

GEMEINDE ERTINGEN



Einfacher Bebauungsplan „Engel - Areal / Änderung und Teilaufhebung“ mit örtlichen Bauvorschriften

- I) Satzung über den einfachen Bebauungsplan „Engel - Areal / Änderung und Teilaufhebung“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel - Areal / Änderung und Teilaufhebung“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 09.08.2021



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

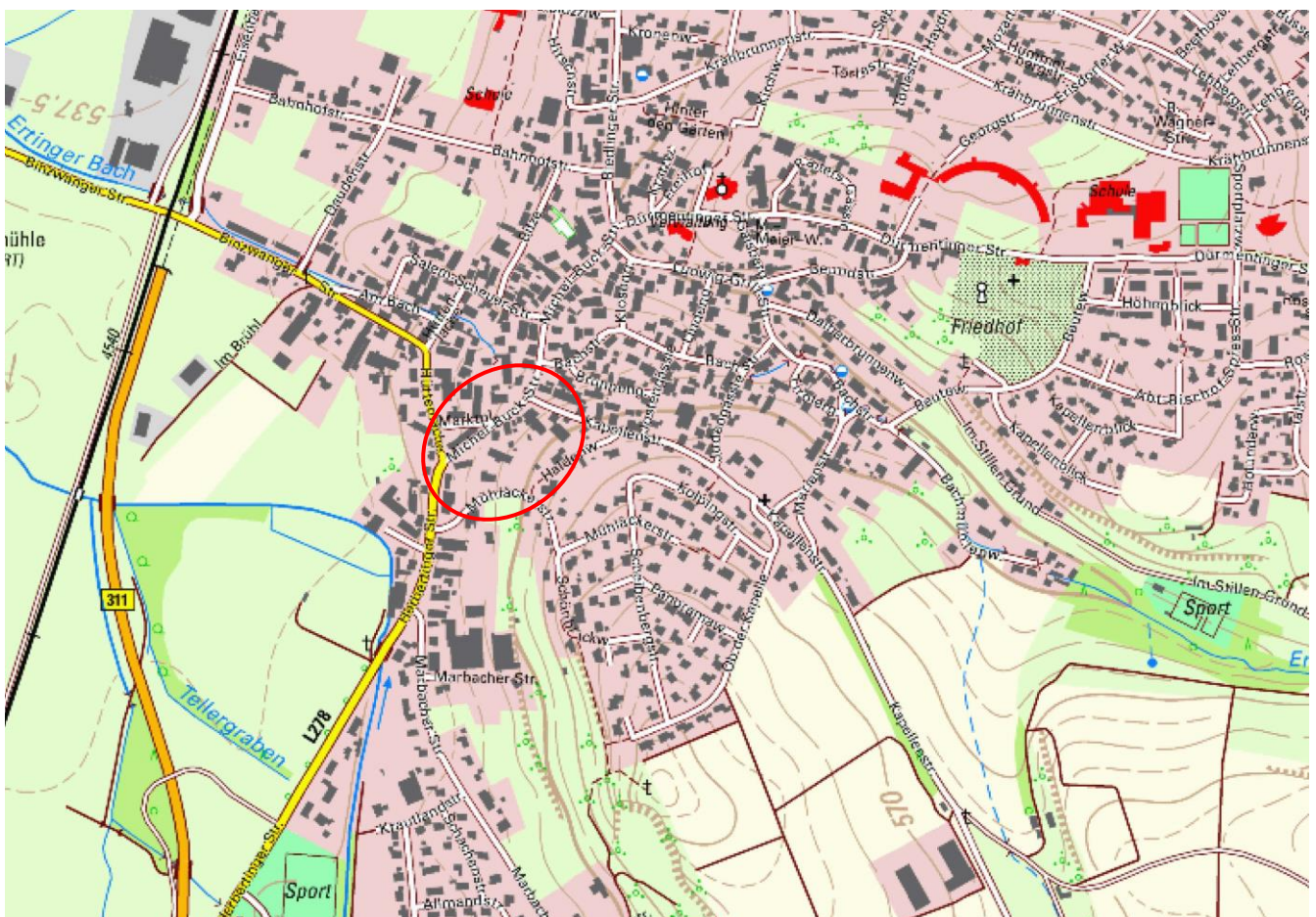
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



GEMEINDE ERTINGEN

I) SATZUNG über den einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

Fassung vom: 09.08.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am 14.09.2021 den einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.08.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 09.08.2021
- Textteil in der Fassung vom 09.08.2021

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 20.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 14.09.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 15.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) § 9 (1) 1 BauGB

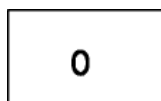
GRZ 0,4 *	1.1.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8 *	1.1.2	Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
WH max. 8,95 WH min. 6,50 *	1.1.3	zulässige Wandhöhe mind. / max. in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
GH max. 9,50 *	1.1.4	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

1.2 Höhenlage der Gebäude (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) § 9 (3) BauGB

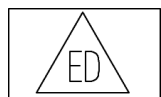
EFH * 546,20	1.2.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter ü. NN gem. Planeintrag Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Aus besonderen topographischen Gründen kann eine abweichende EFH zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im
-----------------	-------	--

Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen.

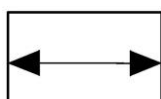
1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



1.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO



1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 5° sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2,00 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

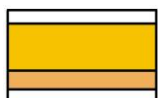
1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

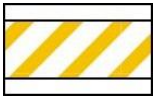
- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.5.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Verkehrsfläche
Gehweg

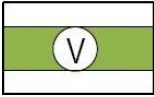


1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

1.5.2.1 Zweckbestimmung: Platzbereich



1.5.2.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg § 9 (1) 11 BauGB



1.5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

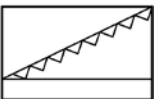
1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mind. 5,0 m Abstand, Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Carports sind ebenfalls mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.



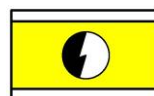
1.8 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

hier: Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers
Mühläckerstraße 3

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb des Leitungsrechts, ist eine Bebauung, Bepflanzung die Gemeinde und den Begünstigten zulässig.

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB



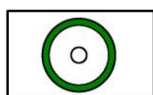
1.9.1 Umspannstation § 9 (1) 12 BauGB

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

**1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB**

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.11.1.1 Pflanzgebot Laubbäume § 9 (1) 25a BauGB

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische großkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt und können parallel zur Straße verschoben werden.

1.11.1.2 Sonstige Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

Es sind nur insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel an den Gebäuden zulässig.

Gärten sind nach § 21a LNatSchG BW insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).

1.11.2 Pflanzliste

Bäume - gebietsheimisch, großkronig

- Spitzahorn - Acer platanoides
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Schwarzerle - Alnus glutinosa
- Grauerle - Alnus incana
- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Stieleiche - Quercus robur
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Bergulme - Ulmus glabra
- Schwarzerle - Alnus glutinosa

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

1.12 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das nicht verunreinigte Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutz- und Hofwasser, über Rückhaltesysteme (z.B. Retentionszisternen), gedrosselt dem öffentlichen Fremdwasserkanal zuzuführen. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass ein Zulauf zum Rückhaltesystem möglich ist.

Das Retentionsvolumen wird anhand der Dachfläche gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser– Regenrückhaltung – (LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)“ ermittelt. Der Drosselabfluss wird auf maximal 1 l/s und Bauplatz festgelegt. Der Drosselabfluss ist an die öffentliche Fremdwasserkanalisation, der Überlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Die Nutzung für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung ist zulässig. Falls das Speichervolumen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

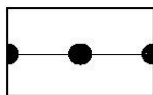
1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB



1.13.2 Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB



1.13.3 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.13.4 Nutzungsschablone

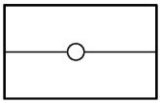
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

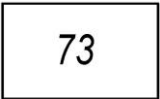
- 1 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3 – Höchst-/Mindestmaß der zulässigen Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 4 – Höchst-/Mindestmaß der zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 5 – Bauweise
- 6 – Art der Bebauung

2. Kennzeichnung und Hinweise

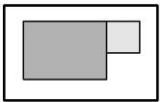
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



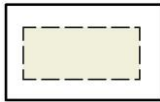
vorhandene Grundstücksgrenzen



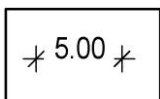
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



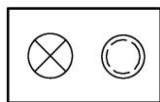
geplante Gebäude (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Höhenlinien in Meter über NN



geplanter Standort Engel Figur / geplanter Standort Brunnen

2.2 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Rahmen der besonderen Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS)" vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweiligen Fassung zulässig.

2.3 Geologie

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche teilweise von Verschwemmungssediment überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu

Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muss auf Deponien gebracht werden. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben.

2.5 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

2.6 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Prüffallgebiets „historischer Ortskern Ertingen“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

2.7 Kreisverkehr

Bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen im Bereich des Kreisverkehrs ist ein rückwärtiges Einfahren in den Kreisverkehr zu vermeiden. Auf den direkt angrenzenden Grundstücken sollte daher genügend Platz für einen Wendevorgang von Pkw zur Verfügung stehen.

2.8 Baumschutz

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

2.9 Immissionen aus der Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes und dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung, wird ausdrücklich hingewiesen. Die zu erwartende Geruchsimmissionen sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde im hier vorliegenden Einzelfall als ortsüblich im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL - zu betrachten.

2.10 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.11 Artenschutz

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Gewässerarbeiten

sind in d. R. von Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen (Laichzeit, Brutzeit, Überwinterung im Schlamm bzw. Ufer bei Amphibien, Fischen, Muscheln etc.).

Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:

<http://www.artenschutz-am-haus.de/>

http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf

2.12 Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

2.13 Abwasser

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage des AZV Donau - Riedlingen zuzuleiten, die entsprechenden Belegungskapazitäten sind zu prüfen. Das Gebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung die derzeit erstellt wird, entsprechend zu berücksichtigen.

2.14 Starkregenisikovorsorge

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Weiterführenden Informationen sind u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg“ <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebens-grundlagen/wasser/starkregen/> zu erhalten.

2.15 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die teilweise von Verschwemmungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verschwemmungssedimente ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Lageplan in der Fassung vom 09.08.2021
- 3.2 Begründung in der Fassung vom 09.08.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 15.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
 - 5.1 Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
 - 5.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Geruchsgutachten
 - 6.2 Tierlärm
7. Altlasten
8. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
10. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ umfasst folgende Bereiche:

Der räumliche **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,30 ha mit den Flurstücken Nr. 73, 66/2, 66/3, 69, 2230, 2229/2 und des Marktplatzes, Flurstück Nr. 64/9 sowie Teilflächen der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64, der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26 und der Hüttenstraße, Flurstück Nr. 100 sowie Teilflächen des Flurstücke Nr. 64/10 und 2226.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

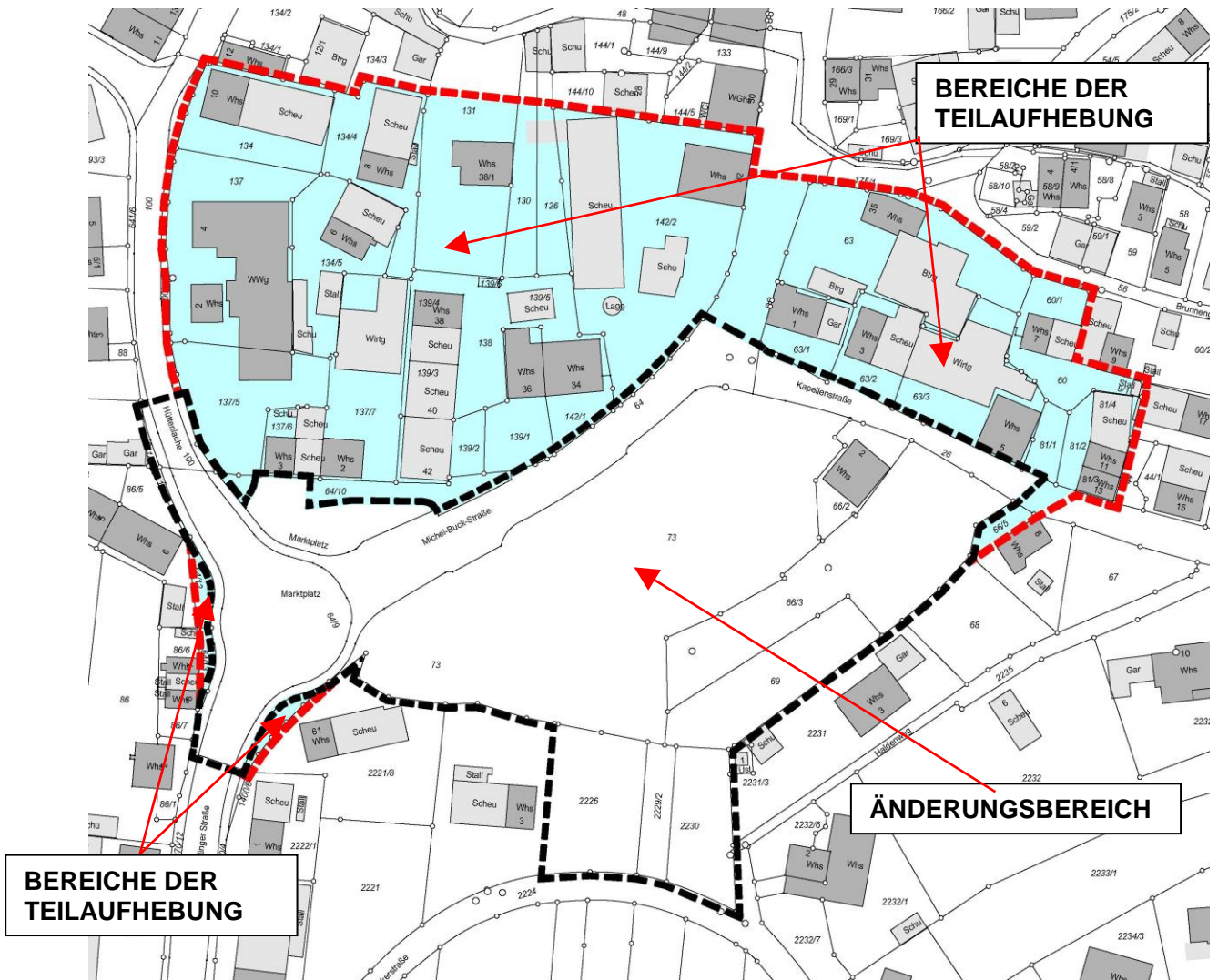
Im Norden durch die Flurstücke Nr. 63/1, 63/2, 63/3, 81/1, 142/2, 142/1, 139/1, 137/5, Teilfläche 64/10 und durch Teilflächen der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und der Hüttenstraße, Flurstück Nr. 100,

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 66/5, 68, 2231, 2231/3 und der Wegefläche Haldenweg, Flurstück 2235 sowie durch Teilflächen der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26 und der Mühläckerstraße, Flurstück Nr. 2224,

Im Süden durch das Flurstück Nr. 2221/8, 2222/1 und durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 2226 sowie durch Teilflächen der Mühläckerstraße, Flurstück Nr. 2224 und der Herbertinger Straße, Flurstück Nr. 1400 + 1400/1, 1400/6 und 1370/12,

Im Westen durch die Flurstücke Nr. 86/1, 86/7, 64/12, 64/13, 64/11, 64/18 und 93/6 Teilflächen der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und durch den Kreisverkehr, Flurstück Nr.64/9.

Die **Bereiche der Teilaufhebung** des Bebauungsplanes umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,51 ha mit den Flurstücken Nr. 63, 63/1, 63/2, 63/3, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 60, 60/1, 134, 134/4, 142/2, 142/1, 138, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 137/7, 137/6, 137/5, 137, 134/5, 139/6 und 139/5 sowie Teilflächen von den Flurstücken Nr. 66/5, 64/10, 64/12, 64/13, 1400/6, 130, 126, 131, 64/10 und einer Teilfläche der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und einer Teilfläche der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26 .



2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der historische Ortskern von Ertingen selbst und auch das Plangebiet sind in der Vergangenheit sehr stark von der Landwirtschaft mit seinen Hofstellen geprägt worden. Innerhalb des Bereiches mit qualifizierten Festsetzungen (Baugrenzen, Festsetzungen von Gebäudehöhen, Geschosshöhen, Grundflächenzahl etc.) sind heute keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden. Hier hat die Gemeinde in den letzten Jahren die entsprechenden Grundstücke erwerben können, die einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes ist nach wie vor von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, so dass gegenüber den Belangen der Landwirtschaft Rücksicht genommen werden muss.

Durch den überwiegenden Erwerb der Grundstücke südlich der Michel-Buck-Straße innerhalb des Geltungsbereiches durch die Gemeinde, kann diese die gezielte städtebauliche Entwicklung steuern. Mittlerweile erfolgte ein Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Flurstück Nr. 66/3.

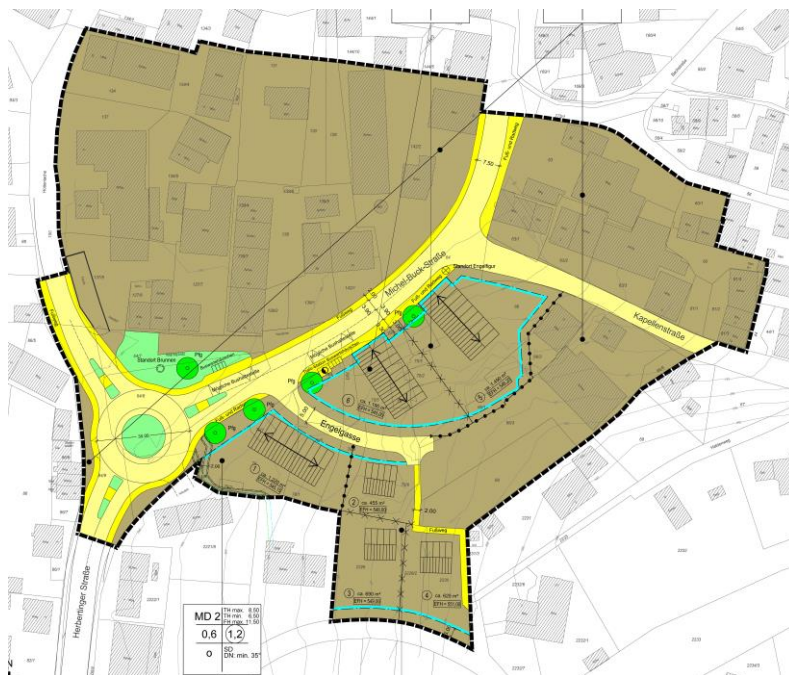
Die Flächen des **Änderungsbereiches** befinden sich südlich entlang der Michel-Buck-Straße und südlich der Kapellenstraße. Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 8 m an.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

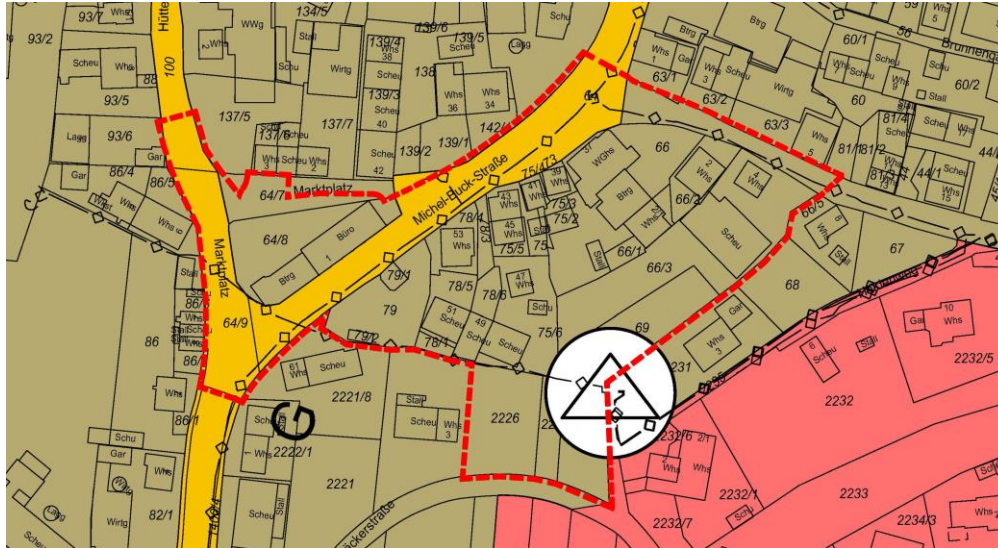
Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engel – Areal“, rechtskräftig seit 14.11.2019.



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des Planbereichs „Gemischte Baufläche“ dar.

Die Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

5.1 Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die immissionsschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass innerorts von Ertingen Tierhaltung (tatsächlich oder rechtliche relevant) betrieben wird. Verschiedene Betriebe planen die Aufgabe der Tierhaltung; insoweit kann die Frage der zulässigen Immissionsbelastung dem jeweiligen späteren Verfahren nach der LBO und der Beteiligung der Fachbehörden überlassen werden.

Da in den aufzuhebenden Gebieten eine Bebauung vorhanden ist, sind hier Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich, dies entspricht der Sichtweise des Bebauungsplanes vom 14.11.2019.

Mit Sicht auf die aufzugebenden Tierhaltungsbetriebe unter Zugrundelegung der immissionsrechtlichen Betrachtung durch das Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2019 / 05.08.2019 kann die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet aufgehoben werden.

Nach Durchführung eines Sanierungsverfahrens konnte die Gemeinde Ertingen das „Engel-Areal“ erwerben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Engel – Areal“, rechtskräftig seit 14.11.2019, erfolgte vom Landratsamt Biberach der Hinweis, dass die Planung geruchsfachlich aufzuarbeiten sei. Daraufhin wurde ein erneutes Geruchsgutachten durch das Ing.Büro Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2018 und 05.08.2019 erarbeitet.

Hierbei wurden alle relevanten Tierhaltungsbetriebe betrachtet.

Der Bebauungsplan wurde fristgerecht innerhalb der Jahresfrist im Rahmen eines Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (8S2790/20) angegriffen. Dort wurde vorgetragen, der Betrieb des Antragstellers sei durch die Ausweisung als Dorfgebiet ungerechtfertigt betroffen und in seinem Bestand gefährdet. Bezug genommen wird dabei auf die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL). Formelle Mängel wurden hierbei innerhalb der Jahresfrist gerügt.

Im Rahmen eines **ergänzenden Verfahrens** nach § 214 Abs. 4 BauGB soll nunmehr der Bereich „formelle Mängel“ soweit wie möglich bereinigt werden.

Da formelle Mängel fristgerecht gerügt werden müssen, muss das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bereich eingeleitet werden, wie dies für die jetzigen Planungsabsichten der Gemeinde relevant ist.

Neben dem ergänzenden Verfahren erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes, was die Art der baulichen Nutzung angeht. Damit entfällt auch die bisherige Gliederung. Es erfolgte ein Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Flurstück Nr. 66/3, so dass auch hier weitergehender Planungsbedarf seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am 14.11.2019 entstanden ist. Dieser wurde durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ausgeübt.

5.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der **Bebauungsplanänderung** erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

5.3 Einfacher Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung soll als „**einfacher**“ **Bebauungsplan** durchgeführt werden.

Nach § 30 Absatz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. § 30 Absatz 3 BauGB im Übrigen nur nach Maßgabe des § 34 BauGB (im Innenbereich) oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

In der vorliegenden Planung fehlen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, somit richtet sich die Art der baulichen Nutzung bei künftigen Bauvorhaben nach Maßgaben des § 34 BauGB, da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Geruchsgutachten

(siehe Anlage: Geruchsgutachten, Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2019 / 05.08.2019)

Zusammenfassung

Die Berechnungen zeigen, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 15 % an den geplanten Wohnhäusern eingehalten wird, falls nur die aktiven Tierhaltungen einbezogen werden.

Sofern alle Tierhaltungen (aktive und nicht aktive) berücksichtigt werden, wird der Immissionswert an den geplanten Wohnhäusern überschritten.

Eine Immissionswertüberschreitung liegt auch dann vor, wenn nur die aktiven Tierhaltungen zzgl. des Nachbarbetriebes berücksichtigt werden.

Durch das Geruchsgutachten des Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2019 / 05.08.2019 wurde eine hinreichende Beurteilungsgrundlage gegeben, die somit behördlicherweise beurteilt werden kann.

Ggfs. ist es den jeweiligen Bauherrn überlassen, den Behörden weitere notwendige Unterlagen vorzulegen.

6.2 Tierlärm

Sofern Tierlärm relevant ist, kann dies dem Genehmigungsverfahren überlassen werden. Erhebungen hierzu sind über die Bestandserhebungen im Zuge des Geruchsgutachtens durch das Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2019 / 05.08.2019 nicht erforderlich.

7. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Bebauungsplanänderung ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die geplanten Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, max. bis zu einer GRZ von 0,8.

Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN orientiert sich am vorhandenen Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden in einigen Bereichen nur „**Einzel- und Doppelhausbebauungen**“ zugelassen.

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude wird durch die Festsetzung zur **Hauptgebäuerichtung** vorgegeben.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die separate Gehwegeverbindung stellt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar.

In dem Kreuzungsbereich aus dem Plangebiet auf die Michel-Buck-Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung des Gebietes ist eine **Umspannstation** an der Michael-Buck-Straße festgesetzt worden.

Vorhandene Leitungen werden durch ein entsprechendes **Leitungsrecht** gesichert.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Carports ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Die Lage der Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist nicht verunreinigtes Dachflächenwasser getrennt vom Schmutz- und Hofwasser, über Rückhaltesysteme (z.B. Retentionszisternen), gedrosselt dem öffentlichen Fremdwasserkanal zuzuführen.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 07.06.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst.

Am 07.06.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 10.06.2021 lag der Bebauungsplan vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

10.1 Geruchsgutachten, Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2018 /
05.08.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 15.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 09.08.2021

Planer:



Rainer Waßmann

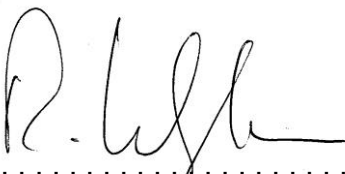
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Langenargen, den 15.09.2021

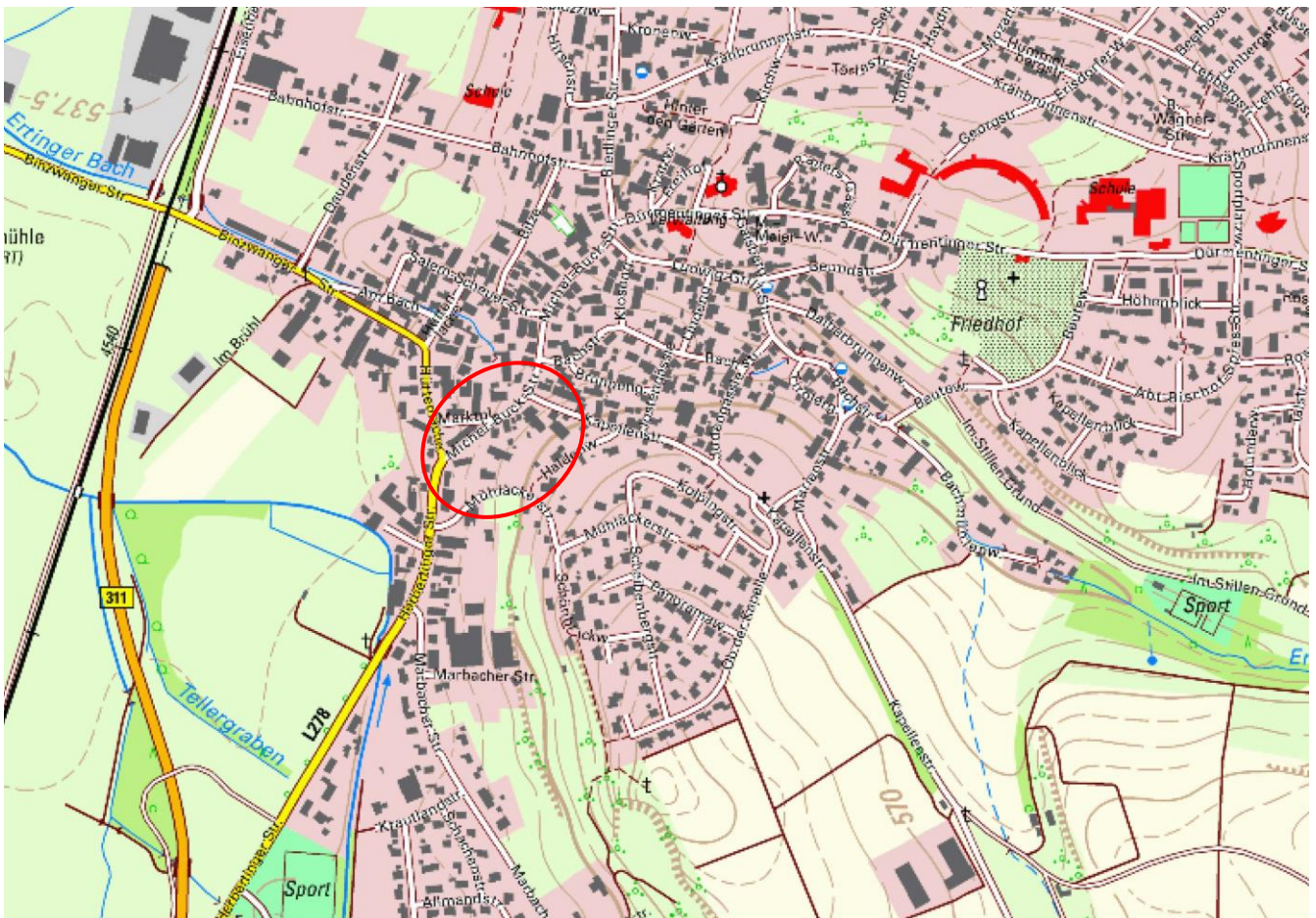
.....

Rainer Waßmann, Stadtplaner

GEMEINDE ERTINGEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

Fassung vom: 09.08.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am 14.09.2021 die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 09.08.2021
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 09.08.2021

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 20.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 14.09.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 15.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder grelle Farbtöne zulässig.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35°.

Als Ausnahme können andere Dachformen und -neigungen für untergeordnete bzw. rückwärtige Nebenanlagen und Gebäudeteile (Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten etc.) zugelassen werden.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt Giebelwand / Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

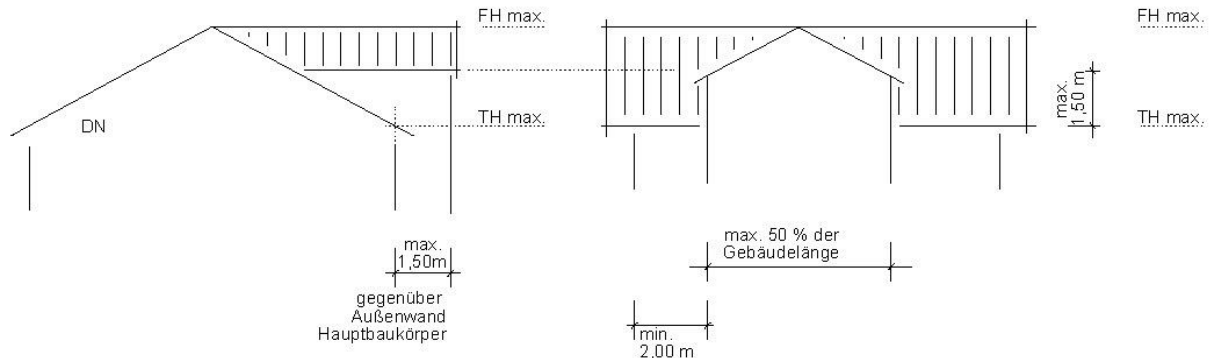
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 Quer- und Zwerchgiebel

§ 74 (1) 1 LBO

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.



1.5 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Geneigte Dächer sind mit anthrazit, grauen oder roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Der Eigentümer hat Sorge zu tragen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

1.6 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen

§ 74 (1) 1 LBO

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

1.7 Plätze für bewegliche Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Stellplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle den Gebäuden zuzuordnen und durch Begrünung oder Sichtschutzmaßnahmen einzufassen.

1.8 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Die Einfriedungen sind als Sträucher, Hecken oder Buschgruppen auszuführen. Zugelassen sind Spanndrähte und Maschendrahtzäune, die von Hecken eingewachsen werden sowie Holzzäune. Die maximale Höhe der Einfriedungen richtet sich dabei nach den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

Sockelmauern sind bis 50 cm Höhe zugelassen. Die Einfriedung und Grenzbepflanzung darf die Übersichtlichkeit der Straße, die Zufahrt von Stellplätzen und Garagen und die Stellplätze selber, nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (3) LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

1.10 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die künftigen Bauherren verpflichten sich, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher

nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1** Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.08.2021
- 2.2** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.08.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 15.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

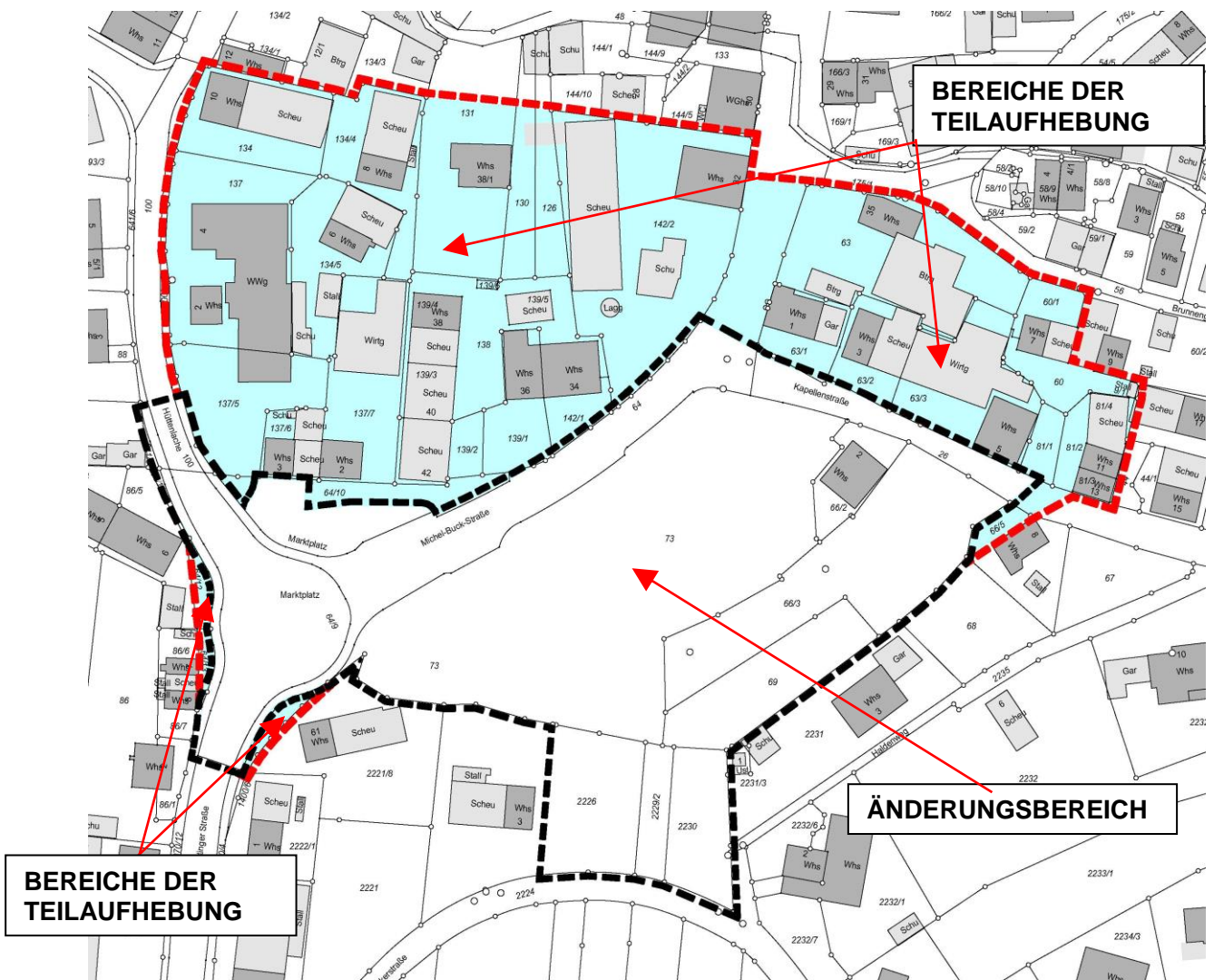
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ umfasst folgende Bereiche:

Der räumliche **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,30 ha mit den Flurstücken Nr. 73, 66/2, 66/3, 69, 2230, 2229/2 und des Marktplatzes, Flurstück Nr. 64/9 sowie Teilflächen der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64, der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26 und der Hüttenstraße, Flurstück Nr. 100 sowie Teilflächen des Flurstücke Nr. 64/10 und 2226.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 63/1, 63/2, 63/3, 81/1, 142/2, 142/1, 139/1, 137/5, Teilfläche 64/10 und durch Teilflächen der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und der Hüttenstraße, Flurstück Nr. 100,
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 66/5, 68, 2231, 2231/3 und der Wegefläche Haldenweg, Flurstück 2235 sowie durch Teilflächen der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26 und der Mühläckerstraße, Flurstück Nr. 2224,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 2221/8, 2222/1 und durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 2226 sowie durch Teilflächen der Mühläckerstraße, Flurstück Nr. 2224 und der Herbertinger Straße, Flurstück Nr. 1400 + 1400/1, 1400/6 und 1370/12,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 86/1, 86/7, 64/12, 64/13, 64/11, 64/18 und 93/6 Teilflächen der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und durch den Kreisverkehr, Flurstück Nr.64/9.

Die **Bereiche der Teilaufhebung** des Bebauungsplanes umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,51 ha mit den Flurstücken Nr. 63, 63/1, 63/2, 63/3, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 60, 60/1, 134, 134/4, 142/2, 142/1, 138, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 137/7, 137/6, 137/5, 137, 134/5, 139/6 und 139/5 sowie Teilflächen von den Flurstücken Nr. 66/5, 64/10, 64/12, 64/13, 1400/6, 130, 126, 131, 64/10 und einer Teilfläche der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und einer Teilfläche der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26 .



2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der historische Ortskern von Ertingen selbst und auch das Plangebiet sind in der Vergangenheit sehr stark von der Landwirtschaft mit seinen Hofstellen geprägt worden. Innerhalb des Bereiches mit qualifizierten Festsetzungen (Baugrenzen, Festsetzungen von Gebäudehöhen, Geschosshöhen, Grundflächenzahl etc.) sind heute keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden. Hier hat die Gemeinde in den letzten Jahren die entsprechenden Grundstücke erwerben können, die einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes ist nach wie vor von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, so dass gegenüber den Belangen der Landwirtschaft Rücksicht genommen werden muss.

Durch den überwiegenden Erwerb der Grundstücke südlich der Michel-Buck-Straße innerhalb des Geltungsbereiches durch die Gemeinde, kann diese die gezielte städtebauliche Entwicklung steuern. Mittlerweile erfolgte ein Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Flurstück Nr. 66/3.

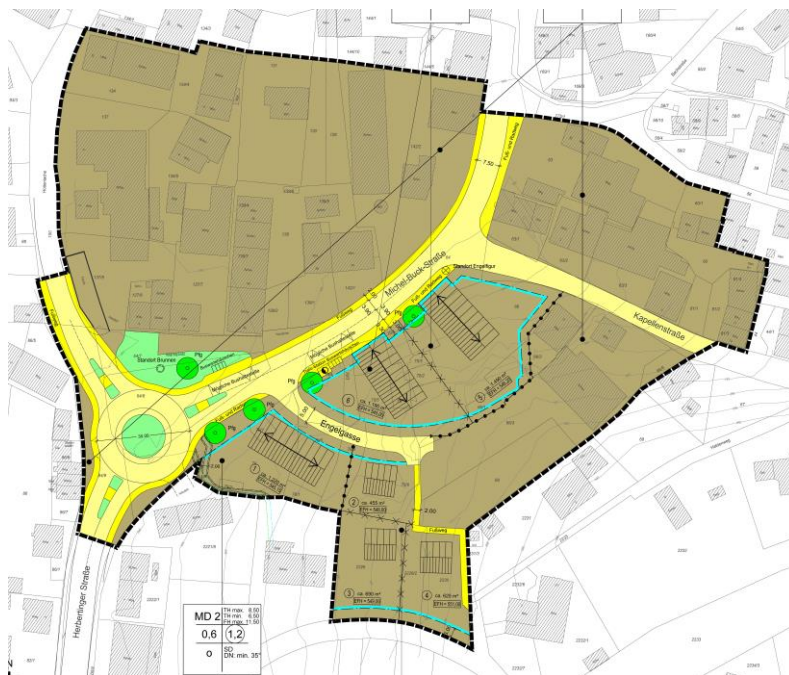
Die Flächen des **Änderungsbereiches** befinden sich südlich entlang der Michel-Buck-Straße und südlich der Kapellenstraße. Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 8 m an.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engel – Areal“, rechtskräftig seit 14.11.2019.



4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheindeckung** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Satteldächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ertingen. Diese Dachform entspricht den örtlichen Vorgaben.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 07.06.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst.

Am 07.06.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ sowie für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 10.06.2021 lag der Bebauungsplan vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den 15.09.2021

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 09.08.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Langenargen, den 15.09.2021

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 07.06.2021
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 10.06.2021
3. Billigung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 07.06.2021
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 10.06.2021
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.05.2021 gem.§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 21.06.2021 bis 23.07.2021
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am 14.09.2021

Ertingen, den 15.09.2021

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 14.09.2021 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ertingen, den 15.09.2021

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 16.09.2021

Ertingen, den 20.09.2021

.....
(BÜRGERMEISTER)

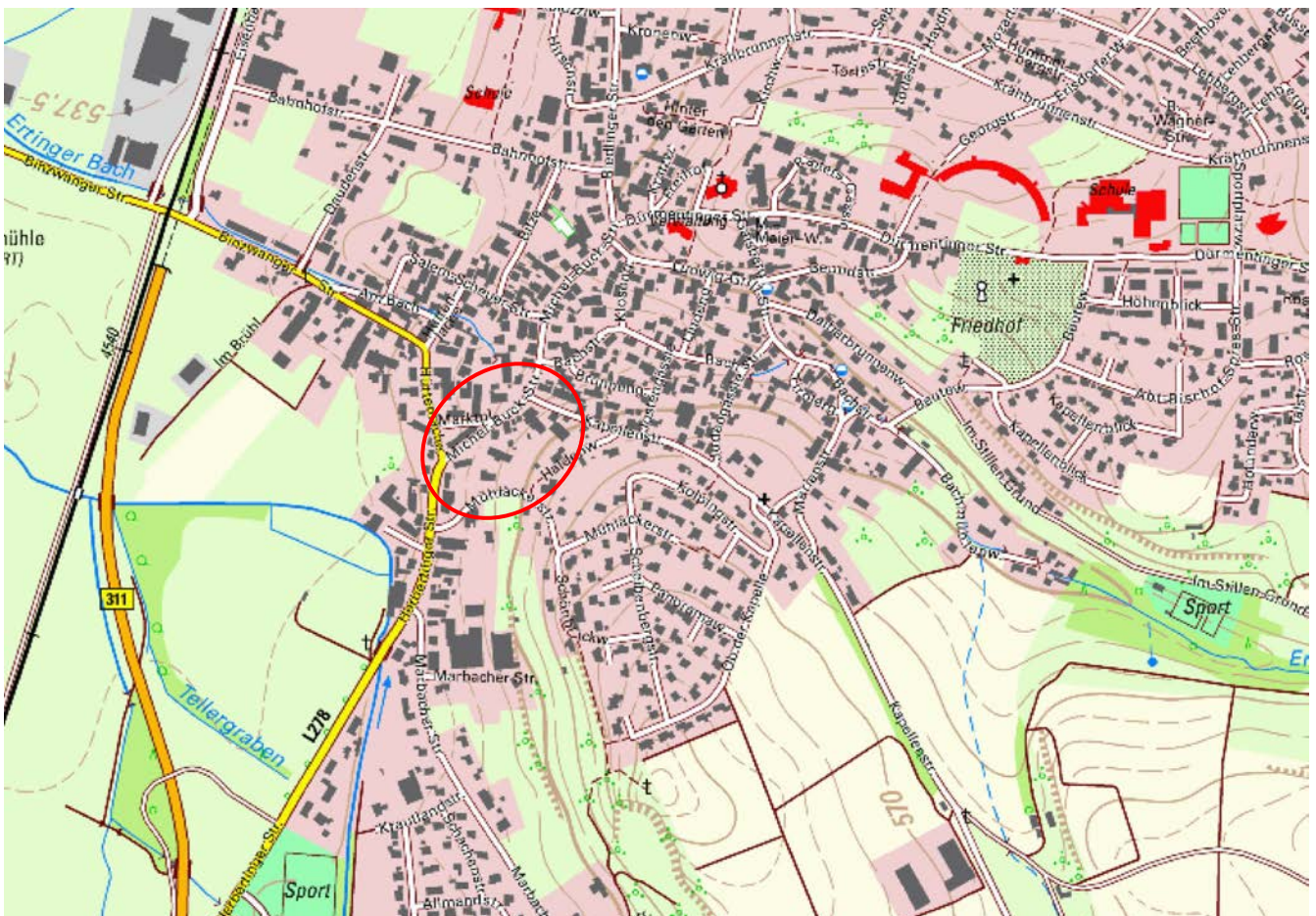
GEMEINDE ERTINGEN



III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

Fassung vom: 09.08.2021



Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 21.06.2021 – 23.07.2021** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

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

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

- | | | |
|------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1.1 | Regierungspräsidium Tübingen | 20.07.2021 |
| 1.2 | Regionalverband Donau-Iller | 13.07.2021 |
| 1.3 | IHK Ulm | 20.07.2021 |
| 1.4 | Handwerkskammer Ulm | 21.07.2021 |
| 1.5 | e.wa riss Netze GmbH | 22.07.2021 |

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

- 2.1 LRA Biberach 22.07.2021**

I. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

(Frau Steinhart; Tel: 07351/52-6355; beatrice.steinhart@biberach.de)

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine Gebietsart definiert wurde. Somit liegt ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB vor. Allerdings sind hier ergänzend, also insoweit, wie keine Festsetzungen vorhanden sind, die Bestimmungen des § 34 BauGB heranzuziehen. Zukünftige Bauvorhaben müssen sodann im Einzelfall gem. § 34 BauGB betrachtet werden. Dies obliegt der Zuständigkeit der Stadt Riedlingen.

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, ist dieser dem Landratsamt Biberach- Amt für Bauen und Naturschutz anzuzeigen.

Naturschutz

(Herr Friedrich; Tel.: 07351/52-7580; philipp.friedrich@biberach.de)

Die Untere Naturschutzbehörde erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die unten stehenden Anforderungen erfüllt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur auch artenschutzrechtlich zu bearbeiten. Es ist zu prüfen welche Artvorkommen im Areal

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der Begründung wird auf die Anwendung und Beurteilung gem. § 34 BauGB hingewiesen.

Wird berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des

vorkommen, die durch eine Veränderung der Siedlungsstruktur benachteiligt sein können, bzw. denen durch eine Veränderung der Siedlungsstruktur die Lebensstätte genommen werden kann. Hierbei kann es zu einem Verstoß nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen. Insbesondere sind folgende Arten zu betrachten: Rauch- und Mehlschwalben, Mauersegler wie auch die Artengruppe Fledermäuse.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist ein Gutachten anzufertigen das die bestehenden Populationen erfasst und Vermeidungs- wie auch Ausgleichsmaßnahmen definiert. Das Gutachten muss der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Entsprechend § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (LNatSchG BW) sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel an den Gebäuden zulässig.

Gärten sind nach § 21a LNatSchG BW insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).

Naturschutzbeauftragter

(Herr Rösler; Tel.: 07351/9836; roesler_martin@gmx.de)

Vor Abbruch ist auf vorhandene Brutorte von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen, ggf ist ein Ausgleich zu schaffen.

II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz und Landwirtschaftsamt

(Herr Gregor, Tel.07351/52-7202, christian.gregor@biberach.de)

(Herr Steigmiller, Tel.07351/52-6705, bernhard.steigmiller@biberach.de)

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz gibt in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt folgende Stellungnahme ab:

Bei der Beurteilung, ob Geruchsimmissionen nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft darzustellen, dient die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) als Orientierung für die Einzelfallbetrachtung.

Die Grundlage für die Bewertung ist die Gebietseinstufung. Im vorliegenden Bauantrag sind im Baugebiet keine Gebäude für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorgesehen (siehe bspw. S 6 Geruchsgutachten von 19.06.2018), so dass das Gebiet als Wohn/Mischgebiet

Bebauungsplanes „Engel – Areal“, rechtskräftig seit 14.11.2019. Die Grundstruktur eines „einfachen“ Bebauungsplanes bleibt bestehen. Auch im bisherigen Bebauungsplan waren Neubebauungen bzw. Baumaßnahmen bereits zulässig.

Artenschutzrechtliche Überprüfungen werden daher nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt – es wird kein Gutachten angefertigt.

Artenschutzrechtliche Belange und Vermeidung von Verbotstatbestände sind in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Beleuchtung werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.11.1. Maßnahmen zur Eingriffsverringerung / Eingriffsminimierung aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Beleuchtung werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.11.1. Maßnahmen zur Eingriffsverringerung / Eingriffsminimierung aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

eingestuft werden muss. Dies führt dazu, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes von 10% Geruchsstunden in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten ist. (siehe Abs. 3.1 GIRL)

Im Einzelfall ist es möglich den Wert von 10% Geruchsstunden aufgrund der bisherigen Prägung des Gebietes zu überschreiten, hierbei sind beispielsweise insbesondere die in Bebauungsplan festgelegte Nutzung der Grundstücke, vereinbarte oder angeordnete Nutzungsbeschränkungen und Intensität der Geruchseinwirkung zu berücksichtigen. (siehe Abs. 5 GIRL).

Bei der Ermittlung der Geruchseinwirkung müssen grundsätzlich aktive und nicht aktive landwirtschaftliche Tierhaltungen, die Aufgrund des Bestandschutzes wieder genutzt werden können, berücksichtigt werden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nach Berechnungen aus dem vorliegenden Geruchsgutachten kommt es im Bereich des Bebauungsplanes teilweise zu einer erheblichen Überschreitung des Orientierungswertes um mehr als 200% der belästigungsrelevanten Immissionsgröße. (siehe bspw. Abbildung 7-4 der Abbildungsergänzung zum Geruchsgutachten vom 05.08.2019). Derartig hohe Überschreitung der zulässigen Geruchsimmissionen (nach GIRL) im Plangebiet können aufgrund einer fehlenden Durchmischung von Tierhaltung und Wohnen und aufgrund des Fehlens besonderer Aspekte, die eine höhere Zumutbarkeitsschwelle rechtfertigen könnten, nicht mehr als ortsüblich betrachtet bzw. bewertet werden. So finden sich z.B. im Umfeld des Plangebiets keine Bebauungen, die als vergleichbar angesehen werden können und sich im günstigen Fall bereits zwischen den Immissionsorten und dem Plangebiet befinden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Umstände, vor allem der sehr deutlichen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte, ist die geplante Wohnbebauung unserer Einschätzung nach **problematisch und unzulässig**.

Wird nur die aktive landwirtschaftliche Tierhaltung betrachtet so ergibt sich nach den Berechnungen aus dem Geruchsgutachten ein anderes Bild. Der Orientierungswert aus der GIRL für ein Wohn-/Mischgebiet wird dann im Plangebiet geringfügiger überschritten und teilweise sogar unterschritten.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Unter darüber hinaus gehender Berücksichtigung des dörflichen Charakters mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen der angrenzenden Gebiete könnte von einer zumutbaren Geruchsimmission für die Bewohner der geplanten Wohnbebauung ausgegangen werden, da in diesem dörflichen Umfeld mit einer höheren Belastung durch Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Hierzu muss aber sichergestellt werden, dass die aktuell nicht aktive landwirtschaftliche Tierhaltung nicht wieder in Betrieb genommen wird, beispielsweise durch den Verzicht auf Bestandschutzrechte durch die Eigentümer dieser aktuell ungenutzten Stallungen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Die Gewerbeaufsicht und das Landwirtschaftsamt führen keine eigenen Planungen durch, die die Bauleitplanung berühren könnten.

III. Wasserwirtschaftsamt

(Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351/52-6122; berthold.rothenhaeusler@biberach.de)

Wasserversorgung

Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen da kein Wasserschutzgebiet betroffen ist.

Auf Seite 9 der Satzung wird in Kap. 2.2 noch auf die VAWS verwiesen welche durch die AWSV ersetzt wurde. Dies sollte auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Abwasser

Es wird auf die Stellungnahmen zum B-Plan-Verfahren 2019 verwiesen.

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine wesentlichen Bedenken bezüglich des modifizierten Mischsystems. Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ werden angewendet, wenn eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfolgt. Für die Bemessung von Rückhalteräumen kann das Arbeitsblatt DWA-A-117 verwendet werden.

Die hydraulische Belastung der Fremdwasserleitung ist zu überprüfen. Im Bedarfsfall ist eine Anpassung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis der Fremdwasserleitung vorzunehmen.

Die Nutzung des Regenwassers aus der Zisterne ist der Gemeinde und dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Biberach zu melden.

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage des AZV Donau - Riedlingen zuzuleiten, die entsprechenden Belegkapazitäten sind zu prüfen. Das Gebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung die derzeit erstellt wird, entsprechend zu berücksichtigen.

Altlasten/Bodenschutz

Es bestehen keine Einwendungen.

Fließgewässer

Es wird auf die vorigen Stellungnahmen verwiesen und nochmals mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwendungen zum Bebauungsplan bestehen. Allerdings ist im Textteil das Thema Starkniederschlag zu behandeln. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18. 2. 1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Gemeinde, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt). 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

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt. Erforderliche wasserrechtlichen Genehmigungen werden beantragt.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis zu „Regenwasserzisternen“ wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu „behandlungsbedürftige Abwasser“ werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Es werden Hinweise zu möglichen Starkregenereignissen in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

IV. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

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

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.

3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

5. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

V. Kreisgesundheitsamt

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

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen. Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt bzw. sind in den künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis zu „Regenwasserzisternen“ wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

2.2 Netze BW GmbH

05.07.2021

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel, 0,4-kV Freileitungen und weitere Versorgungseinrichtungen wie Umspannstationen. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kein Handlungsbedarf.

Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter

Telefon: +49 7351 53 -22 30

Telefax: +49 7351 53 -21 35

E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf.

Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist

Frau Diesch, Stephanie ☐: +497351 53-2248, ☐: s.diesch@netze-bw.de

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

2.3 Regierungspräsidium Freiburg

21.07.2021

Geotechnik

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

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die teilweise von Verschwemmungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verschwemmungssedimente ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster,

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

s.o.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.4 Vodafone BW GmbH**20.07.2021**

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone 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. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kein Handlungsbedarf.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist folgende Anregung von Bürgern vorgebracht worden.

3.1 Herr [REDACTED] Kolpingstraße 10**19.07.2021**

Bedenken und Anregungen zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes Engelareal.

Ich bitte um Klärung folgender Frage die nur unmittelbar mit der Änderung des BPlanes zu tun hat:

Ist meine genehmigte Bauvoranfrage durch die Änderung des BPlanes gefährdet ?

Genehmigung vom 30.07.2019 und mit Widerspruchsbescheid des RP Tübingen vom 18.03.2020 (Widerspruchsbescheid des RP liegt als Anlage bei.)

Anregung zur Änderung der vorliegenden Planung:

Zur Änderung des BPl:

Die baulichen Festsetzungen unter der Ziffer 3 bitte ich zu überdenken.

Begründung:

Die festgelegte EFH Höhe entspricht ca. dem bestehenden Geländeverlauf. Unsere bisherigen Überlegungen zur Bebauung des Geländes gehen davon aus, dass kein Keller errichtet werden soll. Die Technikräume sollen im Erdgeschoss untergebracht werden. Die Wohnräume im ersten Stockwerk und die Schlafräume im 2 Stockwerk.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die genehmigte Bauvoranfrage ist durch den Bebauungsplan nicht gefährdet.

Wird berücksichtigt.

Die EFH Festsetzung von 550,50 wird auf 552,50 geändert.

