

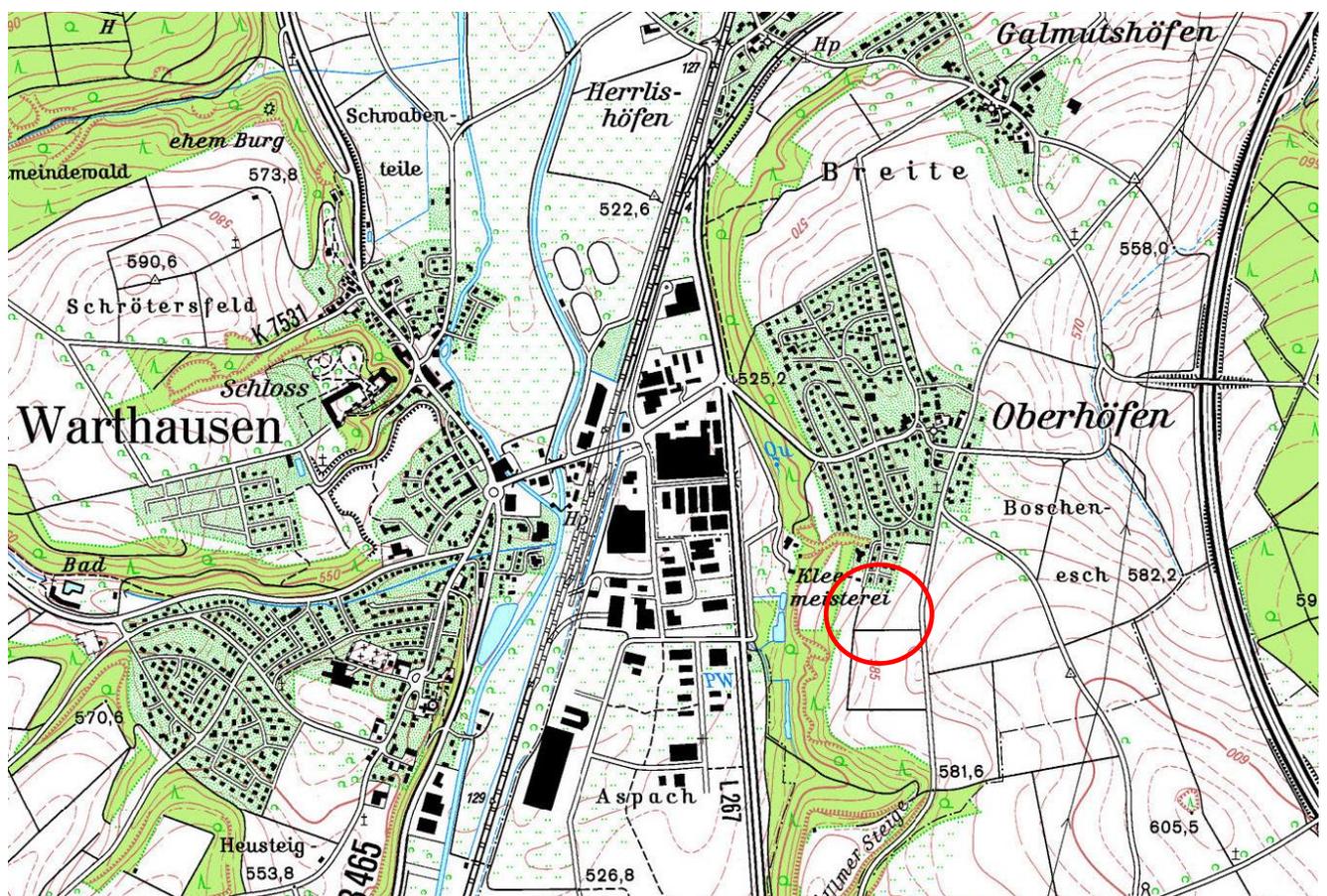
GEMEINDE WARTHAUSEN



III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden nach § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung und Beurteilung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Ulmer Steigesch II“

Fassung vom: 24.04.2024



Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung vom 07.08.2023 – 08.09.2023** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Bahnhofstraße 9
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	15.08.2023
1.2	Regionalverband Donau-Iller	21.08.2023
1.3	Handwerkskammer Ulm	06.09.2023
1.4	Thüga Energienetze GmbH	30.08.2023
1.5	IHK Ulm	11.08.2023
1.6	Telekom	05.09.2023
1.8	Netze BW	24.08.2023

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein:

2.1 LRA Biberach 07.09.2023

I. Amt für Bauen und Naturschutz:

Baurecht

(Frau Diete; Tel: 07351/52-7176; helen.diete@biberach.de)

Es bestehen bauplanungsrechtlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Der zugrundeliegende Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach befindet sich in der Fortschreibung. Dieser weist in dem Bereich Wohnbaufläche aus. Die Planung ist aus dem FNP entwickelt.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Naturschutz

(Frau Spranz; Tel: 07351/52-6189; laura.spranz@biberach.de)

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind vollständig. Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind entsprechend § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. Grundsätzlich würde die UNB kleinere Grundstücksgrößen begrüßen im Sinne eines flächensparenden Umgangs nach § 15 Abs. 1 BNatSchG.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25a BauGB aufzunehmen:

- In Anlehnung an § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz BadenWürttemberg (NatSchG) sind nur mehr

Wird berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs-

<p>insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel an dem Gebäude zulässig. Die Lichtfarbe sollte aus Artenschutzgründen nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen. Eine in den Streuobstbestand abstrahlende Beleuchtung ist nicht zulässig (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).</p>	<p>maßnahmen werden unter Ziffer 1.13.2 ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Falls an den Neubauten großflächige Verglasungen vorgesehen sind, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um Vogelschlag zu minimieren (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Insbesondere kritisch hinsichtlich Vogelschlag sind große Glasfläche und sog. Obereck-Situationen. Obereck-Situationen sind daher zu vermeiden und es ist z. B. bemustertes, mattiertes, geripptes, sandgestrahltes oder eingefärbtes Glas zu verwenden (s. hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte, im Internet abzurufen unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf). 	<p>s.o.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Alle zu erhaltenden Bäume (auch jene auf den Nachbargrundstücken) sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die einschlägigen Regelwerke wie DWA, ZTVBaumpflege und DIN 18920 sind zu beachten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun und evtl. Wurzelsuchgraben und Wurzelvorhang wird ggf. notwendig. 	<p>s.o.</p>
<p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für den bisher unbeplanten Außenbereich mit Vorschlägen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kann seitens der UNB akzeptiert werden, wenn folgende Auflagen beachtet werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eigentlich Karten zum Bestand und der Planung der Schutzgüter Biotop und Boden zu erstellen. Zumindest die Ausgleichsmaßnahmen (Planung Schutzgut Biotop) sind kartographisch darzustellen (planintern und die externe Ausgleichsfläche), so dass diese auch kontrolliert werden können. Die Bilanz der externen Ausgleichsmaßnahme ist der UNB vorzulegen, um die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beurteilen zu können. 	<p>Wird berücksichtigt. Es wird eine Karte zur externen Ausgleichsfläche in den Plan und Textteil übernommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung der Abwertung des Biotoptyps Fettwiese vom Normalwert auf 8 Punkte ist der UNB darzulegen mit den Abwertungskriterien nach der ÖKVO und falls Artenarmut ein Kriterium ist inklusive einer Artenliste. 	<p>Wird berücksichtigt. Die Bilanzierung wird ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Da bei einer GRZ von 0,4 mit zulässigen Nebengebäuden (maximal 50 Prozent Überschreitung) bis zu 60 Prozent der Flächen versiegelt werden darf, ist diese Fläche als versiegelte Fläche anzunehmen. Dies entspricht 2.039 m². 	<p>Wird berücksichtigt. Die Bilanzierung wird ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Das Anlegen eines Waldsaums entspricht der guten forstlichen Praxis und ist nicht ökokontofähig. Eine ggfs. mögliche Alternative wäre das Pflanzen von Streuobstbäumen in diesem Bereich. 	<p>Wird berücksichtigt. Die Maßnahme wird korrigiert.</p>
<p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann so akzeptiert werden, wenn folgende Auflage beachtet wird:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Wie am 30.11.2022 abgestimmt, wird der Eingriff des „Ulmer Steigesch II“ zusammen mit dem B-Plan „Ulmer Steigesch III“ betrachtet und daher müssen diese Belange ebenfalls hier beachtet werden.

Feldlerchenfenster werden von der UNB Biberach (und der allgemein gültigen Fachliteratur z.B. Trautner 2019) nicht akzeptiert, da dessen Erfolg nicht garantiert ist. Bei der Betroffenheit eines Brutpaares (wie im Nachtrag zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Bebauungsplans 'Ulmer Steigesch III', Gem. Warthausen, Landkreis Biberach Juni 2023 beschrieben) ist als Ausgleich das Anlegen einer Bunt- oder Schwarzbrache mit 1.500m² und einer Mindestbreite von 10 m für jedes Brutpaar erforderlich. Diese Brachfläche darf in max. 2 km Entfernung vom Eingriffsort entstehen an einem geeigneten Ort (bestehende Kulissen beachten). Bei einer Buntbrache ist eine sehr lückige Einsaat mit einer Ansaatstärke von max. 1 g/m² notwendig. Zu beachten ist, dass keine Bodenbearbeitung oder Mahd während der Brutzeit (Anfang April bis Anfang August) erfolgen darf und der Verzicht auf Düngung und chemischem Pflanzenschutz. Nestartige Vorkommen von ggf. angrenzende Flächen beeinträchtigende „Unkräuter“ wie z. B. Ackerkratzdistel dürfen nur punktuell/selektiv mechanisch bekämpft und der Brachestreifen darf nicht flächig gemäht werden. Auf die Brutzeit der Feldlerche sollte hierbei Rücksicht genommen werden.

Im Zuge der Anhörung zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ wurde das Vorkommen weiterer Offenlandarten wie beispielsweise der Wiesenschafstelze in Betracht gezogen. Die UNB bittet darauf Bezug zu nehmen.

Eine Wiedervorlage mit den o. g. Unterlagen ist für eine abschließende Stellungnahme erforderlich.

Naturschutzbeauftragter

(Herr Moser; Tel: 07351/828716; albrecht.moser@biberach.de)
Die Ergebnisse der aktuellen Feldlerchenkartierung erscheinen plausibel. Da Lerchenfenster keine langfristig sicheren Erhaltungsmaßnahmen sind, sollten ersatzweise Brachflächen angelegt werden.

II. Wasserwirtschaftsamt

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

Wasserversorgung

Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Abwasser

Auf die Stellungnahmen zum geplanten Baugebiet Steigesch II und Steigesch III wird verwiesen.

Altlasten/Bodenschutz

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

Wird berücksichtigt.

Die Maßnahme wird korrigiert.

Wird berücksichtigt.

Die Maßnahme wird korrigiert.

Wird berücksichtigt.

Die Maßnahme wird korrigiert.
s.o.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten. Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

III. Landwirtschaftsamt:

(Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de)

Auf die vorherigen Stellungnahmen wird verwiesen. landwirtschaftliche Belange werden im Zuge des Eingriffsausgleich insbesondere dadurch tangiert, dass wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen werden sollen. Wir regen deshalb mit Nachdruck an, geeignete landwirtschaftsverträglichere Lösungen zu suchen.

Im Übrigen sind die Bemühungen zur Herstellung einer mageren Fettwiese und einer Streuobstfläche oftmals wenig erfolgversprechend und für eine Gemeinde sehr unterhaltungsaufwendig, so dass diese Maßnahmen kritisch hinterfragt werden sollten.

IV. Forstamt:

(Frau Pretzel; Tel: 07351/52-7022; gertrud.pretzel@bibearch.de)

1.) Waldinanspruchnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG in Anspruch genommen.

2.) Waldabstand

Maßgebliche Bestimmung für das Bauen in Waldnähe ist § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO). Danach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude (auch ohne Feuerstätten) von Wäldern im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) 30 Meter entfernt sein.

Die Vorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse einer Gefahrenvermeidung, sowohl für den Wald (z.B. durch Brandüberschlag), als auch für Gebäude bzw. bauliche Anlagen und die sich dort aufhaltenden Menschen. Das Risiko umstürzender Bäume oder einzelner Astteile ist hoch und nimmt aufgrund der Klimaänderungen im Zuge der globalen Erwärmung durch Schneebruch, Dürre, Brände, Stürme, Starkregen sowie Schädlingen zu. Sie dient darüber hinaus auch der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise Ziffer 2.4 werden entsprechend ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

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

In der vorliegenden Planung befindet sich im geforderten Abstandsbereich kein Wald. Laut Bebauungsplanentwurf vom 6.07.2023 ist der Waldabstand zu den Waldflurstücken Flst. 899/3, 925 und 926 (Wald im Privateigentum) eingehalten.

3.) Waldfunktionenkarte

Auf Flst. 899/3 und Flst.926 sind Bodenschutz- und Erholungswald St.1 b und auf Flst. 925 ist zusätzlich ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

V. Straßenamt:

{Frau Steinhart; Tel: 07351/52-6823;
ulrike.steinhart@biberach.de)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Oberhöfen ca. 230 m östlich der L 267.

Von Seiten des Straßenamtes bestehen zum o.g. Bebauungsplan keine Einwände.

VI. Kreisgesundheitsamt:

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

Auf die Stellungnahme vom 10.02.2015 wird verwiesen.

s.o.**Wird zur Kenntnis genommen.**
Kein Abwägungsbedarf.**Wird zur Kenntnis genommen.**
Kein Abwägungsbedarf.**Wird zur Kenntnis genommen.**
Kein weiterer Abwägungsbedarf.**2.2 Regierungspräsidium Freiburg****29.08.2023****Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein 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 Lössführenden Fließerden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Der Südteil des Plangebiets liegt in einem prognostizierten Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden (Vorkommensnr. L 7724/L 7924-42, Bearbeitungsstand 2000). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden [Thema: „Rohstoffgeologie/ Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen.

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen:

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die hydrogeologische Stellungnahme Az. 2511//21-13987 vom 26.01.2022 wird verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

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

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Allgemeine Hinweise

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

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

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

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine** Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Aufgestellt: Langenargen, den 24.04.2024