einzelnen Bauplätzen durchzuführen und bauwerksbezogene Gründungskonzepte auszuarbeiten.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe):

- Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Landesbergdirektion**Bergbau:**

- Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.
Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise**Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG):**

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

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet:

- Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.
Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.
Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

<p>4.) <u>Landesamt für Denkmalpflege</u> <u>im Regierungspräsidium Stuttgart</u> <u>H. Thiem, Schr. v. 12.04.2024</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren und gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Katholischen Pfarrkirche St. Vinzenz, die auch von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal erkannt wurde. Zum Charakteristikum der geschützten Umgebung der Kirche gehört ihre ursprüngliche Ortsrandlage. Daher hatte das Landesamt für Denkmalpflege immer wieder erhebliche Bedenken gegen eine Bebauung im Umfeld der Kirche vorgetragen. Diese wurden regelhaft abgewogen. Mit vorliegender Planung soll nun erneut ein noch bestehender Rest der offenen und einsehbaren Randlage der Kirche verbaut werden. Das Landesamt sieht darin eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung und trägt daher erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung vor. <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen, der Hinweis auf die Regelungen des § 20 DSchG ist bereits enthalten.	<ul style="list-style-type: none">• Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1.1 der Begründung) ist der überplante Bereich als Wohnbauland ausgewiesen. Gegenüber dem Flächennutzungsplan wurde im Bebauungsplan die Fläche des Baulandes zugunsten einer breiteren Grünfläche noch reduziert. Die Grünfläche ist nun nördlich des Friedhofs mit 24 m um 9 m breiter als im Flächennutzungsplan. Außerdem ist insbesondere das unmittelbar nördlich an den Friedhof angrenzende Baufenster soweit wie möglich im Westen der Parzelle angeordnet. Dadurch wird die Sichtachse aus Richtung Nordosten freigehalten. Zudem ist die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes festgesetzt und die östliche Gebäudereihe entlang des Grünzugs als eingeschobene Bebauung möglich.• Wird zur Kenntnis genommen.
<p>5.) <u>Regionalverband Donau-Iller</u> <u>H. Samain, Schr. v. 17.04.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht entgegen. Es bestehen daher keinen Einwände.	<ul style="list-style-type: none">• Wird zur Kenntnis genommen.

6.) Landratsamt Biberach
Schr. v. 23.04.2024

I. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

(Fr. Forderer)

Hinweise zum Bauleitplanverfahren

- Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Illertal und unterliegt daher nicht der Genehmigungspflicht. Wir bitten jedoch nach Verfahrensabschluss um Anzeige des Bebauungsplans, damit uns dieser zum Zeitpunkt der Eingänge der ersten Bauanträge vorliegt.
- 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.
- Ein Ausfertigungsvermerk ist auch auf den Satzungsschriftstücken sowie den Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften anzubringen. Der Ausfertigungsvermerk muss i.d.R nach Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen.
- Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung zu den Unterlagen des Satzungsbeschlusses zu nehmen sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange.
- Im weiteren Verfahren nach § 4 II BauGB ist das entsprechende Abwägungsprotokoll zu dieser Anhörung nach § 4 I BauGB vorzulegen.
- Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Verfahrensabschluss angezeigt.
- Es werden eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt.
- Ein Ausfertigungsvermerk wird am Ende der Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 10 BauGB, am Ende der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO und auf dem Baurechtsplan mit Verfahrensvermerken angebracht.
- Änderungen werden in einer Fertigung hervorgehoben und vorgelegt. Die Abwägungstabelle ist in der Begründung als Anlage 3.1 enthalten.
- Das Sitzungsprotokoll der gemeinsamen Sitzung des Gemeinde- und Ortschaftsrats vom 05.11.2024 ist den übersandten Unterlagen angeschlossen.

- Wir bitten die einzelnen zusammengehörigen Planunterlagen in der nächsten Anhörung derart in eine Datei zusammenzufügen, wie sie später auch gebunden und beschlossen werden. Veralterte Versionen oder verschiedene Varianten sollten – auch wenn interessant – nicht beigefügt werden. Aus den Unterlagen soll leicht erkennbar hervorgehen, welche Unterlagen Bestandteil des Bebauungsplans werden sollen. Sollen nicht alle auf der Homepage verfügbaren Plan- und Textteile bewertet werden, so bitten wir um direkte Verlinkung der relevanten Unterlagen.

Allgemeiner Hinweis zu Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften

- 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. Unklarheiten und Missverständnisse über nicht eindeutige Festsetzungen können zur Unwirksamkeit der einzelnen Festsetzung oder aber sogar zur Unwirksamkeit des gesamten Plans führen.
- Die Darstellungen und Festsetzungen sind so bestimmt auszuführen, dass die Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens möglich ist. Werden zusätzliche Absprachen oder Unterlagen benötigt, sind diese genau anzugeben. Allein an den eingereichten Plänen und Unterlagen muss eine Zulässigkeit feststellbar sein.
- Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass es sich bei der Aufstellung von Satzungen und Bebauungsplänen um Legislativbefugnisse der Gemeinde handelt, die an die Grundrechte gebunden sind. Je mehr Festsetzungen geplant sind, desto größer ist der Eingriff in das Eigentumsrecht (Artikel 14 GG) und desto ausführlicher sollte demnach die Begründung und die Abwägung sein.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung privater Belange

- Die Planung scheint die bestehenden Gebäude auf der Parzelle 63 (Flst. 304, 305 und 306) weitestgehend unberücksichtigt zu lassen. Wir weisen darauf hin, dass die Eigentumsverhältnisse Jahrzehnte lang unverändert bleiben können, daher ist in der Planung und der Begründung unbedingt auf diese Grundstücke einzugehen. Auch wenn die Straßenzüge auf den Grundstücken noch nicht hergestellt werden können, wird der Bebauungsplan mit allen Baugrenzen und Festsetzungen für diese Grundstücke anwendbar werden.
- Es ist die Beteiligung des Eigentümers/Erbgemeinschaft des Grundstücks Flst. 318 zwingend notwendig, da die Hofstelle leer steht und evtl. abgerissen werden soll. Somit würde das prägende landwirtschaftliche Element wegfallen und eine Ausweisung als Dorfgebiet wäre evtl. nicht möglich.

Übersichtlichkeit im Planteil

- Wir weisen darauf hin, dass der Planteil des Baurechtsplans „Baurechtsplan“ durch die zahlreichen Festsetzungen und Angaben unübersichtlich werden kann. Wir empfehlen daher die Darstellung von Beispielgebäuden vor und nach Abbruch in einen anderen Plan zu verlagern.
- Zur Übersichtlichkeit können die Nutzungsschablonen am Kopf oder Fuß des Plans aufgelistet und mit Ziffern (z.B. WA1, WA2, MD1, MD2,..) den Flächen zugeordnet werden.

Zufahrts- und Gehrechte (Planteil)

- Die Fläche für Nebenanlagen auf den Parzellen 1a und 1b widerspricht sich mit der Darstellung für das eingetragene Gehrecht. Falls eine Freihaltung der Fläche nötig ist, sollte dies in den Textteil für Nebenanlagen aufgenommen oder die Fläche für Nebenanlagen verkleinert werden.

- Die bestehende Bebauung im Bereich der zukünftigen Parzelle Nr. 63 erfüllt langfristig nicht die Ziele einer Bebauung an dieser Stelle. Auf diesem zentralen Grundstück neben der Kirche, der Alten Schule mit der Ortsverwaltung und dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus soll eine dichtere Bebauung, evtl. mit betreutem Wohnen, entstehen. Daher wird nicht weiter auf die bestehende Bebauung eingegangen.

- Hier handelt es sich um eine Verwechslung: Die Hofstelle auf Fl.Nr. 315 steht leer. Die benachbarte Hofstelle auf Fl.Nr. 318 dient der Mutterkuhhaltung (siehe Bestandsplan Anlage 1.10). Daher bestehen nach Rücksprache mit Fr. Forderer vom Landratsamt Biberach (Baurecht) keine Bedenken.

- Der Baurechtsplan ist informativer, wenn neben den Baufenstern und vorhandenen Gebäude auch mögliche Gebäude und mögliche Gebäude nach Abbruch vorhandener Gebäude dargestellt werden. Daher wird die Darstellung beibehalten.

- Die Flächen mit gleicher Nutzung werden im Baurechtsplan als WA1, WA 2, MD1, MD2, ... bezeichnet. Somit entfallen die Verweislinien zu den Nutzungsschablonen.

- Die genaue Lage des Nebengebäudes soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Gehwegführung ist von der Lage des Nebengebäudes abhängig.

Unter Punkt 4.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt: „Bei Parzelle Nr. 1 ist auf die Freihaltung einer mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche mit einer Breite von mindestens 2 m zu achten“.

Bzgl. des Gehrechts wird in der Legende des Baurechtsplans unter Punkt 1.10 ergänzt: „Lage ca.“. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist unter Punkt 10.1 bereits beschrieben, dass die genaue Lage des Gehwegs mit dem Bauantrag festgelegt wird.

- Es hat den Anschein, dass durch die Grundstückteilung die Parzellen 28 und 9 den Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verlieren werden oder zumindest durch die Ausweisung von Parkplätzen die Zufahrt verhindert wird. Eine Bebauung wäre in dem Fall nur mit einer Eintragung einer Zufahrtsbaulast auf die benachbarten Grundstücke möglich.

- Wir weisen darauf hin, dass die Darstellung von Geh- und Zufahrtsrechten im Bebauungsplan allein kein Nutzungsrecht statuiert. Zusätzlich zur Aufnahme in den Bebauungsplan ist entweder eine Baulast oder ein Grundbucheintrag zu veranlassen.

Maß der baulichen Nutzung
(Textteil 2.1 und Planteil)

- Wir erachten die Festsetzung der GRZ auf 0,35 als äußerst gering und erfahrungsgemäß mit Problemen behaftet. Auf den kleineren Grundstücken wäre teilweise nur eine Überschreitung von 100m² möglich (§19 Abs. 4 BauNVO). Die Wahrscheinlichkeit, dass durch verfahrensfreie Bauten (Vorplatz, Zufahrten, Stellplätze, Schuppen,..) die mögliche GRZ überschritten wird, ist sehr wahrscheinlich.
- Lange Zufahrten/Zuwegungen können dadurch verringert werden, dass die Baugrenzen näher an die Straße gesetzt werden, sodass im hinteren Bereich des Grundstücks ein Garten angelegt werden kann (insb. Parzellen 57, 58, 59). Evtl. können Ausnahmemöglichkeiten nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für wasserdurchlässige Zufahrten o.ä. festgesetzt werden.

- Ein Zugang zu den Parzellen Nr. 28 und 9 ist vom Gehweg entlang der Kreisstraße möglich. Eine Zufahrt von der Kreisstraße wurde vom Straßenamt ausgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Wohnstraße 1 bzw. der Wohnsammelstraße. Im Baurechtsplan wird ein Geh- und Fahrrecht von der Wohnsammelstraße und der Wohnstraße 1 zu den Parzellen Nr. 9 und 28 eingetragen.

Punkt 10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt: „Die Parzellen Nr. 5 und 13 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Nr. 9 belastet, die Parzelle Nr. 23 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Nr. 28, jeweils mit einer Breite von mindestens 3,0 m. Die genaue Lage wird mit dem Bauantrag festgelegt.“

- Wird zur Kenntnis genommen. Eine Baulast oder ein Grundbucheintrag wird veranlasst. Der Gemeinde wird dazu eine Vergrößerung des Baurechtsplans (M 1:500) zur Verfügung gestellt, in dem die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Grundstücke mit dem Vermerk „Baulast / Grundbucheintrag“ versehen sind.

- Die GRZ wurde im Vorentwurf z.T. auf 0,35 reduziert, um die Bodenversiegelung zu verringern. Um auch auf kleineren Grundstücken größere Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen, wird die GRZ insbesondere bei fast allen Parzellen unter 600 m² auf 0,40 erhöht:
Parzellen Nr. 6, 7, 10, 11, 17
Parzellen Nr. 24, 25, 26, 29, 30, 36
Parzellen Nr. 45, 46, 47

- Die Anordnung der Baufenster erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Wenn z.B. die Baufenster auf den Parzellen Nr. 57, 58 und 59 näher an der Straße platziert werden, ragt das Gebäude auf Parzelle Nr. 46 über die restliche Bebauung hinaus. Außerdem wird in den meisten Fällen ein Südgarten bevorzugt werden. Ausnahmemöglichkeiten nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für wasserdurchlässige Zufahrten o.ä. werden nicht festgesetzt, da dies eine Verkomplizierung und Vergrößerung des Umfangs der textlichen Festsetzungen zur Folge hätte. Dafür wird insbesondere bei kleineren Grundstücken die GRZ auf 0,40 erhöht (siehe oben).

- Wir weisen zudem darauf hin, dass die sehr genau definierte Standortfestsetzung von Garagenplätzen und die engen Baufenster nicht mehr den heutzutage üblichen Festsetzungen von Bebauungsplänen entsprechen. Auch mit der Möglichkeit für eine Überschreitung der Baugrenze um 1,5 – 2 m, wird es eine Vielzahl von Befreiungsanträgen geben.

Doppelhäuser u. Mehrfamilienhäuser (Textteil 3.1 und Planteil)

- Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser setzen in der Regel eine trennende Grundstücksgrenze voraus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie eigenständige Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind. Falls es Festsetzungen „pro Gebäude“ gibt (wie z.B. Wohneinheiten oder Gebäudelänge), ist darauf zu achten, dass diese im Zusammenhang mit der Festsetzung „Doppelhaus/Hausgruppe/Reihenhaus“ kompatibel sind.
Sollten hier Gebäude ohne trennende Grundstücksgrenze gemeint sein, ist dies genauer zu definieren. Ggfs. sind entsprechende Erläuterungen o. Zeichnungen in der Begründung erforderlich.

Tiefgaragen (Textteil 3.4 und Planteil)

- Da nicht jedes Grundstück, das sich für eine Tiefgarage eignet, eine eigene Tiefgaragenzufahrt zugesprochen bekommt, sind diese Nutzungsrechte (Einfahrt und Zufahrt zu den Stellplätzen) vorab durch Baulast abzusichern.
- Es sollte der Begriff „Ein-/Ausfahrt Tiefgarage“ näher definiert werden. Es ist nicht eindeutig, ob damit der Beginn der Abfahrt/-Steigung oder die tatsächliche Einfahrt/Tor in die Tiefgarage gemeint ist. Evtl. sollte die Tiefgarageneinfahrt als Fläche dargestellt werden.
- Die Darstellung der Tiefgarageneinfahrt auf Parzelle 1a ist nur schwer erkennbar und sollte hervorgehoben werden.

- Flächen für Garagen werden festgelegt, um Kettenbebauung zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann (siehe Begründung Punkt 2.4.4). Baufenster werden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, da sie der Raumbildung dienen. Dadurch entsteht eine gleichmäßige Straßenrandbebauung wie im alten Dorf. Großflächige Bauzonen lassen hier zu viel Spielraum. Ein weiterer Grund für Baufenster ist der Nachbarschutz (siehe Begründung Punkt 2.4.2).

- Bei den mit Doppel- bzw. Reihenhäusern zu bebauenden Parzellen ist im Baurechtsplan keine gebäudeteilende Grundstücksgrenze gezeichnet. Diese Grenze wird – wie auch alle anderen Grundstücksgrenzen – im Baurechtsplan nicht festgesetzt.
Bei Festsetzungen „pro Gebäude“ sind jeweils die Gebäude ohne trennende Grundstücksgrenze (also beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhäuser einer Reihe zusammen) gemeint. Dies wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 4.5) und in den örtlichen Bauvorschriften (Punkt 1.1) jeweils klar gestellt.

- Die Zufahrt zu den Tiefgaragen ist durch Geh- und Fahrrechte gesichert. Eine Baulast wird veranlasst. Der Gemeinde wird dazu eine Vergrößerung des Baurechtsplans (M 1:500) zur Verfügung gestellt, in dem die damit belasteten Grundstücke mit dem Vermerk „Baulast / Grundbucheintrag“ versehen sind (siehe Abwägung zu Zufahrts- und Gehrechten).
- Die Bereiche für eine mögliche Zufahrt zur Tiefgarage werden im Baurechtsplan als Fläche dargestellt.
Punkt 4.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst.
Zusätzlich verdeutlicht das Symbol „Ein-/Ausfahrt Tiefgarage“ als Hinweis, an welcher Stelle die tatsächliche Ein-/Ausfahrt liegen könnte. Ob hier der Beginn der Abfahrt/Steigung oder das Tor liegt ist dabei unerheblich. Hier soll keine weitere Einschränkung erfolgen.

- Darstellung der Tiefgarageneinfahrt auf Parzelle 1a wird deutlicher dargestellt.

Garagen (Textteil 3.4 und Planteil)

- Das städtebauliche Konzept für die Platzierung der Garagen ist momentan nicht nachvollziehbar. Teilweise werden die Garagenflächen sehr weit abseits der öffentlichen Verkehrswege geplant, was der flächensparenden Nutzung entgegensteht, da durch die Zuwegung zu den Garagen unnötig Fläche versiegelt und Gartenbereiche verkleinert werden.
- Ebenso ist aufgefallen, dass Parzelle 60 eine sehr viel größere Garagenfläche zur Verfügung steht als den übrigen Parzellen. Wir bitten um Prüfung, ob auf allen Parzellen die Garagenfläche entsprechend groß festgesetzt werden kann.
- Die Festsetzungen über die Abstände der Garagen zur Grundstücksgrenze sind Festsetzungen gem. §74 Abs. 1 Nr. 7 LBO und daher nach §9 BauGB unzulässig.

Nebenanlagen (Textteil 3.5 und Planteil)

- Es wird darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO auch Gehwege, Holzlagerplätze, Kinderspielplätze, Schwimmb Becken und Teiche sein können. Eine Beschränkung auf 12m² ist in den meisten Fällen nicht umsetzbar. Soll sich die Festsetzung nur auf Gebäude beziehen, ist dies anzugeben.
- Nebenanlagen können auch ohne Befreiung vom Bebauungsplan außerhalb der Baugrenze gem. 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Die Gemeinde ist nur dazu ermächtigt, Negativ-Festsetzungen zu treffen und dadurch bestimmte Nebenanlagen auszuschließen. Durch die Festsetzung von bestimmten Flächen für Nebenanlagen (z.B. Gemeinschaftsanlagen) wird die Nutzung außerhalb dieser Fläche automatisch ausgeschlossen.

- I.d.R. beginnen die Garagenflächen an der vorderen Baugrenze und ermöglichen im hinteren Bereich, dass die Garage bis zu 3 m über das Hauptgebäude hinausreichen kann. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Garage im vorderen Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude nicht gewünscht. Auf den Parzellen Nr. 8, 12, 27 und 31 müssen Doppelhäuser errichtet werden. Wegen des notwendigen Zugangs zur hinteren Doppelhaushälfte kann hier im vorderen Bereich keine Garage errichtet werden. Daher beginnt die Garagenfläche erst weiter westlich.
- Die Parzelle Nr. 60 hat eine größere Garagenfläche, da hier eine Garage sowohl auf der Nord- als auch auf der West- und Südseite denkbar wäre. Hier soll im Baurechtsplan keine Einschränkung auf eine der drei Seiten erfolgen. Eine Begrenzung der Garagengröße erfolgt hier über die GRZ II.
- Abs. 2 bis 4 unter dem bisherigen Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 5.1 der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgenommen.
- Unter Punkt 4.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt: „Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Gebäude.“
- Unter Punkt 4.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist gemeint, dass zusätzlich zu den Nebenanlagen (Gebäude) mit einer Grundfläche bis 12 m² auf bestimmten Parzellen in bestimmten Bereichen Nebenanlagen (Gebäude) für Fahrräder und Abfallbehälter bis 30 m² bzw. 50 m² zulässig sind. Ergänzt wird: „Andere Nebenanlagen außer Gebäude sind auch außerhalb dieser Flächen möglich.“

Geländeanpassungen (Textteil 11.4)

- Die Festsetzung „oder das Gelände ist in Absprache mit dem Nachbarn herzustellen“ ist zu unbestimmt, da sie keine Aussage zur Zulässigkeit trifft.
Sollen Abweichungen von einem ebenen Übergang bei Nachbargrundstücken im Einzelfall zulässig sein, sollte dies über eine Ausnahme-Möglichkeit geregelt werden. Eine Bedingung für die Ausnahme (z.B. Zustimmung des Nachbarn) kann angegeben werden.

Immissionsschutz (Textteil 14.2 und Planteil)

- Die Darstellungen und Beschreibungen zum Schallschutz sind nicht ausreichend bestimmt. Da auf einigen Grundstücken Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, kann nicht genau gesagt werden, ob die „lärmabgewandte Fassade“ des Gebäudekomplexes/Gebäudegruppe oder die des Teilgebäudes gemeint ist. Eine Lärmabgewandte Außenfassade und die Möglichkeit von dort aus Luft anzuziehen wird es womöglich bei einigen Häusern nicht geben.
- Die Bedenken des Amts für Umwelt und Arbeitsschutz sind dringend zu beachten und die Planunterlagen entsprechend anzupassen.

Bautechnik

(Fr. Gnant)

- Nach Prüfung des vorliegenden Bebauungsplans bestehen aus bautechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird allgemein nachstehendes angemerkt:
- Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die umfangreichen und detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich auch mehrere Befreiungen erfordern werden. Daher wird grundlegend angeregt den Umfang der Festsetzungen des Bebauungsplans zu reduzieren und zu vereinfachen.
- Darüber hinaus wird auch dringend empfohlen den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit den zahlreichen Nutzungsschablonen übersichtlicher zu gestalten.

- Der Teilsatz „oder das Gelände ist in Absprache mit dem Nachbarn herzustellen“ unter Punkt 3.1 der örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen.
Es wird ergänzt: „Wenn es die Geländesituation erfordert, kann im Einzelfall mit Zustimmung des Nachbarn davon abgewichen werden.“

- Der Bebauungsplan legt unter Punkt 15.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen fest, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen an Fassaden orientiert werden sollen, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Ist dies nicht möglich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Übrigen hat sowohl jede betroffene Gebäudegruppe als auch jedes Teilgebäude eine lärmabgewandte Außenfassade.
- Siehe Abwägung Bedenken des Amts für Umwelt und Arbeitsschutz.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.
Leider sind in der Stellungnahme keine konkreten Festsetzungen benannt, die entfallen könnten.
U.E. sind alle Festsetzungen notwendig, um zu regeln wie ein Grundstück bebaut werden darf, so dass es sich insbesondere in die Umgebung einfügt und der Nachbarnschutz sichergestellt ist.

- Die Flächen mit gleicher Nutzung werden im Baurechtsplan als WA1, WA 2, MD1, MD2, ... bezeichnet. Somit entfallen die Verweislilien zu den Nutzungsschablonen.

Naturschutz

(Fr. Häderer)

- Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind – aufgrund der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung – noch nicht vollständig. Die Belange des Natur- und Artenschutzes inkl. Eingriffskompensation sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen daher noch nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.
- Im Umweltbericht vom 12.12.2023 sind derzeit die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen noch nicht ermittelt und ausgearbeitet. Es ist geplant einen Teil der Kompensation durch die fachgerechte Verwendung des anfallenden Oberbodens, in Form eines Oberbodenauftrags, zu erbringen. Neben einer bodenkundlichen Baubegleitung ist vorab auch ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Ein fachkundiger Oberbodenauftrag ist nur bei trockener Witterung und trockenem Material möglich, Bodenverdichtungen sind durch den Einsatz entsprechender Maschinenteknik zu vermeiden, mind. 3 Jahre nach dem Auftrag ist eine Dauerbegrünung mit tiefwurzelnden Pflanzen durchzuführen und mind. 5 Jahre nach dem Auftrag sind keine Hackfrüchte oder Mais anzupflanzen.
- Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in den vorliegenden Unterlagen noch nicht enthalten. Mehrfach wird jedoch im Umweltbericht vom 12.12.2023 auf ein faunistisches Gutachten von Lars consult aus dem Jahr 2021 verwiesen. Im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist die saP noch zu ergänzen. Inwieweit die im Umweltbericht beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4, CEF1 und CEF2 ausreichen um das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, kann abschließend erst bei Vorlage des faunistischen Gutachtens (saP) beurteilt werden.
Die künstlichen Nisthilfen (CEF1) sind ausreichend vorgezogen zu den Abbrucharbeiten fachgerecht anzubringen, d.h. mind. im Winterhalbjahr eine Brutsaison vor den Abbrucharbeiten, da insbesondere die Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben zunächst von den Tieren angenommen werden müssen (Nachweis der ökologischen
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Inhalte wurden der UNB zwischenzeitlich bereits zur Verfügung gestellt (Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Einschätzung) bzw. die Unterlagen werden im weiteren Ablauf des Verfahrens entsprechend aktualisiert und ergänzt.
- Der Hinweis zum Bodenschutzkonzept wird zur Kenntnis genommen. Dieses ist grundsätzlich eingriffsbezogen zu erstellen, und wird bei Bedarf im Zuge der nachfolgenden Bauantragsverfahren erarbeitet. Die Hinweise zur Umsetzung des Oberbodenauftrags sowie zur bodenkundlichen Baubegleitung sind bekannt. Unter Punkt 2 der Hinweise des Bebauungsplanes wird im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Fläche von mehr als 0,5 ha bei der behördlichen Zulassung der Baumaßnahmen nach §2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept nach den Vorgaben der DIN 19639 bei der Antragstellung hinzuzufügen ist (siehe auch Geotechnischer Bericht S. 28).
- Das „Faunistische Gutachten und artenschutzrechtliche Einschätzung“ wurde der UNB zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt. Die Hinweise zur zeitlichen Abfolge der CEF-Maßnahmen, deren räumlicher Lokalisation (Darstellung in einem Lageplan) sowie zum Monitoring werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Funktion § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Insbesondere bei der auf der Rote Liste stehenden gefährdeten Rauchschnalben hängt der Erfolg der Umsiedlung mittels dem Angebot von künstlichen Nisthilfen von der Umgebung ab, in der die Nisthilfen angebracht werden, d.h. innerhalb eines geeigneten Stallgebäudes mit Tierhaltung (Rinder, Milchkühe, Pferde o.ä.). Im weiteren Verfahren sind deshalb auch die geplanten Standorte für die künstlichen Nisthilfen (Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Haussperling) und die künstlichen Fledermausquartiere zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Es wird dabei auch auf den erforderlichen räumlich funktionalen Zusammenhang hingewiesen (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind deutlich mehr künstliche Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere anzubieten als entfallen, nämlich im Faktor 1:2, da in jedem Fall gesichert sein muss, dass ausreichend künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen, die von den Tieren angenommen werden können.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen, d.h. die fachgerechte Anbringung, sowie der Funktionsnachweis ist im Rahmen eines Monitorings zu begleiten.

Da Fledermäuse generell häufig mehrere Jahre benötigen künstliche Quartiere anzunehmen, sind auch diese so frühzeitig wie möglich, in jedem Fall im Winterhalbjahr ein Jahr vor den Abbrucharbeiten, fachgerecht anzubringen.

Aus den Angaben des Umweltberichts zu den Belangen des Artenschutzes geht hervor, dass Gebäude teilweise noch nicht auf ein Vorkommen von Fledermäusen und ggf. Vögel untersucht wurden. Diese Untersuchungen sind noch zu ergänzen. Zum Abbruch vorgesehene Gebäude in denen Fledermäuse z.B. mehrere Einzelquartiere mehrerer Arten nachgewiesen sind, sind nur im Winter, d.h. zwischen Dezember und Februar, abzurechnen, da in diesem Zeitraum die Fledermäuse mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in den Abbruchgebäuden anwesend sind.

Nachfolgende Punkte werden noch angemerkt

- Im planerischen Teil zum Bebauungsplan lassen sich die Signaturen für die drei Arten von Baumstandorten nicht zuverlässig unterscheiden (zu pflanzen, Vorschlag u. vorhanden).

Der ergänzende Vermerk zur zeitlichen Abfolge bezüglich Abriss und Umsetzung der künstlichen Fledermausquartiere (CEF-Maßnahme) wird in den Umweltbericht übernommen.

Mit der geforderten vorherigen Untersuchung der Gebäude vor Abriss auf Fledermäuse besteht Einverständnis. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht eingefügt.

- Die Bäume im Baurechtsplan werden deutlicher unterschieden: Nur grüne Kreislinie + Stamm als Kreis = Baum vorhanden; grün + Stamm als schwarzer Kreis = vorgeschlagener Baum mit freier Lage; grün + Kreuz = zu pflanzender Baum mit festgelegter Lage.

- Auf der Übersicht der Biotoptypen im Geltungsbereich zu Planung (Abb. 9, S. 49 Umweltbericht vom 12.12.2023, sowie im planerischen Teil des Bebauungsplans) sind lediglich 12 geplante Standorte für Baumpflanzungen auf mittelwertigen Biotoptypen dargestellt (vgl. abweichende Angaben Tabelle 4, S. 48).
- Redaktionell wird angemerkt, dass im Umweltbericht vom 12.12.2023 auf S. 47 in Tabelle 3, die 143 vorhandenen Einzelbäume als Fläche (m²) in die Gesamtsumme der Fläche des Geltungsbereichs gerechnet wurden.
- Der geplante Spielplatz entspricht als Biotyp in der Planung einem Trittpflanzenbestand im Wert von 4 ÖP/m² (Biotyp 33.70, Zielzustand Normalwert des Planungsmodul 4 ÖP/m²).
- Im Textteil zum Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, werden unter Punkt 7 der Hinweise zur Grünordnung u.a. rankende Pflanzen aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Arten Polygonum aubertii und Parthenocissus spec. nicht um heimische Pflanzen handelt.
- Neben den textlichen Hinweisen zur insektenfreundlichen Gestaltung der Hausgärten (§ 21a NatSchG), werden auch auf die rechtlichen Bestimmungen zu insektenfreundlichen Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen hingewiesen (§ 21 Abs. 3 NatSchG).
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei einer Bewertung der Spielplatzflächen mit 4 ÖP (siehe unten) reduziert sich die Anzahl der Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen auf 8.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier liegt ein Missverständnis vor. Nach erneuter Überprüfung vor Ort wird der entsprechende Bereich als Feldgehölz codiert und über die Fläche (143 m²) bilanziert.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Polygonum aubertii sowie Parthenocissus spec aus der Pflanzliste gestrichen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz

(H. Gregor)

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen aufgrund nachfolgender Punkte nicht möglich. Es bestehen deswegen immissionsschutzrechtliche Bedenken gegenüber der aktuellen Planung.

Geruchsbelastung

- Es liegt keine Geruchsimmissionsprognose für das Plangebiet vor, eine Abwägung nach § 50 BImSchG ist somit aufgrund der Unkenntnis der Belastung nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass eine nicht unwesentliche Geruchsbelastung ausgehend aus den Tierhaltungsanlagen im Süd-Westen des Plangebietes auf das Plangebiet einwirkt.

Verkehrslärmbelastung

- Die vorliegende Schallimmissionsprognose geht von Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 aus, für die relevante Zählstelle 83932 gibt es jedoch bereits neuere Daten aus dem Verkehrsmonitoringbericht 2021. Hier werden auch relevanten Kenngrößen (z.B.: p1, p2) für die aktuelle Berechnungsmethodik RLS 2019 angegeben, diese weichen von den Annahmen aus der Schallimmissionsprognose (Projekt-Nr. 2024 1640) ab. Ein Grund hierfür ist nicht ersichtlich.
- Die Darstellung der Ergebnisse aus der Schallimmissionsprognose und die Übertragung in den Baurechtsplan mittels Markierung von Fassadenseiten nimmt in unzulässiger Weise eine Abwägung der Gemeinde vorweg.
Es wird auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) abgezielt, dies setzt jedoch voraus, will die planende Gemeinde aufgrund gewichtiger städtebaulicher Gründe, die für eine solche Lösung sprechen, eine Überschreitung der deutlich niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zuzumuten, dass sie sich im Rahmen der Abwägung mit den nach Lage der Dinge in Betracht kommenden baulichen und technischen Möglichkeiten befasst, um eine Überschreitung auf das hinzunehmende Maß zu beschränken. (siehe VGH Baden-Württemberg Beschluss vom 17.6.2010, 5 S 884/09) Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden sollen, desto

- Die lufthygienische Untersuchung von em plan wurde dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz nachträglich am 06.05.2024 per E-Mail zugestellt. Die lufthygienische Untersuchung ist konform zur TA Luft und berücksichtigt insbesondere die Anforderungen der Anlage 7 der TA Luft, wonach neben dem rechtlichen auch der tatsächliche Betriebsumfang zu berücksichtigen ist.

- Zum Zeitpunkt der Einholung der Verkehrszahlen waren die Zählzahlen für 2021 noch nicht eingestellt. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt, allerdings handelt es sich bei der Zählung 2021 um eine Zählung zu „Corona-Zeiten“, d. h. die Verkehre waren rückläufig gegenüber 2015. Wir halten das Zähljahr daher für nicht repräsentativ.

- Die vorgenommene Darstellung der Anforderungen an den Schallschutz ist Ergebnis einer Abstimmung zwischen dem Schallgutachter und der Gemeinde. Insofern ist dies keine Vorwegnahme, da nach erfolgter Abstimmung die Darstellung im Schallgutachten mit der Planungsentention der Gemeinde harmonisiert wurde. Die der Entscheidung zugrunde liegenden Abwägungsaspekte im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der DIN 18005 vs. der Grenzwerte der 16. BImSchV sind im Schallgutachten unter Punkt 8.4 behandelt. Die aufgeführten Belange werden als gewichtig erachtet und sind Grundlage des vorgesehenen Schallschutzkonzepts sowie der dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz.

Im Einzelnen führt die schalltechnische Untersuchung hierzu folgendes aus:

An den Westfassaden der geplanten Gebäude entlang der Kreisstraße liegen am Tag die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit 60 dB(A) über dem schalltechni-

gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden Gründe sein. (siehe BVerwG Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06) Im vorliegenden Fall sind die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit 52 dB(A) an der lautesten Fassade auf das mehr als 4fache (Verdoppelung alle 3 dB(A)) der Schallintensität zum Immissionsrichtwert der DIN 18005-1 (45 dB(A)) zur Nachtzeit und auf die 2fache Schallintensität zum Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV erhöht.

Die Abwägung kann in bestimmten Fällen - bei Überwiegen von gewichtigen anderen Belangen - zu einer Zurückstellung des Schallschutzes (hier Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1) führen. Je weiter festgelegte Werte überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Belastung auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken (vgl. auch Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06)

Hierbei sind die Abwägungskriterien zu beschreiben und zu begründen, beispielsweise warum eine Anordnung der Baufenster in Bereiche geringerer Immissionsbelastung (mindestens unter die Grenzwerte der 16. BImSchV) nicht möglich ist.

schen Orientierungswert nach DIN 18005-1 (55 dB(A)) (siehe auch Schalltechnische Untersuchung Punkt 7.1).

In der Nacht liegen die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit 52 dB(A) ebenfalls über dem Orientierungswert nach DIN 18005-1 (45 dB(A)) (siehe auch Schalltechnische Untersuchung Punkt 7.2).

Städtebauliche Gründe rechtfertigen jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau:

Entlang der Kreisstraße kommt eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand nicht in Frage, da diese städtebaulich unverträglich hoch sein müsste und außerdem aufgrund der Erschließungssituation mehrfach unterbrochen werden müsste (siehe auch Schalltechnische Untersuchung Punkt 8.4). Ein größerer Abstand der Baufenster von der Kreisstraße ist ebenfalls aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Außerdem würde sich dann die Größe des dringend benötigten Baulandes reduzieren.

Am östlichen Rand des Baugebiets zur Autobahn A7 hin liegen am Tag die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit bis zu 53 dB(A) unter dem schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005-1 (55 dB(A)). In der Nacht liegen die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit bis zu 48 dB(A) über dem Orientierungswert nach DIN 18005-1 (45 dB(A)).

Auch hier kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage:

An der A7 stehen keine Flächen für Lärmschutzanlagen zur Verfügung. Außerdem sind Lärmschutzanlagen in großen Abständen nur noch wenig wirksam. Eine Lärmschutzanlage unmittelbar an der Ostgrenze des Baugebiets stünde den städtebaulichen Zielen im ländlich geprägten Umfeld entgegen. Sie müsste in etwa die Höhe der Baukörper erreichen und würde unverhältnismäßig viel Raum in Anspruch nehmen (siehe auch Schalltechnische Untersuchung Punkt 8.4).

Außerdem handelt es sich um ein durch Lärm vorbelastetes Gebiet.

Daher werden als Maßstab die Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

An den Westfassaden der geplanten Gebäude entlang der Kreisstraße liegen am Tag die prognostizierten Immissionsricht-

- Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Verkehrslärm bedingt eine baurechtliche Absicherung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen, da hier ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Grundsätzlich soll der Grenzwert der 16. BImSchV durch aktive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden.
- Die Formulierung in Nr. 1.13 des Planentwurfes (V 2.2 Baurechtsplan_1000) und korrespondierend in Nr. 14.2 der textlichen Festsetzung sind fehlerhaft und unzulässig. Ab 49 dB(A) besteht im Wohngebiet zur Nachtzeit ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, ab 45dB(A) sollen als Ausgleich bereits geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise die Orientierung von Schlafräumen zur Lärmabgewandten Seite erfolgen. (Siehe Ausführungen des VGH BW im Beschluss 5 S 884/09)

werte mit 60 dB(A) auch leicht über dem Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) (59 dB(A)) (siehe auch Schalltechnische Untersuchung Punkt 7.1). In der Nacht liegen die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit 52 dB(A) ebenfalls über dem Grenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) (siehe auch Schalltechnische Untersuchung Punkt 7.2).

Daher sind die unter Punkt 15.2 der planungsrechtlichen Festsetzung beschriebenen Punkte zu beachten.

Am östlichen Rand des Baugebiets zur Autobahn A7 hin liegen auch in der Nacht die prognostizierten Immissionsrichtwerte mit bis zu 48 dB(A) unter dem Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) (49 dB(A)).

- Nach dem Stand der Technik ist der bauliche Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu bemessen. Im vorliegenden Fall sind im Schallgutachten die heranzuziehenden Beurteilungspegel dokumentiert, womit alle Grundlagen für die notwendigen baulichen Schallschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Baugebiets vorhanden sind. Einer Festsetzung der DIN 4109 als Grundlage für die Bemessung baulicher Schallschutzmaßnahmen bedarf es nicht. Im vorliegenden Fall wird als Ergebnis der bereits ausgeführten Überlegungen zur Abwägung des Schallschutzes kein aktiver Schallschutz vorgesehen, da die Abwägung zu dem Ergebnis kommt, dass andere Belange den Belang der Vorsorge durch aktive Maßnahmen überwiegen.
- Es handelt sich bei dem Bebauungsplan nicht um den Bau oder die wesentliche Änderung eines Verkehrswegs. Insofern leitet sich aus einer Überschreitung des Grenzwerts der Lärmvorsorge nachts von 49 dB(A) kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen her. Wie im Gutachten ausgeführt dient der Grenzwert entsprechend seiner Zweckbestimmung als eine Orientierung, ab welchem Wert in Wohngebieten von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Insofern dient er als ein Belang, der in die Abwägung eingestellt wird. In jedem Fall ist es bei Wahrung gesunder Wohnverhältnisse einer Abwägung zugänglich, von Festsetzungen zum Schallschutz abzusehen. Es bleibt unbenommen, über die Festsetzungen zum Schallschutz hinaus ergänzende Vorkehrungen zu einem erhöhten Schallschutz vorzusehen.

- Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. (siehe Beiblatt 1 zur DIN 18005-1)

- Ohne eine angemessene Adressierung der o. g. Punkte ist eine Abwägung zur Immissionsbelastung auf das Plangebiet durch die Gemeinde nicht möglich.
(Rechtsgrundlage: § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen

- Die Gewerbeaufsicht führt keine eigenen Planungen durch, die die Bauleitplanung berühren könnten.

Sonstige Bedenken und Anregungen

- Aus den Planunterlagen geht hervor, dass ein Dorfgemeinschaftshaus und ein neues Feuerwehrgebäude innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit immissionschutzrechtlichen Einschränkungen, wie beispielsweise eingeschränkte Betriebs- und Nutzungszeiten, Beschränkung von Veranstaltungstagen, etc., aufgrund der typischerweise auftretenden Lärmbelastung auf die umgebende Wohnbebauung gerechnet werden muss.
- Da der Stundenglockenschlag der benachbarten Kirche nicht in der Schallprognose betrachtet wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Emissionen durch einen Stundenglockenschlag in der Nachtzeit von 22 bis 06 Uhr verursacht werden.

- Die DIN 18005, Beiblatt 1 trifft die genannte Anmerkung. Insofern ist dies ein abwägungsrelevanter Belang und ein Planungsziel. Aufgrund der gegebenen verkehrlichen Vorbelastung des Gebiets in Autobahnnähe und benachbart zur Kr 7578 ist es nicht möglich, dieses Planungsziel ohne umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Diesbezügliche Möglichkeiten wurden untersucht und aus den o. a. Gründen nicht weiter verfolgt. Die Nichtfestsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Beurteilungspegeln nachts von über 45 dB(A) stellt keine Unterbindung dar, sondern lediglich den Verzicht, dies zwingend im Bebauungsplan vorzuschreiben. Es bleibt in der Umsetzung des Bebauungsplans unbenommen, bei Pegeln > 45 dB(A), oder auch deutlich darunter, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für jegliche Räume vorzusehen.

- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um keine Raumbedeutsame Planung i. S. von § 50 BImSchG.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Das Schlagen der Stunde auch nachts ist eine jahrhundertalte Tradition und soll so beibehalten werden (siehe Hinweise Punkt 1 Abs. 2).

Empfehlung zur textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan

- Zu Nr. 14.1 Wärmepumpen.
Die Formulierung des zweiten Satzes sollte überdacht werden. Die Forderung der Einhaltung des Beurteilungspegels an der Baugrenze geht deutlich über immissionschutzrechtlichen Forderungen hinaus. Anstatt Baugrenze wird hier Immissionsort als Formulierung empfohlen.
- Zu Nr. 14.2 und Darstellung in Planzeichnung bzw. Baurechtsplan.
Es ist richtig, dass die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Verkehrslärm eine baurechtliche Absicherung bedingt.
- Grundsätzlich sollen auch die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 markiert bzw. deutlich dargestellt werden, da gemäß DIN 18005-1 die Überschreitung dieser Werte bereits eine Überschreitung des angemessenen Schutzes vor Lärmbelastung, welche mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundenen Erwartung einhergeht, auslöst. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. (siehe Beiblatt 1 zur DIN 18005-1)
- Es wird empfohlen, als Formulierung zu ergänzen, dass die notwendigen Bauvorlagen (siehe § 2 LBOVVO) zum Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes mit der zuständigen Behörde vor Antragstellung abzustimmen sind. Dies betrifft insbesondere Vorhaben bei denen zur Zeit der Antragstellung Immissionsgrenzwerte überschritten werden können.
- Die Formulierung unter Punkt 15.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird beibehalten. „Baugrenze“ wird nicht durch „Immissionsort“ ersetzt, weil zum Zeitpunkt der Errichtung der Wärmepumpe evtl. der tatsächliche Immissionsort auf dem Nachbargrundstück noch nicht feststeht, wenn dieses noch nicht bebaut ist.
- Kein Einwand.
- Aus Gründen der Übersichtlichkeit und um Verwechslungen zu vermeiden, werden im Baurechtsplan die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (= > 45 dB(A)) nicht markiert. Unter Punkt 1 der Hinweise wird jedoch ergänzt:
„Die Bereiche, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 überschritten werden (> 45 dB(A) nachts), können der Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 11.1 der Begründung) entnommen werden.“
- Unter Punkt 1 der Hinweise wird ergänzt:
„Die notwendigen Bauvorlagen (siehe § 2 LBOVVO) zum Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit sind hinsichtlich des Immissionsschutzes mit der zuständigen Behörde vor Antragstellung abzustimmen. Dies betrifft insbesondere Vorhaben bei denen zur Zeit der Antragstellung Immissionsgrenzwerte überschritten werden können.“

III. Wasserwirtschaftsamt

(H. Rothenhäusler)

Wasserversorgung

- Es bestehen keine Einwendungen.
- Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Abwasser

- Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Trennsystem.
- Das behandlungsbedürftige Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Das Plangebiet muss bei der Erstellung oder der Überarbeitung des Schmutzfrachtmodells als Trenngebietsfläche berücksichtigt werden. Die zusätzlich anfallende Abwassermenge ist bezüglich der Kapazität der Kläranlage bzw. der Belegungsrechte abzugleichen.
- Das Niederschlagswasser soll teils auf den privaten Grundstücken und teils in einem zentralen Becken zur Versickerung gebracht werden. Hierzu verweist das Wasserwirtschaftsamt auf § 55 Abs. 2(WHG) und die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.
- Es wird 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 Genehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 2-fach in Papierform sowie als pdf-Datei vorzulegen.

Altlasten / Bodeschutz

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

- Wird zur Kenntnis genommen.
- Unter Punkt 8 der Hinweise wird ergänzt: „Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.“

- Wird zur Kenntnis genommen.
- Unter Punkt 8 der Hinweise wird ergänzt: „Das behandlungsbedürftige Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.“

- Wird bei der nächsten Aktualisierung berücksichtigt.

- Wird zur Kenntnis genommen, eine dementsprechende Planung ist vorgesehen.

- Wird rechtzeitig mit dem Amt abgestimmt.

- Wird beachtet.

- Wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes 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 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 23, LUBW (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/74536/>) zu bewerten.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Fließgewässer

- Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen zum Bebauungsplan.
- Im Textteil ist 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 für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

- Der Hinweis zum Bodenschutzkonzept und bodenkundlicher Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum inhaltsgleichen Sachverhalt der Unteren Naturschutzbehörde wird hier verwiesen.

- Wird beachtet.

- Unter Punkt 2 der Hinweise wird im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen mit einer Aushubmenge von mehr als 500 m³ nach §3 Abs. 4 KreiWiG und §2 Abs. 3 LBodSchAG ein Abfallverwertungskonzept bei der Abfallrechtsbehörde vorzulegen ist.

- Der Hinweis wird Kenntnis genommen und wurde bereits entsprechend umgesetzt.

- Unter Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften sind Vorschriften enthalten, die Bodenversiegelung einschränken.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Starkregenabflüsse sind durch die Barriere Wirkung der Kreisstraße nicht zu erwarten. Notwendige Straßentiefpunkte werden durch eine Überbemessung der Kanalisation entschärft.

- 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.

Industrie und Gewerbe

- Es bestehen keine Einwendungen.

Die nachfolgenden Hinweise bitten wir zu beachten:

- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die gewerblichen Nutzungen detailliert zu beschreiben. Auch sind gegebenenfalls Angaben zum Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unter Berücksichtigung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) vorzulegen.
- Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist. Das Niederschlagswasser ist gemäß der LfU-Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu bewerten, sofern es versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird. Für die Einleitung in ein Gewässer oder die Versickerung ins Grundwasser ist bei gewerblich genutzte Flächen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

- Private Versickerung ist vorgeschrieben. Hierbei sind entsprechende Flächen notwendig und freizuhalten.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Hierfür ist das Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren zuständig.

- Hierfür ist das Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren zuständig.

IV. Landwirtschaftsamt

(H. Albinger)

- Durch das geplante Dorfgebiet wird eine weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 7,6 ha der Vorrangflur I in Anspruch genommen. Solche wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sollten der Landwirtschaft nicht entzogen werden. Größe und Umfang des Wohngebietes entsprechen nicht dem örtlichen Bedarf an Wohnfläche. Es sollten keine wertvollen Flächen für Wohnbauzwecke für einen überörtlichen Bedarf in Anspruch genommen werden. Diese Vorgehensweise widerspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans.
- Uns sind lediglich die Vorab-Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung des Institutes Richter & Röckle mit Stand vom 15.03.2023 bekannt. Neuere und ggf. endgültige Ergebnisse liegen uns nicht vor und sind auch dem Kreisbauamt nicht bekannt. Nach dieser Geruchsausbreitungsrechnung des Institutes Richter & Röckle sind große Teile des geplanten Dorfgebietes mit Immissionen über 15% und des Wohngebietes mit Immissionen über 10 % der Jahresstunden belastet. Auf den entsprechend belasteten Flächen kann eine solche Bauplanung nicht vorgenommen werden. Solche Überschreitungen der Immissionen können im Bauplanungsverfahren laut ausdrücklichem Hinweis des Ministeriums auch nicht abgewogen werden. Die Planung ist deshalb unseres Erachtens rechtlich nicht haltbar.
- Eine Variante des Vorab-Geruchsgutachtens wurde unter den Annahmen erstellt, dass der Viehbesatz auf Flst. 14/1 verringert wird, auf Flst. 16/1 keine Tiere mehr gehalten werden und ein Teil der Tiere die auf Flst. 318 gehalten werden, im Sommer auf der Weide sind. Diese Maßnahmen müssen ggf. baurechtlich abgesichert werden. Uns
- Der Bedarf an Wohnfläche ist vorhanden (siehe Begründung Punkt 1.1)
Die relativ große Baufläche wird in zwei Abschnitten bebaut: Die Erschließung für das gesamte Baugebiet erfolgt im Jahr 2026, die Bebauung im Bauabschnitt 1 im Jahr 2027 und im Bauabschnitt 2 im Jahr 2029.
Durch überwiegend geringen Bauplatzgrößen sowie die Ausweisung von Bauplätzen für Ketten-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser erfolgt ein sparsamer Umgang mit Flächen.
- Die Untersuchung des Büros Richter & Röckle ging von unzutreffenden Voraussetzungen aus und ist überholt.
Die lufthygienische Situation des Planungsgebietes wurde mit Gutachten des Ingenieurbüros em plan vom März 2024, das dem Landwirtschaftsamt nachträglich am 06.05.2024 per E-Mail zugestellt worden ist, neu beurteilt und kommt zu den nachstehend zusammengefassten Ergebnissen:

Wie unter Punkt 1 der Hinweise beschrieben, sind lt. lufthygienischer Untersuchung des Ingenieurbüros em plan vom 15.03.2024 im Planungsgebiet die Anforderungen der TA Luft eingehalten. Dies betrifft insbesondere das gesamte geplante allgemeine Wohngebiet und den Großteil des Dorfgebietes. Lediglich in der südwestlichen Randlage zum Dorfgebiet wird die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15% im Jahr gerade erreicht.
Da insgesamt allenfalls ein minimaler Anteil der geplanten Bebauung von einer Belastung im Bereich der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit betroffen ist und dies nur in der unmittelbaren Randlage zum gewachsenen Dorfgebiet, sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchseinwirkungen zu ergreifen.
Außerdem kann die Situation lt. lufthygienischer Untersuchung durch eine entsprechende Grundrissgestaltung oder durch Lüftungsanlagen verbessert werden.
- Die Untersuchung des Büros Richter & Röckle ging von unzutreffenden Voraussetzungen aus und ist überholt.

sind keine entsprechenden Verzichtserklärungen oder Verpflichtungen der Grundstückseigentümer bekannt. Ohne solche kann diese Variante des Geruchsgutachtens keinesfalls herangezogen werden.

- Dass der unmittelbare Bereich der an die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzt als Dorfgebiet deklariert wird, ist nachvollziehbar. In diesem als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereich liegen die Immissionswerte jedoch zwischen 15 und 40% der Jahresstunden weshalb ein Dorfgebiet in diesem Bereich nicht zulässig ist. Im Bereich des Wohngebietes liegen die Immissionswerte in südlichen Bereich zwischen 20% und 11%, was ein Wohngebiet in diesem Bereich ebenfalls nicht ermöglicht.
 - Dass im Textteil der Satzung auf Seite 16 ausgeführt wird, dass die Anforderungen der TA Luft eingehalten werden, verwundert vor diesem Hintergrund sehr.
 - Unseres Erachtens besteht nur die Möglichkeit das Dorfgebiet und Wohngebiet im südlichen Bereich der Bauplanung zu verwirklichen, wenn mit den Grundstückseigentümern von deren Grundstücken problematische Immissionen ausgehen, baurechtlich abgesicherte Verzichtserklärungen oder Verpflichtungen eingegangen werden. Solche sind uns nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt.
 - Nach alledem haben wir erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und halten die Planung für rechtlich nicht haltbar.
- s. o.
 - s. o.
 - s. o.
 - s. o.

V. Straßenamt

(Fr. Steinhart)

Bauabstand von der Fahrbahn

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

- Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen 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.

So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Straßenamt durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand der Bebauung zugelassen werden.

Neuer Anschluss an Außenstrecke

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

- Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs im Grundsatz ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung kommunaler Straßenanschlüsse gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwG vom 30.05.1997, DVBl 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwG vom 16.12.1988, E 81, S. 111, S. 113, S. 118).

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltene Möglichkeit, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Straßenanschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenamt möglich, eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu ändern (BVerwG vom 30.05.1997, DVBl 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 29 Abs. 2 StrG).

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

- Nach Ansicht des Straßenamtes muss entlang der überörtlichen Straße entlang des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt ein 11 m breiter Streifen von baulichen Anlagen (Hochbauten) freigehalten werden. Für die geplanten Tiefgaragen wird ein Mindestabstand von 8 m zugelassen. Für die Parzellen-Nr. 1, 2 und 3 wird dem im Bebauungsplan dargestellten Abstand zugestimmt.
- Die freizuhaltenden Grundstücksstreifen sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.

Eine entsprechende Vereinbarung wird abgeschlossen.

Bzgl. der geplanten Zufahrten wurde mit dem Straßenamt Riedlingen, H. Volz, bereits das gegenseitige Einvernehmen hergestellt.

- Die Baufenster im Bereich des allgemeinen Wohngebiets haben einen Abstand von mindestens 11 m zum Fahrbahnrand. Die Tiefgarage auf den Parzellen Nr. 23, 28 und 32 hat den geforderten Abstand von 8 m. Die Tiefgarage auf den Parzellen Nr. 5, 9 und 13 ist im Vorentwurf aufgrund der geringeren Grundstückstiefe an der Grundstücksgrenze gezeichnet, also in einem Abstand von ca. 6,30 m vom Fahrbahnrand (siehe Anlage 2.4 der Begründung). Bei einem Abstand von 8 m könnte die notwendige Anzahl an Stellplätzen nicht in der Tiefgarage untergebracht werden. Als Kompromiss hat das Straßenamt einem Abstand von 7,5 m zugestimmt, um die Anzahl der Stellplätze und somit die Anzahl der Wohneinheiten nicht reduzieren zu müssen.
- In der Planzeichnung wird mit dem Planzeichen Nr. 15.8 zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze eine Anbauverbotszone für Hochbauten und bauliche Anlagen gekennzeichnet, ebenso eine Anbauverbotszone für Tiefgaragen. Der notwendige Abstand zwischen dem nächstgelegenen Fahrbahnrand und der Baugrenze ist entlang des Verknüpfungsbereiches mit 11 m bemaßt, für die Parzellen Nr. 1, 2 und 3 wird der in der Planzeichnung dargestellte Abstand zugelassen, für Tiefgaragen gilt ein Mindestabstand von 7,5 m (s.o.).

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 freizuhaltenen Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

Zufahrten

- Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken können außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen werden. Deshalb ist in den Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot aufzunehmen und durch Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben; es ist auch auf den Einmündungstrichter der Erschließungsstraße auszudehnen.

- Unter Punkt 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt: „Entlang der Kreisstraße dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen nicht innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Anbauverbotszone errichtet werden.
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.
Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Das Straßenamt ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der Unteren Baurechtsbehörde zu beteiligen.“

- In der Planzeichnung wird entlang der Kreisstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Nachdem das Zufahrtsverbot auch für den Einmündungstrichter gilt, entfällt die nordwestliche Garagenzone auf Parzelle Nr. 52.
Unter Punkt 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt: „In der Planzeichnung ist entlang der Kreisstraße K7578 (mit Ausnahme der Parzellen Nr. 37 u. 40) und im Einmündungstrichter der Wohnsammelstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.“
Für die Parzelle Nr. 3 muss die bisherige Zufahrt von der Kreisstraße aus solange möglich sein, bis auf dem Grundstück das vorgesehene Mehrfamilien- oder Reihenhaus errichtet wird. Danach erfolgt die Zufahrt von der Wohnsammelstraße aus.
In Abstimmung mit dem Straßenamt wird der Fuß- und Radweg von 3,0 m auf 2,50 m verschmälert, so dass die momentan bestehende Zufahrt neben dem neuen Fuß- und Radweg beibehalten werden kann (siehe Anlage 1).

Erschließungsstraßen

- Für den verkehrlichen Anschluss des Baugebiets an die überörtliche Straße (K 7578) werden die 4 geplanten Erschließungsstraßen (2 Wohnsammelstraßen, Wohnstraße 1 und Wohnstraße 2) zugelassen. Wohnstraße 2 wird dabei als Einbahnstraße (nur Einfahrt) ausgeführt. Die Kreisstraße an der Einmündung zur nördlichen Wohnsammelstraße erhält einen Linksabbiegestreifen.
 - In wie weit die vorgesehene Planung der Kreuzungsanlage K 7578 / Sankt-Martinus-Weg / Wohnsammelstraße wie im vorliegenden Plan 2.4 dargestellt ist, realisiert werden kann, muss noch im Detail mit dem Straßenamt geprüft werden. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass wir im Vorfeld der Abstimmung eine Aufstellfläche für mindestens ein Fahrzeug eingefordert haben. Dies ist im weiteren Planungsprozess nachzuweisen.
 - Für die verkehrliche Erschließung der Parzellen 37 und 40 wird jeweils eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße zugelassen.
 - Bei der geplanten direkten Zufahrt von Parzellen-Nr. 1 zur Kreisstraße wird darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrt im Bereich der Bushaltestelle befindet. Die Gemeinde ist verpflichtet die Bushaltestelle behindertengerecht auszubauen. Dies sollte bei der Planung von Seiten der Gemeinde berücksichtigt werden. Des Weiteren darf die geplante Querungshilfe nicht im Konflikt mit der Zufahrt zu Parzelle-Nr. 1 stehen. Hier muss die Planung gegebenenfalls angepasst werden.
 - Die Befahrung der Bushaltestelle im Einmündungsbereich „Bei der Kirche“ ist dahingehend anzupassen, dass ein Überfahren des Einmündungsbereiches nicht erforderlich wird.
Falls erforderlich ist die Bushaltestelle auf die Fahrbahn zu verlegen.
 - Die Einmündungen der neuen Erschließungsstraßen sowie der neuen Zufahrten einschließlich der Querungshilfen und der Bushaltestellen sind im Einvernehmen mit dem Straßenamt von einem in der Straßenplanung erfahrenen Ingenieurbüro zu planen. Die Planunterlagen sind mit dem Straßenamt abzustimmen und zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- Wird zur Kenntnis genommen.
 - Planung wird mit dem Straßenamt abgestimmt und die Aufstellfläche ermöglicht.
 - Wird zur Kenntnis genommen.
 - Keine Zufahrt zum “Platz“, die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich nördlich des Gebäudes.
 - Die Planung wird angepasst.
 - Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Funk.
Die Planunterlagen werden mit dem Straßenamt abgestimmt und zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Sichtfelder

- Die nachfolgend aufgeführten Sichtfelder, die nach RAST 06 bemessen wurden, sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Es handelt sich um folgende Sichtfelder:

Einmündungen an den beiden Wohnsammelstraßen und Wohnstraße 1, an den direkten Zufahrten der Parzellen-Nr. 37 und 40 sowie an der direkten Zufahrt der Parzelle-Nr. 1 zur Kreisstraße K 7578

Sichtfelder in Richtung Oberopfingen
L = 5 m / 70 m (Rad- und Gehweg beachten)

Sichtfelder in Richtung Kirchdorf
L = 5 m / 70 m (Rad- und Gehweg beachten)

- Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind evtl. entsprechend zu ergänzen.

Vollzug

- Vor Beginn der Bauarbeiten für die Gebäude müssen die Erschließungsstraßen zumindest als Baustraße ausgebaut und an die überörtliche Straße verkehrsgerecht (s.o.) angeschlossen sein.

- Die Sichtfelder an den Einmündungen der beiden Wohnsammelstraßen und der Wohnstraße 1 sind bereits in der Planzeichnung eingetragen.

Die Sichtfelder an den direkten Zufahrten der Parzellen Nr. 37 und 40 sowie an der direkten Zufahrt der Parzelle Nr. 1 zur Kreisstraße K 7578 werden in die Planzeichnung aufgenommen. Die dann in den Sichtfeldern liegenden Stellplätze entfallen. Bäume sind lt. RAST 06 möglich, wenn sie die Sicht nicht verdecken.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Sichtfelder nicht mit dem Planzeichen Nr. 15.8 (Zickzack-Linie) sondern mit einer roten gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Die Sichtfelder an der Wohnsammelstraße Nord Richtung Kirchdorf und bei Parzelle Nr. 1 Richtung Egelsee werden in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

- Siehe Punkt 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (umformuliert entsprechend RAST 06):
Die in der Planzeichnung im Bereich der Kreisstraße eingetragenen Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtfeld liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m bis zu einer Höhe von 2,50 m überragen. Bäume, Lichtmaste, Verkehrszeichen und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen jedoch die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
Die Bäume im Bereich der Parzellen Nr. 37 und 40 liegen zwar in den Sichtfeldern, sind aufgrund der Bedeutung der gleichmäßigen Allee jedoch wichtig. Um die Sicht nicht zu beeinträchtigen werden kleinwüchsige Bäume mit dünnem Stamm gepflanzt. Lt. RAST 06 sind Bäume in Sichtfeldern möglich, die die Sicht nicht verdecken. Außerdem handelt es sich nicht um eine Straßeneinmündung sondern um seltener befahrene Zufahrten zu Doppelhäusern.

- Wird beachtet.

- Nach § 30 Abs. 1 des Straßengesetzes werden die Kosten der Anschlüsse der Erschließungsstraßen an die überörtliche Straße von der Gemeinde getragen (Planungs-, Bau- und Ablösungskosten). Der Ablösungsbetrag für die oben beschriebene Linksabbiegespur und der Querungshilfen wird in einer Vereinbarung mit der Gemeinde ermittelt. Die Vereinbarung ist Voraussetzung für die Zustimmung des Straßenamtes zu neuen Straßenanschlüssen.
- Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung einschl. des Räum- und Streudienstes für den Rad- und Gehweg trägt die Gemeinde, weil der Weg durch das neue Baugebiet veranlasst ist.
- Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden.
- Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenamt begonnen werden.

Hinweise

- Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.
- Die Gemeinde wird gebeten, die künftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Wird beachtet.

- Wird beachtet.

- Wird zur Kenntnis genommen.

- Unter Punkt 10 der Hinweise wird ergänzt:
„Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.“

- Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Straßenamt am weiteren Verfahren zu beteiligen.
Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.
- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.

VI. Verkehrsamt - Straßenverkehrsbehörde (Fr. Muenz)

- Um die verkehrsrechtlichen Vorgaben für den Beginn einer geschlossenen Bebauung zu erfüllen wurden vom Straßenamt Riedlingen zur verkehrlichen Erschließung der Parzellen 37 und 40 jeweils direkte Zufahrten zur K 7578 zugelassen.
In der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ist in § 16 Abs. 2 geregelt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden darf. Als Grundlage für die Beurteilung ob eine solche Gefährdung vorliegt bzw. wie diese auszuschließen ist, sind die vom Verkehrsministerium eingeführten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die auch bei Ortsstraßen anzuwenden sind, heranzuziehen. Für die Zufahrten sind daher aus Verkehrssicherheitsgründen ausreichende Sichtfelder in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Für die Parzellen-Nr. 1 wurde ebenfalls eine direkte Zufahrt von der K 7578 eingeplant. Diese befindet sich im Bereich einer Bushaltestelle. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Verpflichtung Haltestellen barrierefrei auszubauen / herzustellen ist die Zufahrt zu dieser Parzelle gegebenenfalls an anderer Stelle zu planen. Der barrierefreie Ausbau der Haltestelle dürfte nach der vorliegenden Planung nicht möglich sein ohne das verkehrswidrige Befahren der Einmündung der Ortsstraße „Bei der Kirche“ in Kauf zu nehmen. Der Planung kann daher in diesem Punkt aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugestimmt werden. Die in Höhe Parzellen Nr. 2 vorgesehene Querungshilfe ist in Abhängigkeit mit der Bushaltestelle und der Zufahrt zu Parzellen-Nr. 1 im Einvernehmen mit dem Straßenamt Riedlingen und unter Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde zu planen. Letztlich bedarf sie ebenso wie die Bushaltestelle einer straßenbaulichen Genehmigung durch das Straßenamt Riedlingen.

- Wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplanentwurf wird überarbeitet und das Straßenbauamt am weiteren Verfahren beteiligt.

- Wird zur Kenntnis genommen.
Es wird eine Planfertigung zugesendet.

- Die Sichtfelder an den direkten Zufahrten der Parzellen Nr. 37 und 40 zur Kreisstraße K 7578 werden in die Planzeichnung aufgenommen (siehe auch Abwägung Straßenamt).

- Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich nördlich des Gebäudes und würde nicht mit der barrierefreien Bushaltestelle kollidieren. Der Planung wird angepasst und mit dem Straßenamt abgestimmt. Die entsprechende Genehmigung durch das Straßenamt Riedlingen wird eingeholt.

- Zu der Planung des Kreuzungsbereichs K 7578 / Sankt-Martinus-Weg /Erschließungsstraße ins Baugebiet ist auf der Grundlage der Planunterlage 2.4_V_2.1_Gestaltungsplan_Var. 2 eine abschließende Stellungnahme nicht möglich. Bereits mit Schreiben vom 27.10.2023 wurde vom Straßenamt Riedlingen in Absprache mit der Straßenverkehrsbehörde mitgeteilt, dass für das Linksabbiegen in den Sankt-Martinus-Weg zumindest eine senkrechte Aufstellfläche für ein Fahrzeug vorzusehen ist. Dies erfordert gegebenenfalls eine geänderte Planung die auch die Querungshilfe sowie die Bushaltestelle betrifft.
- Es wird darum gebeten die vorliegende Planung auf der Grundlage dieser Stellungnahme und der Stellungnahme des Straßenamtes Riedlingen zu überarbeiten und die Straßenverkehrsbehörde am weiteren Verfahren zu beteiligen.
- Wird in Abstimmung mit dem Straßenamt umgeplant.
- Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird überarbeitet und die Straßenverkehrsbehörde am weiteren Verfahren beteiligt.

VII. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

(H. Rössler)

Gegen die 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.
 - Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.
 - Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.
 - Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.
 - Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.
- Unter Punkt 11 der Hinweise wird ergänzt:
„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.“
Der Hinweis auf die VwV Feuerwehrflächen ist bereits unter Punkt 11 der Hinweise enthalten.
 - Unter Punkt 11 der Hinweise wird ergänzt:
„Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.“
 - Unter Punkt 11 der Hinweise wird ergänzt:
„Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.“
 - Unter Punkt 11 der Hinweise wird ergänzt:
„Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.“
 - Siehe Punkt 11 der Hinweise.
Ergänzt wird: „Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.“

VIII. Kreisgesundheitsamt

(H. Schwenk)

- 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.

IX. Ordnungsamt

(Fr. Biebel)

- Gemäß § 8 BestattG ist bei der Errichtung von störenden Betrieben von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten. Störende Betriebe sind solche, die Nachteile und Belästigungen durch Geräusche, Gerüche, Rauch, Abgase, Wärme, Erschütterungen oder andere störende Auswirkungen auf den Friedhof verursachen können um die Ruhe und Würde zu beeinträchtigen.

Nach § 10 BestattG ist bei der Errichtung von Gebäuden, welche nicht Friedhofszwecken dienen, ein Abstand von mind. 10 Meter einzuhalten. Hierbei wird der Abstand von der Friedhofsgrenze berechnet.

Eine allgemeine Aussage kann so nicht getroffen werden. Beim jeweiligen Baugesuch von Angrenzer zum Friedhof wird im Einzelfall entschieden. Jedoch sollte vorneweg der Abstand von 10 Meter zur Neuerrichtung eingehalten sein, um so wenig Reibungspunkte wie möglich zu haben.

- Wird beachtet.

- Wird beachtet.

- Siehe Punkt 8 der Hinweise.

- Die Baufenster auf den Parzellen Nr. 19 und 62 werden verkleinert, so dass ein Abstand von 10 m zur Friedhofsgrenze eingehalten wird.

Unter Punkt 13 der Hinweise wird ergänzt:
„Gemäß § 8 BestattG ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Hierbei wird der Abstand ab der Friedhofsgrenze gemessen. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten. Störende Betriebe sind solche, die Nachteile und Belästigungen durch Geräusche, Gerüche, Rauch, Abgase, Wärme, Erschütterungen oder andere störende Auswirkungen auf den Friedhof verursachen können, um die Ruhe und Würde zu beeinträchtigen.“

<p><u>7.) Handwerkskammer Ulm</u> <u>Fr. Zvizdic, Schr. v. 19.04.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	<ul style="list-style-type: none">• Wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>11.) Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>Technik Niederlassung Südwest</u> <u>Fr. Schellbach, Schr. v. 22.04.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.• Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom. 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 Plangebiets 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. Wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, wird nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.• 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.	<ul style="list-style-type: none">• Wird zur Kenntnis genommen.• Wird zur Kenntnis genommen. Weiterleitung an das für die Erschließung zuständige Ingenieurbüro.• Wird zur Kenntnis genommen. Weiterleitung an das für die Erschließung zuständige Ingenieurbüro.• Wird zur Kenntnis genommen. Weiterleitung an das für die Erschließung zuständige Ingenieurbüro.• Wird zur Kenntnis genommen. Weiterleitung an das für die Erschließung zuständige Ingenieurbüro.

<p><u>12.) Thüga Energienetze GmbH</u> <u>Fr. Urch, Schr. v. 17.04.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>18) Gemeinde Fellheim</u> <u>H. Schaupp, 1. Bgm, Schr. v. 15.04.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Einwendungen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

- 1.) Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21
- 2.) Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45
- 8.) IHK Ulm
- 9.) NABU Bezirksgeschäftsstelle
- 10.) BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- 13.) Netze BW GmbH
- 14.) Gemeinde Berkheim
- 15.) Gemeinde Erolzheim
- 16.) Gemeinde Dettingen an der Iller
- 17.) Gemeinde Pleß
- 19.) Gemeinde Heimertingen
- 20.) Gemeinde Tannheim
- 21.) Gemeindeverwaltungsverband Illertal
- 22.) Abwasserzweckverband Erolzheim-Berkheim und AZV Illertal im Rathaus Erolzheim
- 23.) Illertalwasserversorgung Kirchdorf / Berkheim
- 24.) Bauernverband Biberach – Sigmaringen e.V.
- 25.) Kreisbrandrätin

Memmingen, 05.11.2024 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

Die Bearbeitung der Stellungnahme **Nr. 6** (Landratsamt / Naturschutz) erfolgte durch LARS consult.
Die Bearbeitung der Stellungnahmen **Nr. 6** (Wasserwirtschaftsamt, Straßenamt, Verkehrsamt – Straßenverkehrsbehörde, Kreisgesundheitsamt) erfolgte z.T. durch das Ingenieurbüro Funk.
Die Bearbeitung der Stellungnahme **Nr. 6** (Baurecht – Immissionsschutz, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie Landwirtschaftsamt außer erster Punkt) erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro em plan.

