

Auftraggeber:
Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach

Bebauungsplan
„Ackenbach Süd“ in Sulmingen – 1. Änderung
Abwägung

Beteiligung der

- Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum
vom 04.02.2022 bis 11.03.2022 § 13b iVm. § 4 II BauGB

und der

- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2)
BauGB vom 04.02.2022 bis 11.03.2022

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
1. Landratsamt Biberach		
1.1 Amt für Bauen und Naturschutz	<p><u>Baurecht</u> (Herr Mast, Tel: 07351/52-7147; stephan.mast@biberach.de) Hinweis: Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ist zu beachten.</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung zeitnah anzupassen gem. § 13b i.V.m. 13a BauGB Absatz 2 Nr. 2 BauGB. Weiterhin ist zu beachten, dass bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans die dann noch nicht bebauten Flächen zu bilanzieren sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen.</p> <p>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. Die Satzungsschriftstücke lagen den Anhörungsunterlagen bisher nicht bei.</p> <p>Ein Ausfertigungsvermerk ist auch auf den Satzungsschriftstücken anzubringen. Es ist zu beachten, dass der Ausfertigungsvermerk bei anzeigepflichtigen</p> <p>Bebauungsplänen nach Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung und bei genehmigungspflichtigen nach Satzungsbeschluss und Genehmigung und vor Bekanntmachung erfolgen muss.</p> <p>Ausdrücklich wird auf die aktuelle Fassung des BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie den Mustereinführungserlass (BauGBÄndG2021) vom 14./30. September 2021 hingewiesen. Nach § 4a Abs. 4 BauGB <u>sind</u> der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem <u>soll</u> gem. § 10a</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Fläche wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bilanziert und berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>

	<p>Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das <u>zentrale Internetportal des Landes</u> wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom <u>22.11.2018</u> hingewiesen.</p> <p>Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen <u>farblich</u> (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung im weiteren Verfahren sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p>1.2 Wasserwirtschaftsamt</p>	<p>(Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351/52-6122; berthold.rothenhaeusler@biberach.de)</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p><u>Abwasser</u> Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten. • Für das anfallende Bodenmaterial ist ein Verwertungskonzept zur erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). • Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. <p><u>Fließgewässer</u> Nachdem die Verlegung des Ackenbachs nachträglich genehmigt wurde bestehen keine weiteren Einwendungen. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend §29 WG und §38 WHG zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Weiterhin ist im Textteil das Thema Starkniederschlag zu behandeln. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregeneignissen 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).</p> <p>In diesem Zuge wird auf § 9 Nr. 16d BauGB hingewiesen, nach dem aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden können, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.</p>	<p>Das Thema wird unter Hinweise 6. Starkregen behandelt. Es wurden Festsetzungen bezüglich des Starkregens getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.3 Landwirtschaftsamt</p>	<p>(Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de)</p> <p>Die geplanten Änderungen u.a. der Grundflächenzahl und der Firsthöhe führen zu einem sparsameren Umgang mit dem knappen Gut Fläche, was begrüßt wird.</p> <p>Belange der Landwirtschaft werden durch die weiteren Änderungen nicht berührt.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat keine Bedenken gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.4 Forstamt</p>	<p>(Frau Pretzel; Tel: 07351/52-7022; gertrud.pretzel@biberach.de)</p> <p><u>Waldinanspruchnahme</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG in Anspruch genommen.</p> <p><u>Waldabstand</u></p> <p>Maßgebliche Bestimmung für das Bauen in Waldnähe ist § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Danach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>In der vorliegenden Planung befindet sich im geforderten Abstandsbereich kein Wald. Zwischen Baumbestand südlich der Planung (Eichen, Feldgehölze an der Straße Sulmingen-Heggbach) und der Baugrenze werden 30 Meter eingehalten. Dieser Abstand ist auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt und eingetragen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Forstbehörde bestehen daher zum geplanten Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.5 Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p>	<p>(Herr Becht; Tel: 07351/52-7148; alexander.becht@biberach.de)</p> <p>Es sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung. • Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten darf 150 m voneinander nicht überschreiten. Die Kennzeichnung der Hydranten ist durch Hinweisschildern nach DIN 4066 sicherzustellen. • Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. • Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. • Die Mindestwasserlieferung im gesamten Planungsgebiet hat 800 l/Min. zu betragen. Jeder einzelne Hydrant für die Feuerwehr muss über eine Mindestwasserlieferung von 400 l/Min. verfügen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen. 	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>

<p>1.6 Kreisgesundheitsamt</p>	<p>(Herr Schwenk; Tel: 07351/52-6163; robert.schwenk@biberach.de)</p> <p>Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Ausführung.</p> <p>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>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p>1.7 Flurneuerungsamt</p>	<p>(Herr Zeller; Tel: 07391/779-2509; johannes.zeller@alb-donau-kreis.de)</p> <p>Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen, deshalb werden keine Auflagen vorgebracht.</p> <p>Hinweis: In der Begründung unter 1.5 Flächenbilanz ist bei den Werten unter 1. Änderung ein Fehler enthalten. Die Summe 2 öffentliche Flächen beträgt 11.450 m², wenn 2a 4.570 m² beträgt.</p>	<p>Änderung der Fläche 2a auf 4.580 m²</p>
<p>2. Polizei Ulm</p>	<p>(Herr Winfried Gayer, Polizeipräsidium Ulm; Tel: 0731/188-2131)</p> <p>Hinweis: Ich sehe allerdings in den Änderungsinhalten keine Aspekte der Verkehrssicherheit tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. IHK Ulm</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

4. Stadt Biberach	Keine Bedenken gegen die Planänderungen.	
5. Land Baden-Württemberg Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	<p>Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissenstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	Berücksichtigung
6. Bundeswehr Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme
7. Regierungspräsidium Freiburg	<p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes "Ackenbach Süd", Gemeinde Maselheim, Teilort Sulmingen, Lkr. Biberach (TK 25: 7825 Schwendi)</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Anhörung Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 31.01.2022 Anhörungsfrist 11.03.2022</p>	

	<p>B. Stellungnahme</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-07578 vom 24.09.19 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8. Baden-Württemberg RP Tübingen</p>	<p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>Gemeinde Maselheim</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „1. Änderung Ackenbach Süd“ <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan <input type="checkbox"/> sonstiges:</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Bedenken <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2</p> <p>Belange der Raumordnung</p> <p>Grundsätzliche Bedenken werden nicht erhoben. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB kommt es jedoch maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den Status der zu überplanenden Flächen an (so auch BVerwG, Urteil v. 25.06.2020, Az.: 4 CN 5/18) Das Plangebiet ist noch nicht bebaut und ist daher noch nicht Teil des Siedlungsbereiches. Solange das Plangebiet noch unbebaut ist, ist es daher keine Maßnahme der Innenentwicklung und das beschleunigte Verfahren kommt unseres Erachtens nicht in Frage. Die Entscheidung hierzu obliegt dem Landratsamt.</p> <p>Belange des Straßenbaus</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Die Gemeinde wird noch einmal darauf hingewiesen, dass ein Anschluss des Wirtschaftsweges an die Landesstraße nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig ist. Über den Wirtschaftsweg darf der Landesstraße kein Verkehr aus dem Plangebiet zugeführt werden.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird darauf hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Aufgestellt:
Biberach, 10.05.2022

Maselheim,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Bürgermeister Elmar Braun