

Auftraggeber:

**Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan
Baugebiet „Bäuerlesgrube“ in Äpfingen
Abwägung**

Beteiligung der

**- Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum
vom 13.10. bis 14.11.2017**

und der

**- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2)
im Zeitraum vom 09.10. bis 10.11.2017**

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
<p>1. Landratsamt Biberach 1.1 Amt für Bauen und Naturschutz</p>	<p>Hinweis: Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind <u>je als eigenständige Satzung</u> mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je <u>eigene Satzungsschriftstücke</u> für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden. <u>Die Satzungsschriftstücke lagen den Anhörungsunterlagen bisher nicht bei.</u></p>	<p>Berücksichtigung: Satzung für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften werden separat beschlossen.</p>
<p>1.1.1 Satzung 1.1.2 Plan</p>	<p>Im Plan sind noch immer keine EFH-Höhen angegeben. Nachdem sich z.B. die Gebäudehöhe auf dieses Maß bezieht, ist dieses anzugeben.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.1.3 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</p>	<p>Hinweis: Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ausreichend <u>bestimmt, begründet sowie praktikabel</u> sein müssen. Die Unterlagen wurden nun zwar um eine Begründung ergänzt. Eine entsprechende Begründung aller Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften in der Begründung ist bisher nicht erfolgt. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggf. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggf. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen. <u>Bzgl. der Folgen einer nicht ausreichenden Bestimmtheit und Begründetheit wird die Gemeinde auf den Vorgang Sanierungssatzung Werbeanlage Wenedacher Straße hingewiesen.</u></p> <p>Hinweis: <u>Festsetzungen Ziffer 2.3.3: Gebäudehöhen:</u> Es ist zu prüfen, ob die <u>Firsthöhe von 7,5 m</u> bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung und geneigten Dächern ausreicht.</p> <p>Hinweis: <u>Ziffer 2.5:</u> Es sollte geprüft werden, ob die Baugrenze auch für reine (nicht überdachte Stellplätze gelten soll. Ggf. sollte die Zulässigkeit noch für Carports definiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Aus Erfahrungen vergleichbarer aktueller Bebauungspläne ergaben sich keine Unklarheiten.</p> <p>Bei vergleichbaren aktuellen Baugebieten zeigte sich, dass 7,50 m ausreichend sind.</p> <p>Änderung Textteil: Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig; ausgenommen sind der Bauplatz 19 und nicht überdachte Stellplätze.</p>
	<p>Hinweis: <u>Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3.2.1 Dachform:</u> Es sollte noch definiert werden, ob Flachdächer auch für überdachte Stellplätze / Carports zulässig sind.</p>	<p>Änderung örtliche Bauvorschriften: ... Zusätzlich ist für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze das Flachdach wählbar.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Hinweis: <u>Ziffer 3.6: Aufschüttungen und Abgrabungen:</u> Das ursprüngliche Gelände ist im Plan nicht ersichtlich. Es sollte geprüft werden, wie dieses definiert wird. Sofern sich durch die Erschließungsarbeiten keine größeren Differenzen ergeben, könnten z.B. im Bebauungsplan die Höhenlinien hinterlegt werden und auf diese verwiesen werden.</p> <p>Hinweis: <u>Ziffer 5:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden gemäß § 178 BauGB für die Durchsetzung der Pflanzgebote Sorge zu tragen haben.</p> <p>Hinweis: <u>Ziffer 3.6:</u> Gemäß dem letzten Satz des zweiten Absatzes sind nur Aufschüttungen darzustellen. Dies würde bedeuten, Abgrabungen müssten in den Plänen nicht dargestellt werden.</p> <p>Hinweis: Bei der gewählten Neigung sollte noch angegeben werden, was Breite und was Höhe ist. Es wird angenommen, dass bei der Mindestbreite von 1 m dann max. eine Auffüllung / Abgrabung von 0,50 m zulässig wäre. Ggf. sollte hier zur Klarstellung noch eine Skizze der zulässigen Geländeänderungen mit der Neigung 1:2 dargestellt werden.</p> <p>Hinweis: <u>Ziffer 3.7: Einfriedungen</u> Es sollten noch die Bezugspunkte der Freihaltezone definiert werden. Zählt z.B. bei Hecken, Bepflanzungen der Stamm oder der Bewuchs. Wie soll dieser Abstand z.B. mit Hecken, Sträuchern, Einzelbäumen etc. eingehalten werden. Ggf. wäre auch hier eine Skizze sinnvoll.</p>	<p>Höhenlinien des Urgeländes sind dargestellt.</p> <p>s. Textteil Ziffer 2.12</p> <p>Änderung örtliche Bauvorschriften: ... Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ...</p> <p>Durch die Definition der Neigung von 1:2 ist dies mathematisch eindeutig bestimmt.</p> <p>Änderung örtliche Bauvorschriften: ... Entlang der öffentlichen Flächen (Bezugspunkt Hinterkante Randstein)</p>
1.1.4 Offenlage	<p>Hinweis: Zum Teil wurden Stellungnahmen des Anhörungsverfahrens vom August in die Unterlagen eingearbeitet. Ein entsprechendes Protokoll der Abwägungsergebnisse wurde allerdings nicht vorgelegt. <u>Grundsätzlich wird gebeten, dieses immer mit vorzulegen.</u></p>	<p>Anhörungsverfahren wurde völlig unabhängig von der ersten Offenlage durchgeführt. Eine Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>
1.1.5 Änderungen Anhörung	<p>Hinweis: Es wird ferner darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen von Abwägungen bzw. erneuten Anhörungen vorgenommen werden, in den vorzulegenden Unterlagen zur erneuten Anhörung <u>farblich (z.B. in rot)</u> abzusetzen, damit die Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentli-</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>cher Belang. Das gleiche gilt für Änderungen und das Abwägungsergebnis zum Satzungsbeschluss. Auch hier wird gebeten, die Änderungen in einer Ausfertigung farbig darzustellen und mit der Anzeige des Bebauungsplanes vorzulegen.</p>	
<p>1.1.6 Bekanntmachung</p>	<p>Hinweis: Ausdrücklich wird auf die aktuellen Änderungen des BauGB hingewiesen. Siehe z.B. § 4a Abs. 4 BauGB hinsichtlich des zusätzlichen Einstellens der Bekanntmachung und der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in das <u>Internet</u> sowie die Rechtsfolgen des § 214 /215 BauGB bei Unterlassung. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB sollen zukünftig auch die in Kraft getretenen Bebauungspläne in das Internet eingestellt werden.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.1.6 Unterlagen</p>	<p>Hinweis: Nach Satzungsbeschluss sind alle Unterlagen des Bebauungsplanes (Plan, Textteil, Begründung, Satzungen) in zweifacher Papieraufbereitung mit allen Unterschriften und Ausfertigungsvermerken vorzulegen. Weiterhin sind die entsprechenden Verfahrensakten (Gemeinderatsprotokolle, Bekanntmachungsnachweis, Mitteilungsblätter etc.) in einfacher Ausfertigung vorzulegen. Die og. Unterlagen sind zudem in digitaler Form vorzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.1.7 Neueinführung § 13b</p>	<p>Hinweis: Aufgrund der Neueinführung des § 13b im Rahmen der Änderung des BauGB ergeben sich derzeit noch einige Unklarheiten. Die Fachkommission Städtebau erarbeitet hierzu gerade einen Mustereinführungserlass. Von den Umweltverbänden wurde bei der Europäischen Kommission Beschwerde eingelegt. Die Kommission hat daraufhin eine Stellungnahme bei der Bundesregierung erbeten. Zudem wurde von den Umweltverbänden angekündigt, einzelne Bebauungspläne nach § 13b der Normenkontrollklage zu unterziehen.</p>	<p>Die Voraussetzung für eine beschleunigte Planung nach § 13b ist erfüllt. (Vgl. E-Mail der Frau Schwarz-Dalmatin):</p> <p><i>„Die zulässige Grundfläche von 1 ha im Sinne des §19 Absatz 2 BauNVO ist die Fläche der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO zu berechnen. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p><i><u>Beispiel:</u> Ein Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von rund 3 ha kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, wenn man von rund 1 ha Erschließung</i></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
		<i>(1/3) und rund 2 ha Netto- bauland ausgeht, was bei Festsetzung eines WA mit einer GRZ = 0,4 zu einer zulässigen Grundfläche von rund 8.000 m² (< 10.000 m²) führt. § 13b BauGB bringt gerade die Erleite- rung, dass entsprechende Flächen nicht aus dem FNP entwickelt werden müssen. Vielmehr ist der FNP nach Abschluss der 13b-Maß- nahme zeitnah zu berichti- gen.</i>
1.1.8 FNP	Hinweis: Sofern das Verfahren nach § 13b BauGB abgeschlossen wer- den kann, ist die Berichtigung des FNP zeitnah durchzuführen. Da die Flächenkompensation ebenfalls, wie oben beschrieben, noch nicht abschließend geklärt ist, ist evtl. spätestens bei der zukünftigen Fortschreibung des FNP eine Bilanzierung / Flä- chentausch mit noch vorhandenen Wohnbaureserven vorzu- nehmen. Dies ist auch im Einzelnen mit der zugehörigen VG zum FNP Biberach abzustimmen.	Anpassung des FNP wird durchgeführt. <i>Hin- sichtlich des Flächentau- sches wird auf das E-Mail von Frau Schwarz-Dalmatin (vgl. 1.1.7) verwiesen. Folglich ist kein Flächen- tausch erforderlich.</i>
1.1.9 Raumordnung	Hinweis: Ergänzend zu der Stellungnahme der zuständigen Raumord- nungsbehörde weisen wir noch auf Nr. 3.1.9 LEP 2002 hin, der vorgibt, dass die Möglichkeiten der Arrondierung zu nutzen und der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf das Unver- meidbare zu beschränken ist. Auch unter diesem Aspekt ist das Vorhaben raumordnungsrechtlich kritisch zu sehen.	Kenntnisnahme
1.2 Naturschutz 1.2.1 Artenschutz	Hinweis: Der artenschutzfachliche Beitrag ist über Aussagen zu mögli- chen Vorkommen streng geschützter Arten im angrenzenden Biotopwald und mögliche Beeinträchtigungen zu ergänzen (z.B. Habitatbäume, Spechte, Fledermäuse, Greife, vgl. erste Stellungnahme). Ggf. sind geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG festzusetzen.	In den angrenzenden Biotopwald wird nicht ein- gegriffen und der Waldab- stand wird eingehalten.
1.3 Wasserwirtschaftsamt 1.3.1 Abwasser	Hinweis: Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist dem Grundsatz nach gewährleistet. Die Erweiterungsfläche wurde <u>nicht</u> in der Schmutzfrachtberechnung des Abwasserzweckverbandes Dür- nach-Saubach berücksichtigt. Mit der Vorlage der Erschlie- bungsplanung ist darzustellen, welche vorgesehene Fläche im	Das Schmutzfrachtmodell wird zeitnah angepasst.

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Gemeindegebiet im Tausch mit der geplanten Fläche „Bäuerlesgrube“ nicht bebaut wird.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt stimmt der Retention des Niederschlagswassers über Retentionszisternen und einen Stauramkanal grundsätzlich zu. Sofern eine Versickerung möglich ist, ist einem zentralen Versickerungsbecken zur Behandlung und Retention des Niederschlagswassers allerdings der Vorzug zu geben.</p> <p>Zur Herstellung des Benehmens für die Flächenkanalisation und zur Erteilung der notwendigen Erlaubnis bzw. zur Erhöhung der vorhandenen Erlaubnis (Baugebiet Hauchen) sind ausreichende Planunterlagen, 3-fach, bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p>1.4 Landwirtschaftsamt 1.4.1 Silo-Anlage</p>	<p>Bedenken: Eine Fahrsiloplanlage auf dem Flurstück 3407 sowie ein Stall auf dem südlichen Teil des Flurstücks 3409 befinden sich im Besitz der Familie Egle (Hauchenstraße 12, 88437 Maselheim). Aus unserer Sicht ist die unmittelbare Angrenzungen des Plangebietes an den genehmigten Stall unverträglich. Nach telefonischer Auskunft von Frau Egle werden die Anlagen aber nicht mehr genutzt und sollen im Zuge des Bebauungsplanes abgebrochen werden.</p> <p>Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen, muss diese mündliche Aussage durch die Gemeinde rechtlich abgesichert werden. Sollte ein Abriss des Stalls nicht unmittelbar bevorstehen, so muss zumindest die genehmigte Nutzung als Tierhaltungsanlage aufgegeben werden. Hierzu ist von der Gemeinde eine entsprechende <u>schriftliche Verzichtserklärung</u> von dem Grundstückseigentümer einzuholen. Aus dieser muss hervorgehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung der noch vorhandenen Gebäude und Anlagen einschließlich landwirtschaftlicher Tierhaltung aufgegeben wird und dass auf einen Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen auf dem <u>Flurstück</u> der emissionsrelevanten Nebenanlagen (z.B. Güllelager, Dunglegen, Siloplanlagen) verzichtet wird und etwaige Baugenehmigungen insoweit erlöschen sollen.</p>	<p>Die Hofstelle wird aufgegeben.</p> <p>Die schriftliche Verzichtserklärung der Grundstückseigentümer wird eingeholt.</p>
<p>1.4.1 Geltungsbereich</p>	<p>Bedenken: Wie in der Skizze gezeigt, wächst die Wohnbebauung durch das Vorhaben keilförmig in den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, zerschneidet verschiedene Flurstücke und erschwert deren Bewirtschaftung. Während die Bewirtschaftung des Flurstücks 3417 durch zusätzliche Ecken erschwert wird, werden die Flurstücke 3427 und 3428 deutlich verkleinert und die Bewirtschaftung aufwändiger. Eine Zusammenlegung der beiden Flächen zu einer Bewirtschaftungseinheit scheidet aus, da es sich um eine Grün- und eine Ackerlandbewirtschaftung handelt (s. beigefügtes Luftbild). Ferner widerspricht die vorgelegte Planung u.E. dem Grundsatz der Schonung des Au-</p>	<p>Die Bebauung der zweiten Reihe auf Flst. 3417 scheidet am Grunderwerb. Den Grundstückseigentümern ist der Verlauf des Geltungsbereiches bekannt. Dem Erwerb der gesamten Fläche durch die Gemeinde wurde nicht zugestimmt.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Benbereiches und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aus den vorgebrachten Gründen erheben wir agrarstrukturelle Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Bedenken: Nach wie vor muss der immissionsschutzrechtliche Konflikt mit den Stallungen auf dem südlichen Teil des Flurstücks 3409 im Vorfeld rechtsverbindlich geklärt werden. Kann eine solche Klärung nicht herbeigeführt werden, werden weiterhin immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.</p> <p>Daneben bleiben die Bedenken als Träger landwirtschaftlicher Belange bezüglich der Zerschneidung der Flurstücke 3417, 3427 und 3428 bestehen. Die Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung deutlich erschwert. Es wird bedauert, dass die bisherigen Vorschläge zu einer geänderten Lage des Baugebietes bisher keine Zustimmung gefunden haben.</p>	<p>s. oben</p>
<p>1.5 Forstamt</p>	<p>Hinweis: Der im Nordwesten angrenzende Baumbestand muss als Wald betrachtet werden. Durch die Verschiebung der Baugrenze ist der nach LBO § 4 erforderliche Waldabstand von 30 Meter (zu baulichen Anlagen mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen) eingehalten.</p> <p>Hinweis: Bezüglich der Nebenanlagen (ohne dauerhaftem Aufenthalt von Menschen) wird empfohlen, dem Privatwaldbesitzer eine Haftungsverzichtserklärung (Vorlage am KFA erhältlich) auszustellen.</p> <p>Hinweis: Der im Nordwesten angrenzende Waldbestand ist nach Waldbiotopkartierung geschützt, er darf durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung Das Problem wird nicht so gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.6 Kreisfeuerwehrstelle</p>	<p>Hinweise: Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.</p> <p>Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p> <p>Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen.</p> <p>Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	
<p>1.6 Kreisgesundheitsamt</p>	<p>Hinweis: 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.</p> <p>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.</p> <p>Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>2. Land Baden-Württemberg 2.1 RP Tübingen 2.1.1 Raumordnung</p>	<p>Hinweis: Die Gemeinde Maselheim beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand von Äpfingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen. Das Verfahren soll nach § 13b BauGB ablaufen.</p> <p>Nach dem am 13.05.2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB gilt – befristet bis zum 31.01.2019 - § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 1 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich <i>an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen</i>.</p> <p>Dies ist im vorliegenden Fall nicht eindeutig zu erkennen.</p>	<p>Das geplante Baugebiet schließt im Osten und Norden direkt an die bestehende Bebauung an. Durch das neue Baugebiet entsteht eine zusammenhängende Bebauung.</p>
	<p>Außerdem ist mit Blick auf § 1a Abs. 2 BauGB zu begründen, warum nicht die im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven an Wohnbauflächen für die Weiterentwicklung herangezogen werden. Ebenso ist der Umfang der überbaubaren Grundfläche nicht genau erkennbar.</p>	<p>Grunderwerb ist momentan nicht möglich. Umfang der überbaubaren Grundfläche ist der Begründung zu entnehmen.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Das Landratsamt wird daher um sorgfältige Prüfung gebeten, ob die Voraussetzungen für eine beschleunigte Planung nach § 13b erfüllt sind.</p>	<p>Die Voraussetzung für eine beschleunigte Planung nach § 13b ist erfüllt. (Vgl. E-Mail der Frau Schwarz-Dalmatin):</p> <p><i>„Die zulässige Grundfläche von 1 ha im Sinne des §19 Absatz 2 BauNVO ist die Fläche der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO zu berechnen. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Beispiel: Ein Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von rund 3 ha kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, wenn man von rund 1 ha Erschließung (1/3) und rund 2 ha Nettobauland ausgeht, was bei Festsetzung eines WA mit einer GRZ = 0,4 zu einer zulässigen Grundfläche von rund 8.000 m² (< 10.000 m²) führt. § 13b BauGB bringt gerade die Erleichterung, dass entsprechende Flächen nicht aus dem FNP entwickelt werden müssen. Vielmehr ist der FNP nach Abschluss der 13b-Maßnahme zeitnah zu berichtigen.(s.Ziffer 1.1.7)</i></p>
2.2.2 Raumordnung	<p>Die Gemeinde Maselheim beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand von Äpfingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen. Das Verfahren soll nach § 13 b BauGB ablaufen. Im Vergleich zur vorigen Beteiligungsrunde hat sich der Geltungsbereich geringfügig vergrößert.</p>	

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Das Regierungspräsidium bezieht sich auf seine Stellungnahme vom 15.09.2017. Ein Anschluss an die bebaute Ortslage ist zwar erkennbar, aber die Form des Geltungsbereiches erstreckt sich ähnlich einem Siedlungssporn in die Landschaft (mit Entstehung einer „Lücke“.</p> <p>Die zulässige Grundfläche liegt beim § 13 b BauGB entgegen den Ausführungen in der Begründung (S.3) bei 10.000 qm. Die Einhaltung ist darzulegen.</p> <p>Allerdings werden die Form des Geltungsbereiches sowie der Umstand, dass im gültigen FNP noch etliche freie Flächenpotenziale vorhanden sind (über 15 ha), weiterhin als sehr kritisch für die Anwendung des § 13b BauGB angesehen. Eine Begründung im Hinblick auf § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB ist weiterhin nicht enthalten.</p>	<p>s.Ziffer 2.1.2</p> <p>Änderung Begründung 1.1.2 (2. Absatz): ... Ebenfalls sind die Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben. Die Wohnbaufläche beträgt 14.282 m² (s. Seite 8). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich zu 4.285 m² und liegt deutlich unter 10.000 m², die der § 13b BauGB zulässt. Eine Begründung nach § 1a Abs. 2 S.1 ist nicht erforderlich, da Verfahren nach §13b durchgeführt wird.</p>
<p>2.2 Polizei 2.2.1</p>	<p>Hinweis: Der Parallelweg zur Hauchenstraße sollte von 5,0 auf 5,50 m verbreitert werden. Bei nur 5,0 m Breite besteht nahezu ein komplettes gesetzliches Parkverbot, da heutige Fahrzeuge mit Rückspiegeln bis auf wenige Ausnahmen breiter als 2,0 m sind und die verbleibende Restfahrbahnbreite damit unter 3,0 m sinkt. Dies wäre auch deshalb sinnvoll, da das neue Wohngebiet über keine öffentlichen Stellplätze verfügt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Hinweis: Die im Plan eingezeichnete „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ sollte als Gehweg ausgeführt werden. Eine Ausweisung als Parkstreifen erscheint hier nicht sonderlich sinnvoll, da dieser wohl nur von den direkten Angrenzern und damit wohl selten genutzt würde. Sollte die Gemeinde hier allerdings trotzdem einen Parkstreifen ausweisen, so könnte dieser Teil der Straße auch auf 5,0 m Breite reduziert werden.</p> <p>Anregung: Zusätzlich wird angeregt, den Bestandteil der Hauchenstraße ebenfalls in absehbarer Zeit mit einem Gehweg zu versehen. Durch die 19 zusätzlichen Gebäude dürfte sich in den kommenden Jahren eine deutliche Zunahme des Fußgängerverkehrs ergeben. Dies wäre auch ein bedeutender Schritt zu mehr Sicherheit auf dem Schulweg. Da eine Querung der „Sulminger Straße“ in Höhe der Hauptstraße wegen schlechter Sicht in Richtung „Biberacher Straße“ nicht besonders günstig</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	ist, sollte der Fußweg bis zum Weg „Alter Bahnhof“ geführt werden. Dies ist ja auch die Zuwegung zur Bushaltestelle. Dort sind bereits schon Markierungen für die günstigste Stelle für Fußgängerquerungen vorhanden.	
3. Telekom	Hinweis: Die Telekom beabsichtigt, das NBG in FTTH (Glasfasertechnik) auszubauen. Entsprechende Vorplanungen wurden gestartet.	Berücksichtigung
4. Stadt Biberach	Hinweis: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, 3. Änderung, stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Unter der Annahme, dass der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung verfahrensfrei angepasst werden. Wir bitten um weiter Beteiligung am Verfahren sowie um Benachrichtigung, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.	Berücksichtigung
5. unitymedia	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Berücksichtigung
6. Netze BW	Unsere Stellungnahme vom 24. August 2017 hat weiterhin Gültigkeit. Wir haben keine zusätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Berücksichtigung
6. e.wa riss Netze	Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der e.wa riss Netze GmbH ist technisch möglich und wird nach der bauseitigen Bereitstellung der Tiefbauarbeiten durch die e.wa riss geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Leerrohre der e.wa riss Netze GmbH für die Telekommunikation. Aus diesem Grund ist eine Erschließung mit diesen Medien nicht möglich. Des Weiteren bitten wir Sie, uns im Zuge des weiteren Planungsverfahrens, z.B. Straßen- und Tiefbaumaßnahmen, Abrissarbeiten, Neubauten u.ä., frühzeitig über Planungen und Maßnahmen zu informieren, sodass wir unsere ggf. notwendig werdenden Maßnahmen, wie z.B. Abtrennungen, Umlegungen, Neuanschlüsse, Erweiterungen u.ä. planen und rechtzeitig umsetzen können.	Berücksichtigung

Aufgestellt:
Biberach, 27.11.2017

Maselheim, 27.11.2017

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Rißstraße 19
88400 Biberach

Gez. Günther Schmid
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

gez. Elmar Braun
Bürgermeister Elmar Braun