

**Auftraggeber:**  
**Gemeinde Maselheim**  
**Kreis Biberach**

**Bebauungsplan**  
**„Langes Gewand I“ in Maselheim – Abwägung**

**Beteiligung der**

- Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum  
vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 § 13b iVm. § 4 II BauGB

und der

- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2)  
BauGB vom 12.07.2018 bis 15.08.2018

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
<b>1. Landratsamt Biberach</b> 1.1 Amt für Bauen und Naturschutz		
1.1.1 Baurecht	<b>Hinweis 1:</b> Die Fläche entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend <u>zeitnah</u> zu berichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass bei der nächsten Fortschreibung des FNP die dann noch nicht bebauten Flächen zu bilanzieren sind.	<b>Berücksichtigung</b> Fläche wird in nächster Fortschreibung des FNP berücksichtigt und bilanziert.
	<b>Hinweis 2:</b> Auch bei Bebauungsplänen nach § 13 sind Belange der Raumordnung (§ 1 Abs. 4) zu berücksichtigen. Ebenfalls ist § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen ( <u>sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u> ).	<b>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</b>
	<b>Hinweis 3:</b> 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 § 13 b der Normenkontrollklage zu unterziehen. Auf die Ausführungen des Gemeindetages hierzu wird verwiesen. Im Übrigen wird auf den BauGBÄndG 2017 Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau verwiesen.	<b>Kenntnisnahme</b>
	<b>Hinweis 4:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass der § 13 b BauGB ausschließlich zur Wohnraumnutzung gedacht ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, AZ: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung.	<b>Berücksichtigung:</b> Dem VGH-Urteil wird Rechnung getragen und berücksichtigt.

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	Bei den gesetzlichen Grundlagen in den Satzungen sollte jeweils die aktuelle Fassung benannt werden: <u>BauGB</u> i.d.F. der Bek. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) <u>BauNVO</u> i.d.F. der Bek. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<b>Berücksichtigung und Änderung im Textteil</b>
	<b>Hinweis:</b> Die Satzung für den Bebauungsplan nach <b>§ 10 BauGB</b> und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach <b>§ 74 LBO</b> sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu entscheiden. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke 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>	<b>Berücksichtigung:</b> Die Satzungen werden separat beschlossen.
	<b>Hinweis:</b> Ein <b>Ausfertigungsvermerk</b> ist auch auf den Satzungsschriftstücken anzubringen. Es ist zu beachten, dass der Ausfertigungsvermerk nach Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen muss.	<b>Berücksichtigung</b>
	<b>Hinweis:</b> Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 01.08.2018 ist zu beachten. (siehe Raumordnung Punkt 3.1)	<b>Berücksichtigung</b>
	<b>Hinweis:</b> Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind an die <b>konkreten</b> Belange eines Baugebietes anzupassen. Insbesondere betrifft dies z. B. die topografische Geländesituation und die Wegeführung, etc. Die Gemeinde sowie der Gemeinderat müssen sich mit der konkreten Planung auseinandersetzen. Dies bedeutet auch, dass <u>nicht nur Standardfestsetzungen</u> aus anderen Bebauungsplänen übernommen werden. Vorliegend ähneln die Festsetzungen z. B. dem Bebauungsplan „Am Saubach“.  Es wird darauf hingewiesen, dass die <b>einzelnen</b> Festsetzungen und <b>einzelnen</b> Örtlichen Bauvorschriften ausreichend <b>bestimmt, begründet sowie praktikabel</b> sein müssen. <u>Eine entsprechende Begründung der Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften in der Be-</u>	Im Gremium wurden die Pläne in verschiedenen Varianten diskutiert und gegeneinander verglichen. Die Ähnlichkeit mit dem BPlan „Am Saubach“ ist deshalb gewünscht worden, weil eine einheitliche Entwicklung der Ortsteile verfolgt wird.

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p><u>gründung ist bisher nicht erfolgt.</u> 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.</p>	
	<p><u>Zu den einzelnen Festsetzungen:</u>  <b>Hinweis:</b>  <u>Ziffer 2.2.3: Gebäudehöhen</u>                      Es ist eindeutig zu definieren, ob hier die Abweichung der Höhenlage gemäß Ziffer 3.1 der Örtlichen Bauvorschriften hinzuzurechnen ist und sich somit eine Gebäudehöhe von 7,75 m ergeben kann. Ggf. sind entsprechende Erläuterungen und Skizzen in der Begründung erforderlich. (Siehe auch aktuelle Anfrage zum Bebauungsplan „Am Saubach“).</p>	<p><b>Änderung Text:</b>                      Bei Abweichung der EFH vom Planeintrag, verändert sich die Gebäudehöhe von 7,50 m nicht.</p>
	<p><b>Hinweis:</b>  <u>Ziffer 2.3.1:</u>                      Es ist kritisch zu prüfen, ob die Grundflächenzahl 0,3 m insbesondere bei Grundstücksgrößen von 500 m<sup>3</sup> ausreicht. Spätere erforderliche Befreiungen widersprechen der Intention des § 13 b-Verfahrens.</p>	<p>Grundstücksgröße ist ausreichend.</p>
	<p><b>Hinweis:</b>  <u>Ziffer 2.4:</u>                      Parzelle 1 ist im Plan nicht ersichtlich. Hier gibt es nur <u>1/1 und 1/2</u>. Die zulässige Doppelhausbebauung ist genauer zu definieren. Ein Doppelhaus stellt in der Regel eine die Doppelhaushälften <b>trennende Grundstücksgrenze</b> voraus (BVerwG vom 24.02.2000, AZ: 4 C 12/98, vgl. auch Kommentierung Ernst / Zinkahn / Bilenberg / Krautzberger § 22 RN 26). Insgesamt ist dies genauer zu definieren. Ggf. sind entsprechende Erläuterungen in der Begründung erforderlich.</p> <p>Weiterhin ist zu prüfen, ob eine Festlegung zu der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erforderlich ist.</p>	<p><b>Änderung Textteil:</b>                      Bauweise: Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.                      Einheitliche Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich.</p>
	<p><b>Hinweis:</b>  <u>Grenzgaragen:</u></p>	

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Aufgrund der starken Hangsituation sollte überlegt werden, wie mit der <u>Wandfläche der Hanggaragen</u> umgegangen wird. Diese wird vermutlich zum Teil über der zulässigen Wandfläche von 25 m<sup>2</sup> nach § 6 LBO liegen. Der Gemeinde Maselheim ist diese Problematik aus zahlreichen anderen Bebauungsplänen bekannt.</p>	<p><b>Ergänzung Textteil:</b>                      Grenzbebauung: Bei Grenzbebauungen von Garagen zur Nachbargrenze kann abweichend von §6, Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) die Wandfläche auf max. 30 m<sup>2</sup> erhöht werden.</p>
	<p><b>Hinweis:</b>  <u>Örtliche Bauvorschriften:</u>  <u>Ziffer 3.1 EFH</u>                      Die Vorgabe erscheint sehr unbestimmt. Ggf. ist für die Grundstücke 1/1 und 1/2 noch eine genauere Definition der EFH vorzunehmen. Zudem ist zu prüfen, ob hier die gleichen Parzellen wie in 2.4 der Festsetzungen gemeint ist.</p> <p>Es wird gebeten, die festgelegten EFH-Höhen kritisch zu prüfen. Zum Teil ergeben sich bei nebeneinanderliegenden Parzellen Sprünge in der EFH von bis zu 2,20 m (z. B. Parzelle 3 und 8). <u>Dies entspricht mehr als einem Geschoss.</u></p>	<p><b>Änderung der Nutzungsschablone;</b>                      es sind nur Einfamilienhäuser zulässig.</p> <p>Die EF-Höhen wurden überprüft und teilweise angepasst.</p>
	<p><b>Hinweis:</b>  <u>Ziffer 3.2.1: Dachform</u>                      Es ist zu definieren, ob die Dachformen auch für untergeordnete Gebäudeteile des Hauptgebäudes zwingend sind. Ggf. sind entsprechende Ausnahmen zu definieren. (Siehe auch aktuelle Anfrage zum Bebauungsplan „Am Saubach“).</p> <p><b>Hinweis:</b>  <u>Ziffer 3.6: Aufschüttungen Definition</u>                      Es wird gebeten, die Vorgabe anhand der konkreten Topografie kritisch zu hinterfragen. Aufgrund der starken Hangsituation lassen sich ggf. die gewählten Vorgaben nicht umsetzen. Hier wären ansonsten auch Skizzen in der Begründung sinnvoll.</p>	<p><b>Änderung Textteil:</b>                      Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Dachform frei wählbar.</p> <p><b>Änderung örtliche Bauvorschriften:</b>                      Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	<i>Abwägung</i>
		<p>sen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind zulässig. Höhenunterschiede größer 1,0 m sind genehmigungspflichtig. Höhere Abgrabungen sind entlang von Wohngebäuden für Lichthöfe zulässig. Entlang von Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und einer maximalen Höhe von 1,0 m erlaubt. Stützmauern durch Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 0,5 m breiten Streifens nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschung abzufangen.</p> <p>Alle Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabep länen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 12“ darzustellen.</p>
	<p><b>Hinweis:</b>                  Ziffer 2.11 und 5: Pflanzgebote</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Es ist zu beachten, dass die Umsetzung der Pflanzgebote nach § 178 BauGB den Gemeinden obliegt.</p>	
	<p><b>Hinweis:</b>                      Im Plan nicht verwendete Planzeichen sollten aus der Legende entfernt werden: GD, o, Leitungsrecht, Retention Regenwasser, Sicherungsmaßnahmen, Starkregen.</p> <p>Die Baugrenze ist mit <u>Strichpunkt</u> dargestellt. Gemäß Planzeichenverordnung Ziffer 3.5 sollte <u>Strich-Strich-Punkt</u> verwendet werden.</p> <p>Es wird gebeten, insbesondere die Parzellenbezeichnungen 1/1; 5/1 und 10/1 sowie die dazugehörigen Flächengrößen zu prüfen. Parzelle 1/1 – 448 m<sup>2</sup>?; Parzelle 5/1 zugehörig zu 5/2?; Parzelle 10/1 zugehörig zu 10/2?</p> <p>Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung im Bereich Parzelle 10/1:                      Es sollte definiert werden <u>welcher Zweckbestimmung</u> diese Flächen dienen, die nicht mit „P“ als öffentliche Parkplatzflächen dargestellt sind.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>Ausweisung als Wartefläche                      Bushaltestelle</p>
	<p><b>Hinweis:</b>                      Aufgrund von zwei neuen höchst- bzw. obergerichtlicher Entscheidungen (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, 8 S 1337/10, bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 18. Juli, 4 CN 3.12) ergeben sich gravierende Änderungen für das allgemeine Bauleitplanverfahren.</p> <p>§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzcharakterisierung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.</p> <p>Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p>	

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Wie die o.g. „schlagwortartige Charakterisierung“ im Einzelnen auszusehen hat, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Ein pauschaler Hinweis auf den Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen, die der Muster-Einführungserlass zum EAG Bau in Ziffer 3.4.2.3 als Orientierungshilfe empfiehlt, kann hierbei grundsätzlich nicht mehr sein als eine Gliederungshilfe.</p> <p>Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der „sicheren Seite“, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der im Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahme und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen, wie er etwa einer vollständigen und ausreichend differenzierten Gliederung eines sachgerecht verfassten Umweltberichts zu entnehmen sein kann.</p> <p>Die oben aufgeführte Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung der Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe nach § Abs. 2 Satz 2 HS. 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 Abs. 3 Satz 1 HS. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, siehe Urteil VGH Mannheim S. 7).</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
1.2 Naturschutz	<p><b>Hinweis:</b>                  Aufgrund der am geplanten Standort vorgefundenen weiträumig offenen Habitatstrukturen ist hier mit dem Vorkommen von Offenlandarten, insbesondere der Feldlerche zu rechnen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hinsichtlich Offenlandarten – speziell Feldlerche – ist deshalb erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> und Verweis auf das Fachgutachten Dr. Maier Umweltplanung, welches den Unterlagen beilag. Hier wurde die Feldlerche kartiert.</p>
1.3 Umwelt- und Arbeitsschutz	<p><b>Hinweis:</b>                  § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 ist zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
1.4 Wasserwirtschaftsamt	<p><b>Hinweis:</b></p>	



<b>Stellungnahme TÖB -                      1. Anhörung</b>	<b>Stellungnahme / Äußerung</b>	<b>Abwägung</b>
1.4.1 Abwasser	<p><u>Wasserversorgung:</u>                      Es ist kein Wasserschutzgebiet berührt. Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasser-schutzgründen eine Bortiefenbeschränkung von ca. 39 m bis ca. 45 m übers Baufeld verteilt. Bei Bedarf können die möglichen Bortiefen dann nach parzellenscharfer Einteilung beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (I_SONG) sind Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sonden Einbau möglich.</p> <p><u>Abwasser:</u>                      Das Wasserwirtschaftsamt stimmt der Erschließung im Trennsystem grundsätzlich zu. Die Er-weiterungsfläche wurde nicht in der Schmutzfrachtberechnung des Abwasserzweckverban-des Dürnach-Saubach berücksichtigt. Mit der Vorlage der Erschließungsplanung ist darzustel-len, welche vorgesehene Fläche im Gemeindegebiet im Tausch mit der geplanten Fläche „Lan-ges Gewand“ nicht bebaut wird. Alternativ kann auch eine Überrechnung des Schmutzfracht-modells vorgelegt werden.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b>                      Aufnahme in Hinweise</p> <p><b>Berücksichtigung</b> und Überrechnung des Schmutzfrachtmodells</p>
	<p><b>Hinweis:</b>                      Die Planung sieht vor, das Schmutzwasser direkt an den AZV-Sammler anzuschließen. In die-sem Zusammenhang verweist das Wasserwirtschaftsamt auf die Absprachen (Stichwort: Ver-gleichsrechnung RÜB und AZV-Sammler) der Besprechung am 18.12.2017 im Rathaus Masel-heim.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> und weitere Ab-stimmung mit dem Wasserwirt-schaftsamt</p>
	<p><b>Hinweis:</b>                      Das Niederschlagswasser soll über ein Retentionsbecken gedrosselt in die Dürnach eingelei-tet werden. Das Becken ist so herzustellen, dass zumindest ein Teil des Zuflusses über eine bewachsene Oberbodenschicht abgewirtschaftet werden kann.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b></p>
	<p><b>Hinweis:</b>                      Ein Teil der Bebauungsplanfläche ist drainiert. Drainagewasser darf nicht an die Schmutz-und Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt im Bebauungsplan festzulegen, dass die Keller wasserdicht mit einer „weißen Wanne“ hergestellt werden.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b>                      Bau einer separaten parallel dem Schmutzwasserkanal verlaufenden „Drainageleitung“.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Zur Herstellung des Benehmens für die Flächenkanalisation und zur Erteilung der notwendigen Erlaubnis sind ausreichende Planunterlagen 3-fach bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u>                      Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (<a href="http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/74536">http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/74536</a>) zu bewerten.                      Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p><u>Fließgewässer:</u>                      Der Bebauungsplan wird im Westen vom verdolten Ziegelhofgraben tangiert. Der Ziegelhofgraben verläuft in Richtung Nord-Osten und ist vor der Ortslage (Lerchenweg) auf eine Länge von ca. 170 m wieder offen.</p> <p>Im Ortsinneren ist der Ziegelhofgraben vollständig verdolt und vereinigt sich mit dem ebenfalls verdolten Weiler Bach, der bei der Heggbacher Straße in die Dürnach mündet.</p> <p>In den letzten Jahren kam es am Einlaufbauwerk beim Lerchenweg mehrfach zu Überschwemmungen, da die Verdolung im Ortsinneren nicht ausreichend leistungsfähig war. Trotz der Optimierung des Einlaufbauwerks konnte auch bei nachfolgenden Starkniederschlägen das Hochwasser nicht schadlos abgeführt werden.</p> <p>Um die Hochwassersituation zukünftig zu verbessern, war es nach unserer Kenntnis vorgesehen, den Ziegelhofgraben entlang dem geplanten Baugebiet „Langes Gewand“ offen der Dürnach zuzuführen.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Im Textteil zum Bebauungsplan unter Nr. 6, wird den künftigen Eigentümern auferlegt, ihre Häuser vor Starkniederschlag selber schützen zu müssen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden müssen. (BGH Urteil vom 18.02.1999 – 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). Deshalb ist nach unserer Auffassung die Starkniederschlagsituation bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung vom Erschließungsträger selbst zu lösen und umzusetzen.</p> <p><u>Es werden deshalb <b>Bedenken</b> erhoben:</u>                  Die Gemeinde Maselheim wird gebeten, darzulegen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dass durch die Realisierung des Bebauungsplans „Langes Gewand“ die Verlegung des Ziegelhofgrabens höhenmäßig auch weiterhin möglich ist.</li> <li>2. wie die Starkniederschlagsituation bereits im Rahmen des Bebauungsplans vom Erschließungsträger ganzheitlich gelöst und nicht nach der Erschließung den jeweiligen Grundstückseigentümer auferlegt wird.</li> </ol>	<p>Siehe Hinweise</p> <p>Die Verlegung des Ziegelhofgrabens weiterhin möglich, da dieser außerhalb des Plangebietes liegt.</p> <p>Die Ableitung ist bereits unter den Hinweisen dargestellt und wird im Zuge der Erschließungsplanung detailliert.</p>
<p>1.5 Landwirtschaftsamt</p>	<p><b>Hinweis:</b>                  Es ist zu prüfen, ob durch „spornartige“ Entwicklung der Siedlungsflächen in den landwirtschaftlichen Außenbereich hinein, wie diese durch die vorgelegte Planung begünstigt wird (blauer Pfeil in der Skizze), den Anforderungen des § 13 b BauGB entspricht.</p> <p>Diese Zerschneidung der Flurstruktur entspricht auch nicht den Vorgaben des Plansatzes 5.3.3 des Landesentwicklungsplans, da damit eine rationelle Bewirtschaftung der verbleibenden Flächen erschwert wird. Dies gilt insbesondere für das Flst. 1227, da hier durch die Häuserreihe weitere Ecken in einem eigentlich geraden Grenzverlauf verursacht werden.</p>	<p>Angrenzende Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Eine Entwicklung nach § 13 b ist in Abstimmung mit dem LRA möglich.</p> <p>Die angrenzenden Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde</p>

<b>Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung</b>	<b>Stellungnahme / Äußerung</b>	<b>Abwägung</b>
	<p>Da an das geplante Baugebiet unmittelbar landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist in den Textteil ein entsprechender Hinweis auf Immissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der üblichen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, aufgenommen werden. Der Hinweis sollte auch die Duldung der entsprechenden Immissionen im gesetzlichen Umfang beinhalten.</p>	<p><b>Berücksichtigung im Textteil</b></p>
<p>1.6 Straßenamt</p>	<p><b>Hinweis:</b>                      Das Plangebiet liegt in Maselheim am Übergangsbereich zur freien Strecke in Richtung Reinstetten südlich der K 7527.</p> <p>In den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass derzeit kein neuer Anschluss zur Kreisstraße vorgesehen ist.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung an die überörtliche Straße erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss „Baugebiet Mayerberg Süd“. Diese Erschließungsstraße (Lerchenweg) ist verkehrsgerecht an die Kreisstraße angeschlossen. Sollte bei einer Erweiterung des Baugebietes ein neuer Anschluss geplant sein, muss dieser vorab mit dem Straßenamt abgestimmt werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass aus dem Baugebiet kein Oberflächenwasser in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden darf.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b></p>
<p>1.7 Kreisfeuerwehrstelle</p>	<p><b>Hinweise:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.</li> </ol>	<p><b>Berücksichtigung</b></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.  4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.  5. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen.  6. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.	
<b>2. Landesnaturschutzverb.</b>	<p><b>Hinweis:</b>                      Bebauungspläne, die nach § 13 b aufgestellt werden, dürfen nur eine Gesamtfläche von 1 ha umfassen.                      Es werden, obwohl der Bebauungsplan um eine <b>Gesamtfläche von 3,19 ha</b> hat, nur 7.680 qm als maßgebliche Fläche angesetzt. Dies ist mit einer nicht nachvollziehbaren Berechnung ermittelt worden. Sie müssen z. B. lt. Gesetz nicht nur die reinen Wohnflächen berücksichtigen, sondern auch Abstellflächen, Auto-Abstellplätze, Garagen, befestigte Wege auf den Grundstücken, Terrassen, Carports und ähnlich.                      Ihre Errechnung ist falsch – diese Errechnung widerspricht dem § 13 b BauGB.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Bei der faunistischen Begutachtung wird darauf verwiesen, dass erst bei einer späteren Erweiterung des jetzt geplanten Wohngebietes sich ein Konfliktpotential ergibt. Dieses Konfliktpotential ist jedoch schon jetzt gegeben. Die Erweiterung ist bereits fest im Blickfeld – die aufgezeichneten Problempunkte sind also schon jetzt zu lösen – nicht auf später zu verschieben.</p>	<p>Maßgebend für die Anwendung des § 13 b ist die tatsächliche bebaubare Fläche, die mit der Grundflächenzahl multipliziert wird.                      Siehe auch Seite 3 und 8 der Begründung gemäß § 9, (8) BauGB</p> <p>Verweis: Gutachten Dr. Maier Umweltplanung. Es ergibt sich kein Konfliktpotential.</p>
	<p><b>Hinweis:</b></p>	

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Die Vorschrift, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, ist wichtig und richtig. Wie jedoch will die Gemeindeverwaltung die Umsetzung dieser Vorschrift begleiten, veranlassen, kontrollieren? Solche und ähnliche Festlegungen wurden in der Vergangenheit nicht vollständig umgesetzt. Wie soll dies nun hier geschehen?</p>	<p>Gemeinde ist für die Umsetzung des Pflanzgebotes nach § 178 BauGB verantwortlich.                      Der Hinweis wird in den Kaufverträgen der Bauplätze festgeschrieben.</p>
<p><b>3. Land Baden-Württemberg</b></p>		
<p>3.1 RP Tübingen</p>	<p><b>Hinweis:</b>                      Die Gemeinde Maselheim beabsichtigt, am südöstlichen Ortsrand von Maselheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Das Verfahren soll nach § 13 b BauGB ablaufen.</p> <p>Im gültigen FNP sind noch etliche freie Flächenpotentiale vorhanden, weshalb ein Bedarf für die Anwendung des § 13 b BauGB (auch im Hinblick auf § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) darzustellen ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der § 13 b BauGB ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum gedacht ist. Im Hinblick auf die neueste Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, AZ: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Bau NVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung.</p> <p>Es wird außerdem angeregt im Hinblick auf das Ziel des § 13 b BauGB eine höhere Wohn-dichte anzustreben.</p>	<p><b>Ergänzung Begründung:</b>                      Es ist kein Grunderwerb dieser Flächen möglich</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      s. Abwägung 1.1.1 Baurecht Hinweis 4 (Seite 2)</p> <p>Aufgrund der Altlast ist keine dichtere Bebauung möglich.</p>

<b>Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung</b>	<b>Stellungnahme / Äußerung</b>	<b>Abwägung</b>
<b>4. Polizei</b>	<p><b>Hinweis 1:</b>                      Der Gemeinde wird dringend empfohlen, nochmals darüber nachzudenken, ob nicht wenigstens die Haupteerschließungsstrecken im neuen Wohngebiet mit Gehwegen ausgestattet werden sollten (analog dem Wohngebiet an der Lerchenstraße). Auch zur Sicherung künftiger Schulwege wäre dies sehr zu begrüßen. Fehlende Gehwege werden von den Anwohnern, später immer wieder bemängelt, können dann aber nicht mehr realisiert werden.</p>	<p>Der Straßenraum der Haupteerschließungsstrecke wird wie folgt festgelegt: Straße 6,00 m / Parkstreifen 2,50 m / Grünstreifen 1,00 m / Gehweg 1,50 m.</p>
	<p><b>Hinweis 2:</b>                      Verkehrstechnisch kritisch sind auch die insgesamt vier Anschlüsse an die Verlängerung des Lerchenweges. Dadurch entstehen vier Gefahrenpunkte. Besser wäre es, nur einen bzw. maximal zwei Anschlüsse herzustellen und das Gebiet intern über eine Ringstraße zu erschließen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Straßenführung wurde aufgrund der geplanten zukünftigen Busanbindung gewählt.</p>
	<p><b>Hinweis 3:</b>                      Auch die Anlage von Senkrechtstellplätzen an der Verlängerung des Lerchenweges, zumal im Bereich einer Innenkurve, bringt weitere Gefahren mit sich. Die Sicht rückwärts in die Straße einfahrender Fahrzeugführer wäre hier wohl sehr schlecht und unter Umständen durch daneben geparkte, evtl. größere Fahrzeuge, deutlich eingeschränkt. Die besagte Stelle wird mangels Anschluss von Grundstücken (laut Plan ist nur vorgesehen, das Grundstück 12 direkt an diese Straße anzuschließen), nicht in den Innerortsbereich mit entsprechender Geschwindigkeitsbeschränkung einzubeziehen sein. Dies sieht auch die Verkehrsbehörde beim LRA Biberach so.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Verweis auf Abwägung / Hinweis 1 (Polizei)</p>
<b>5. Telekom</b>	Keine Stellungnahme	
<b>6. Unitymedia</b>	<p>Im Planbereich liegen 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 die Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit mit Ihnen in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<b>Berücksichtigung</b>

<b>Stellungnahme TÖB -                      1. Anhörung</b>	<b>Stellungnahme / Äußerung</b>	<b>Abwägung</b>
<b>7. Netze BW</b>	Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation, um den Lastzuwachs hinsichtlich Elektromobilität gewährleisten zu können. Der endgültige Standort kann erst anhand eines detaillierten Planes festgelegt werden. Vorzugsweise wäre ein Standort, wie im beiliegenden Plan eingezeichnet. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.	<b>Berücksichtigung</b>
<b>8. e.wa riss Netze</b>	Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der e.wa riss Netze GmbH. Ein Anschluss des Plangebietes an das Erdgasversorgungsnetz der e.wa riss ist technisch möglich, wird aber zur Zeit von der e.wa riss nicht vorgesehen.  Alternativ könnte für das geplante Baugebiet ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung, entwickelt durch die e.wa riss, in Betracht gezogen werden. Nahwärmenetze konzentrieren die Energieerzeugung, unter Umständen mittels regenerativer Energien, in einer Heizzentrale und versorgen so effizient und kostengünstig gesamte Baugebiete.  Eine endgültige Entscheidung zur Realisierung eines Nahwärmekonzepts erfolgt jedoch erst nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung auf Grundlage der tatsächlichen Bebauung und Bedarfsanforderung. Im Anschluss daran können unsere Planungen einer Nahwärmeversorgung für das Plangebiet konkretisiert werden. Auf Grundlage dessen können wir Ihnen eine Ergänzung zu der hier vorliegenden Stellungnahme zukommen lassen, in der wir Ihnen mögliche Nahwärmekonzepte vorstellen.  Für weitere Fragen zu Nahwärmekonzepten steht Herr Alexander Beck, Tel. 07351/3000-103 zur Verfügung.  Es bestehen weiterhin keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan sowie beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen von Seiten der e.wa riss Netze GmbH.	<b>Kenntnisnahme</b> e.wa riss Netze wird gebeten, eine Versorgung mit Gas vorzusehen.



Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
9. IHK Ulm	Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	<b>Kenntnisnahme</b>
10. Bürger 1	<p><u>Bisheriger Text:</u>                      4.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen                      Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten.                      Luft-Wasser-Wärmepumpen in Freiaufstellung sind einzuhausen.</p> <p><u>Neuer Textvorschlag:</u>                      4.7 Einhaltung der Immissionsrichtwerte                      Technische Anlagen, wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimageräte, Lüftungsanlagen und ähnliche sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten. Gegebenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der (Schall-) Emissionen zu treffen.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Die Pos. 4.7 soll Bauherren, Architekten und ausführende Handwerker sensibilisieren, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden bzw. den/die Nachbarn vor vermeidbarer Lärmbelästigung schützen. Der bisherige Text bezieht sich nur auf Luft-Wasser-Wärmepumpen. Auch andere technische Einrichtungen wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen usw. haben ähnliche Geräuschpegel und Einschaltdauern wie Luft-Wasser-Wärmepumpen. Wegen einer diskriminierungsfreien Darstellung sollte meines Erachtens der Text etwas allgemeiner abgefasst werden.                      Technischer Hinweis: Einhausungen sind eine von mehreren technischen Möglichkeiten (Schall-) Emissionen zu reduzieren. Deshalb sollte es dem Anlagenbauer bzw. Bauherren überlassen bleiben, für welche Technik er sich entscheidet.</p>	<b>Berücksichtigung und Änderung Textteil</b>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
<p><b>11. Bürger 2</b></p>	<p><b>Hinweis:</b>                      Bebauungspläne, die nach § 13 b aufgestellt werden, dürfen nur eine Gesamtfläche von 1 ha umfassen.                      Es werden, obwohl der Bebauungsplan um eine <b>Gesamtfläche von 3,19 ha</b> hat, nur 7.680 qm als relevante Fläche angesetzt. Dies ist mit einer nicht nachvollziehbaren, verschleierte Rechnung ermittelt worden. Sie müssen z. B. lt. Gesetz nicht nur die reinen Wohnflächen berücksichtigen, sondern auch Abstellflächen, Auto-Abstellplätze, Garagen und ähnlich. Ihre Errechnung ist falsch – daher widerspreche ich diesem Bebauungsplan vehement. Hier ist zu prüfen, ob ein Rechtsbruch vorliegt.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Bei der faunistischen Begutachtung wird darauf verwiesen, dass erst bei einer späteren Erweiterung des jetzt geplanten Wohngebietes sich ein Konfliktpotential ergibt. Dieses Konfliktpotential ist jedoch schon jetzt gegeben – die Abstandsflächen werden „schöngerechnet“. Da eine Erweiterung in späteren Jahren fest in der Planung ist, ist es auch vermessen und falsch, sich später um solche Naturschutzpunkte zu kümmern. Die müssen beim ersten Spatenstich gelöst sein – denn der jagende Turmfalke und die Lerchenaufzucht leiden auf jeden Fall unter dieser mal wieder überdimensionierten Flächen-Versiegelung.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Das im Jahr 2008/2009 schnell durchgeführte Bebauungsrecht für das Mischgebiet „Langes Gewand“ war nicht sinnvoll. Es sollte auf die Schnelle damals die Umsiedelung des ortsansässigen Betriebs Beck ermöglichen – das war eine Farce! Viele Jahre war die Halle leerstehend, keinerlei Arbeit, keinerlei Arbeitsplätze darin. Höchstens am Samstag mal ein Auto davor. Auch sehr viele Jahre wurden die als Ausgleich vorgeschriebenen 7 Obstbäume nicht gepflanzt – hier hatte die Gemeinde Maselheim die Pflicht, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme zu veranlassen, geschehen ist lange Zeit: n i c h t s.                      Nun grenzt ein Gewerbegebäude als Mischgebiet an das geplante Wohngebiet – nicht das Wahre!</p>	<p>Maßgebend für die Anwendung des § 13 b ist die tatsächliche bebaubare Fläche, die mit der Grundflächenanzahl multipliziert wird.                      siehe auch Abwägung Landesnaturschutzverband.</p> <p>Es wird auf das Gutachten Dr. Maier Umweltplanung verwiesen, in dem die Unbedenklichkeit der geplanten Bebauung bestätigt wurde.</p> <p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans und außerhalb des Geltungsbereiches.                      Im Lärmschutzgutachten wurde die Unbedenklichkeit des Mischgebietes rechnerisch nachgewiesen.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p><b>Hinweis:</b>                      Das vielseitige Lärm-Gutachten mit den vielen Graphiken ist ein Witz. Durch geschicktes Umrechnen von Lärmwerten auf 24 Stunden werden auf dem Papier die vorgeschriebenen Werte immer erreicht – in diesem konkreten Fall vielleicht auch in Wirklichkeit.                      Mir als Bürger, der dort nichts plant, der dort nicht wohnt, kann das auch egal sein. Erwähnenswert ist jedoch die Wirklichkeit: ungleich lauter als der ganze PKW- und LKW-Verkehr, der durch das Lärmgutachten errechnet wird, ist die moderne Plage, die neomodische Seuche: lärmende, infernalisches heulende Motorräder, die Tag und Nacht uns Menschen im ganzen Gemeindegebiet belästigen. Manche Motorräder sind lauter als gleichzeitig 20 fahrende LKW. Diese Lärmbelästigung und Minderung der Lebensqualität werden nirgends erwähnt. Diese Motorrad-Lärmbelästigung ist nicht auf Maselheim mit seinen Ortsteilen beschränkt, aber mal trotzdem die Erwähnung wert.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Die Vorschrift, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, ist sehr lobenswert. Die Gemeinde soll mal wieder für die Umsetzung sorgen. Gespannt sein darf man, wer die Umsetzung prüft, kontrolliert, umsetzt: der Bürgermeister, der Hauptamtsleiter, Teile des Gemeinderats?                      Wie so viele Sätze in diesem Entwurf dürfte diese Bestimmung eher ein „Wunschdenken“ als Wirklichkeit sein.</p>	<p>Das Lärmschutzgutachten wurde auf Basis geltenden Rechts und Lärmschutzrichtlinien erstellt.                      Das Lärmschutzgutachten hat nur nachrichtlichen Charakter.</p> <p>Das Pflanzgebot ist im Bebauungsplan festgesetzt. Erfahrungsgemäß wird die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken durchgeführt.</p>
<p><b>12. Eigentümerverbund                      Zeisigweg-Süd</b></p>	<p><b>Hinweis:</b>                      Ausweislich der ausgelegenen Unterlagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langes Gewand I“ auch die im ursprünglichen Bebauungsplan „Mayerberg-Süd“ enthaltene Erschließungsanlage Feldweg F.W. 61, Flst.-Nrn. 1000/38 und 1227/2. Diese Erschließungsanlage wird nunmehr erneut durch den Bebauungsplan „Langes Gewand I“ überplant.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass dieser Weg sowohl im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mayerberg-Süd“ als auch im vorgesehenen Bebauungsgebiet „Langes Gewand I“ liegt. Dies ist aus unserer Sicht widersprüchlich, da die</p>	<p>In der Begründung ist dargelegt, dass der jetzt gültige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mayerberg-Süd“ durch den Geltungsbereich des</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>Pläne in sich widersprüchlich sind. Hier ist darzustellen, welche planungsrechtlichen Festsetzungen nunmehr für den Weg gelten. Die Planung ist daher in sich zum jetzigen Zeitpunkt widersprüchlich.</p>	<p>neuen Bebauungsplans „Langes Gewand I“ überlagert und im Überschneidungsbereich den Geltungsbereich „Mayerberg-Süd“ ersetzt und aufhebt. Durch den Satzungsbeschluss wird dieses vollzogen. (Begründung S. 6/9 vom 18.06.2018)</p>
	<p><b>Hinweis:</b>                  Ausgehend von der vorliegenden Planung besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Beitragspflicht für die ursprünglich an der Erschließungsstraße F.W. 61 gelegenen Grundstücke. Das Grundstück Flst.-Nr. 1000/28 mit einer Größe von 953 m<sup>2</sup>, welches ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Mayerberg-Süd“ liegt, wurde mit Vereinbarung über die Ablösung des Erschließungsbeitrages vom 17.05.1985 der Erschließungsbeitrag für das Grundstück bereits abgelöst. Nach § 1 Abs. 1 der Ablösungsvereinbarung wurde der Erschließungsbeitrag für das Baugebiet „Mayerberg-Süd“ gegen Zahlung eines Betrages von DM 24,00 je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgelöst. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung lag auch die Erschließungsanlage F.W. 61, Flst.-Nrn. 1000/38 und 1227/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Entsprechend der Ablösungsvereinbarung bezog sich der Ablösungsbetrag auf sämtliche Erschließungsanlagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mayerberg-Süd“ gelegen haben. Hierbei ist es unbeachtlich, ob der Weg zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mayerberg-Süd“ endgültig hergestellt wurde. Mit Unterzeichnung der Ablösungsvereinbarung wurde der Erschließungsbeitrag rechtsverbindlich abgelöst. Die vereinbarte Ablösungssumme wurde fristgerecht nach § 3 der Ablösungsvereinbarung bezahlt. Die Rechtswirkung regelt § 4 der Vereinbarung. Danach ist geregelt, dass mit der restlosen Zahlung der Ablösungssumme der Erschließungsbeitrag abgelöst und damit die Beitragspflicht erloschen ist.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um Erschließungsbeitragsrechtliche Fragen, die nicht im Bebauungsplanverfahren zu klären sind.                  Eine Erschließungsbeitragspflicht wird nicht zwingend durch einen Bebauungsplan ausgelöst.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p>In der Vereinbarung ist ausdrücklich geregelt, dass der Grundstückseigentümer zu weiteren Zahlungen nach Entrichtung der Ablössungssumme von der Gemeinde nicht mehr herangezogen wird.</p> <p>Im Rahmen der mit den Vertretern der Gemeinde Maselheim geführten Besprechungen wurde dieser Auffassung nicht gefolgt. Im Rahmen einer rechtsfehlerfreien Abwägung sind auch die Folgen einer etwaigen Beitragspflicht für Grundstücke, die durch den Bebauungsplan erschlossen werden, zu berücksichtigen. Insofern ist zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan „Langes Gewand I“ eine weitere Beitragspflicht für das Grundstück Flst.-Nr. 1000/28 nicht ausgelöst wird, insbesondere kann eine Weiterberechnungspflicht nicht dadurch entstehen, dass der ursprünglich bereits im Geltungsbereich des Baugebietes „Mayerberg-Süd“ gelegenen Weges erneut überplant wird. Dies wäre eine Umgehung der im Jahr 1985 abgeschlossenen Ablösungsvereinbarung.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Gleiches gilt auch für etwaige Grundstücke, die durch den Bebauungsplan einer weiteren Mehrfacherschließung ausgesetzt werden. Dies betrifft in diesem Fall die Grundstücke: Zeisigweg 26, 28, 30 und 32.</p>	
	<p><b>Hinweis:</b>                      Weiter ist zu berücksichtigen, dass unsere Grundstücke ursprünglich in einer unverbauten Randlage des Bebauungsplanes „Mayerberg-Süd“ gelegen haben. Nunmehr sollen in Süd- und Westrichtung weitere Grundstücke ausgewiesen werden. Nunmehr angrenzend soll nunmehr die Erschließungsanlage für das Baugebiet ausgebaut werden. Durch den Ausbau der Erschließungsstraßen ist mit einer deutlichen Zunahme des Straßenverkehrs und damit bestimmungsgemäßem Verkehrslärm zu rechnen, der wesentlich störend auf unser Grundstück einwirkt. Dies stellt eine erhebliche Verschlechterung der bisherigen Wohnqualität auf unserem Grundstück dar.</p>	<p>Im Schallschutznachweis für den Bebauungsplan „Langes Gewand I“ – Maselheim Nr. 10/I/18 Stand 14.06.2018 wurde auf Seite 17 die verkehrliche Auswirkung der bestehenden Bebauung Mayerberg auf die geplante Bebauung betrachtet.</p>

<b>Stellungnahme TÖB -                      1. Anhörung</b>	<b>Stellungnahme / Äußerung</b>	<b>Abwägung</b>
	<p>Ausweislich der vorliegenden Gutachten kann eine abschließende Beurteilung, inwieweit durch die Zunahme des Zu- und Abfahrtsverkehrs Verkehrslärm verursacht und welche Auswirkungen dies auf unsere Grundstücke hat, nicht beurteilt werden. Insofern ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass für die Beurteilung der Auswirkung des Bebauungsplanes nicht ausreichend erforscht wurde. Insbesondere ist dem Schallschutznachweis für den Bebauungsplan des Ingenieurbüros Loos &amp; Partner Nr. 10/I/18 vom 14.06.2018 nicht zu entnehmen, inwieweit die Auswirkungen auf unsere Grundstücke berücksichtigt wurden.</p>	<p>Als maßgebende Verkehrsbelastung wurde der Lerchenweg als Zufahrtsstraße von der K7527 herangezogen. Die bestehende Wohnbebauung mit ca. 50 Wohnhäusern wurde mit 490 Fahrten je 24 Stunden (DTV 490 Kfz/Std) angesetzt.</p> <p>Das Gutachten zeigt auf, dass für die geplante Bebauung kein Lärmschutz erforderlich ist. Das geplante Baugebiet „Langes Gewand I“ ist im Endausbauzustand vergleichbar mit der Bebauung Mayerberg-Süd und wird in etwa die gleiche Anzahl Verkehrsbelegungen und Lärm erzeugen. Somit ist eine Zunahme des Lärms um ca. 3 dB (A) zu erwarten. Durch die geplanten Zufahrten verteilt sich die Verkehrslast auf die einzelnen Zufahrten. Dadurch reduziert sich auch die Lärmzunahme bei den betroffenen Gebäuden. Eine deutliche Zunahme der Verkehrsbelastung für den Eigentümerverbund Zeisigweg ist somit nicht gegeben, und aus vorbeschriebenen Gründen leitet sich auch kein Anspruch auf einen Lärmschutz ab. Zumal die betroffenen Gebäude deutlich näher am Zeisigweg als am Feldweg liegen. Zusätzlich wurden weitere</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
		Berechnungen durch das IB Loos & Partner erstellt, die das Beschriebene bestätigen.
	<p><b>Bedenken:</b>                  Des Weiteren bestehen Bedenken, inwieweit das gesetzlich in § 8 Abs. 2 BauGB enthaltene Entwicklungsgebot beachtet wurde. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Langes Gewand I“ geltende Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet nicht als Wohngebiet aus. Ausweislich der textlichen Festsetzungen sollen ausschließlich Wohnbauflächen im Plangebiet ausgewiesen werden. Dies stellt einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot dar.</p>	<p>Die Voraussetzung für eine beschleunigte Planung nach § 13b ist erfüllt. (Vgl. E-Mail der Frau Schwarz-Dalmatin vom 06.11.2017, Gemeindetag Ba-Wü):</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 (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 m<sup>2</sup> (&lt; 10.000 m<sup>2</sup>) führt.</i></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
		<p><i>§ 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.</i></p>
	<p><b>Hinweis:</b>                  Weiter ist zu berücksichtigen, dass Teilbereiche auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ursprünglich als Hausmülldeponie genutzt wurden. Ausweislich der ausgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit dieser Umstand hinreichend berücksichtigt wurde, dass Baugrundstücke ausgewiesen werden, die möglicherweise mit Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes belastet sind. Das Problem dieser Altlasten kann nicht dadurch gelöst werden, dass auf Teilflächen keine Bebauung vorgesehen wird. Auch kann das Problem der Altlasten nicht dadurch umgangen werden, dass unter Berücksichtigung der Altlastenverdachtsflächen günstigere Grundstückspreise herangezogen werden. Tatsächlich ist es erforderlich, für eine abschließende Abwägung des Bebauungsplanes, inwieweit Altlasten in Wohnbauflächen vorliegen, dass eine gründliche Altlastenuntersuchung durchgeführt wird. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind dann ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen vorzusehen. Anderenfalls ist davon auszugehen, dass Baugrundstücke veräußert werden und die Sanierungslast auf die zukünftigen Grundstückseigentümer übertragen wird. Selbst sämtliche relevante Belange, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits ersichtlich sind, sind vor Satzungsbeschluss ausreichend zu erforschen und zu lösen. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren. Die jetzige Erforschung der Altlasten ist nicht abschließend erfolgt. Eine Verdichtung der Untersuchungspflicht ergibt sich auch aus dem Grund, dass bereits anhand von Schürfuntersearchungen bekannt ist, dass Hausmüllbeimischungen im Boden gefunden wurden.</p>	<p>Im Altlastenverdachtkataster des Landkreises Biberach ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche kartiert. Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung wurden die sonst üblichen Bodenuntersuchungen, insbesondere hinsichtlich Altlasten, verdichtet. Hier wurden insgesamt 2 Mischproben aus den Schürfgruben entlang des best. GV-Weges gewonnen. Eine Mischprobe stammt aus den Schürfen des süd-westlichen und die andere aus denen des nord-östlichen Plangebietes. Der frühere Hohlweg, welcher aufgefüllt wurde, verlief östlich des jetzigen GV-Weges. Lediglich in der süd-westlichen Mischprobe wurden in der orientierenden Bodenuntersuchung der Zuordnungswert nach VwV-Ba-Wü von Z1.1 (Arsen überschreitet den Grenzwert Z0 um 1,9 mg/kg).</p>



Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
		<p>Eine Verwertung des Bodens ist nach dem Dihlmann-Erlass möglich. Eine Trennung der Mülleinlagerungen im Zuge des Aushubs ist bautechnisch möglich.</p> <p>Auszug „Geotechnisches Gutachten Dr. Ebel &amp; Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH:</p> <p><i>Zusätzlich wurde bei der Mischprobe MP „Auffüllung mit Hausmüllanteilen“ die Ergänzungsparameter der DepV [U10] analysiert. Die Einstufung in die Deponieverordnung erfolgt in der Anlage 5.2.</i></p> <p><i>Die MP „Auffüllungen“ (Bereich Nordteil) wurde gemäß der orientierenden Untersuchung als Z0-Material eingestuft. Sofern sich der Hausmüllanteil im Südteil aussortieren lässt entspricht die MP „Auffüllungen mit Hausmüllanteil“ gemäß VwV einem Z1.1-Material. Falls eine Aussortierung des Hausmülls nicht möglich ist, ist eine Entsorgung auf einer Deponie DK 0 erforderlich.</i></p> <p><i>Sofern die Auffüllungen belassen werden, ist dies zulässig und es besteht keine Gefahr. Im Zuge der Erschließung wird es jedoch unvermeidliche Eingriffe</i></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
		<p><i>(Kanal und Verkehrsflächen) in die Auffüllungen des Hohlwegs geben. Mithilfe der durchgeführten orientierenden Untersuchung können die Auffüllungen nicht direkt entsorgt bzw. wiederverwertet werden.</i></p> <p><i>In diesem Fall sind die künstlichen Auffüllungen getrennt nach organoleptischen Gesichtspunkten (z.B. mit und ohne Hausmüllanteil) auf Haufwerken zwischenzulagern. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Baggerfahrer bezüglich des Vorgehens bei der Separierung der Auffüllungen durch einen Altlastenfachmann einzuweisen.</i></p> <p><i>Das Zwischenlager sollte möglichst nahe der Baumaßnahme liegen. Ist mangels ausreichender Lagerfläche in der Nähe eine Zwischenlagerung nicht möglich, ist ein Materialtransport zu einem Bereitstellungslager vorzusehen. Die Lagerfläche kann von der Gemeinde oder dem Auftragnehmer gestellt werden (genehmigtes Zwischenlager).</i></p> <p><i>Bei den Auffüllungen mit Bauschutt- und Hausmüllanteil wird empfohlen, den Hausmüll - sofern möglich - auszusortieren und zu separieren. Anschließend werden die Haufwerke repräsentativ</i></p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
		<p><i>tiv beprobt und einer Deklarationsanalytik nach Verwaltungsvorschrift bzw. DepV unterzogen.</i></p> <p><i>Mittels der orientierenden Untersuchung kann bereits in der Ausschreibung die Entsorgung / Verwertung von belasteten Erdstoffen abgefragt werden. Für höhere Belastungen gibt es derzeit keine Anhaltspunkte, wobei diese natürlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.</i></p> <p><i>Auf Grundlage der orientierenden Schadstoffuntersuchung bestehen für ist die Nutzung als Wohnbebauung mit Grünflächen und Hausgärten aus Bodenschutzgründen keine Bedenken. Eine Gefahr für den Menschen ist nicht abzuleiten.</i></p>
	<p><b>Hinweis:</b></p> <p>Anhand der vorliegenden Planung ergibt sich, dass im Kreuzungsbereich eine Bushaltestelle und Parkplätze vorgesehen sind. Anhand der ausgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit die verkehrliche Erschließung in dieser Engstelle (Kreuzungsbereich) untersucht wurde. Aus unserer Sicht stellt gerade deswegen eine erhebliche Verkehrsgefährdung dar. Dies insbesondere bei rückwärtigem Ausfahren aus den Parkplätzen und dem notwendigen fußläufigen Zugang zu der Bushaltestelle. Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, wie eine Fußgängerzuführung zu der Bushaltestelle erfolgen soll. Dies fehlt gänzlich. Wir gehen davon aus, dass dieser Umstand noch nicht vollständig und abschließend untersucht wurde. Hier gibt es noch Aufklärungsbedarf.</p>	<p>Die Fahrwege des Busses wurden simuliert. Deshalb sind die Radien an den Grundstücken 5/1, 11 und an der öffentlichen Grünfläche größer gewählt worden. Zusätzlich wird für den Fußgänger ein Gehweg vorgesehen.</p>

Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung	Stellungnahme / Äußerung	Abwägung
	<p><b>Hinweis:</b>                      Die in der jetzigen Planung vorgesehene Straßenbreite F.W. 61, Flst. Nrn. 1000/38 und 1227/2 von 6 m soll auf die ortsübliche Straßenbreite von 5,5 m angepasst werden. Des Weiteren soll diese Straße zur Verkehrsberuhigung und Geräuschreduzierung auf die im Wohngebiet „Mayerberg-Süd“ übliche Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (30er Zone) mit einbezogen werden.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Der Erstellung des zur Befestigung der Straße erforderlichen Betonkeiles für die Randsteinbefestigung stimmen wir nicht zu. Diese Baumaßnahme wird zur Beschädigung und Zerstörung eines Großteils der Bepflanzung entlang der Straße durch die Beschädigung des Wurzelwerkes führen. Diese Bepflanzung ist gem. „Textliche Festsetzungen – Baugebiet Mayerberg-Süd“ gefordert.</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Durch planerische Vorgehensweise werden Grundstückseigentümer mehrfach (hier bis zu dreimal) an neuen Erschließungsumlagen beteiligt. Betroffen sind hier die Flst.-Nrn. 1003 und 1000/28.</p>	<p>6.00 m sind eine ortsübliche Straßenbreite insbesondere weil diese Straße Gemeindeverbindungscharakter hat.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens, sondern wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Verschiedene Varianten einer Erschließung wurden im Vorfeld ausführlich geprüft. Der Gemeinderat hat sich für die Planung entschieden, weil dies die bessere Lösung ist. Schon jetzt wird die zum Ausbau geplante Straße als weitere Zufahrt für die Grundstücke Zeisigweg 24 – 26 – 28 – 30 – 32 genutzt.                      Auch würde die Verlegung der in diesen Weg verlegten Wasserleitung erhebliche Mehrkosten mit sich bringen.</p>

<b>Stellungnahme TÖB - 1. Anhörung</b>	<b>Stellungnahme / Äußerung</b>	<b>Abwägung</b>
	Wir beantragen, <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erschließungsgrenzen so zu planen, dass derartige Mehrfachbelastungen durch planerische Beliebigkeiten vermieden werden.</li> <li>• die Erschließungssatzung dahingehend zu ändern, dass zukünftig die Erschließungskosten nur auf die Grundstücke der neuen Erschließungsanlage umgelegt wird.</li> </ul>	Die Erschließungssatzung baut auf der Mustersatzung des Gemeindetags Ba-Wü auf. Davon abweichende Regelungen sind rechtlich problematisch. Diese Entscheidung ist aber unabhängig von der Bebauungsplanung zu sehen.

Aufgestellt:

Biberach, 15.10.2018

Maselheim, .....

**RAPP + SCHMID** Infrastrukturplanung GmbH

Rißstraße 19

88400 Biberach

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

.....  
 Bürgermeister Elmar Braun