



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Auslegungszeitraum vom 22.12.2023 – 02.02.2024

Beteiligungszeitraum vom 22.12.2023 – 02.02.2024

Nächste Termine: Abwägung und Beschluss Entwurf 21.03.2024

Keine Stellungnahme

- Öffentlichkeit
- Bund Naturschutz Baden-Württemberg e.V.
- BUND Regionalverband Ostwürttemberg
- BUND Kreisverband Ulm
- Deutsche Telekom GmbH
- Gemeinde Bächingen
- Gemeinde Medlingen
- Stadt Giengen an der Brenz
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Kreishandwerkerschaft Heidenheim
- Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg
- OstalbMobil GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege
- Stadt Niederstotzingen
- o2 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

- Unitymedia
- Verwaltungsverband Langenau
- Vodafone

Keine Einwendungen bzw. Hinweise

- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.2 – Baureferat Ost, E-Mail vom 03.01.2024
- Zweckverband Landeswasserversorgung, E-Mail vom 02.01.2024
- Landratsamt Dillingen, Brand- und Katastrophenschutz, Kreisbrandmeister Michael Zimmermann, E-Mail vom 09.01.2024
- Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung u. Landentwicklung Ostalbkreis / Landkreis Heidenheim, E-Mail vom 16.01.2024
- Netze ODR GmbH, E-Mails vom 30.01.2024 und 31.01.2024
- Handwerkskammer Ulm, E-Mail vom 01.02.2024



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3

Stellungnahmen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
1	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, E-Mail vom 28.12.2023	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtststellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Abwägungsergebnisse werden nach Abschluss des Verfahrens an die Träger öffentlicher Belange versandt. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
2	Landesanstalt für Umwelt Baden- Württemberg,	Die LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist nicht Träger öffentlicher Belange. Deshalb sind wir in das Beteiligungsverfahren nicht einzubeziehen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die LUBW Landesanstalt für



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
	E-Mail vom 03.01.2024		Umwelt Baden-Württemberg wird nicht weiter beteiligt.
3	Amprion GmbH, E-Mail vom 04.01.2024	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Notwendige Versorgungsträger (Telekom, Pledoc GmbH, Netze bw, Netze ODR, Terranets bw, o2 Telefonica, Unitymedia, Vodafone) wurden als weitere Unternehmen beteiligt.</p>
4	PLEdoc GmbH, E-Mail vom 12.01.2024	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund	Kenntnisnahme



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<ul style="list-style-type: none">• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der notwendige Ausgleichsbedarf wurde im Rahmen des Umweltberichts auf Ebene des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße - 2. Änderung und Erweiterung“ ermittelt. Hier erfolgt die Zuordnung / Festsetzung der Ausgleichsfläche. Auf diesen wird verwiesen. Der Umweltbericht mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung wird gerade erstellt und liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich mit aus.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Legende (OGZ Zuständigkeit)</p> <ul style="list-style-type: none"> Pipeline Pipeline geplant KSR im Schutzstreifen Stromkabel Nachrichtentechnik Korrosionsschutzanlage Anfrage <p>Legende (Fremdtrassen)</p> <ul style="list-style-type: none"> KSR (GasLINE Zuständigkeit) KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit) KSR (Fremd) Pipeline (Fremd) Nachrichtentechnik (Fremd) <p>PLEDOC Gladbecker Str. 404 45326 Essen Ein Unternehmen der OGE</p> <p>Vorgang: 20240101634 Erstellt: 11.01.2024 Lage: 2. Velliner Weg, 89567, Sontheim an der Brenz</p>	



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
5	Forst Baden- Württemberg (AÖR), Forstbezirk Ulmer Alb, E-Mail vom 10.01.2024	Seitens ForstBW bestehen keine Bedenken gegen die Änderungen dieses Flächennutzungsplanes. Für ForstBW relevanten Belange scheinen nicht betroffen sein, die Änderungen sind sehr weit von ForstBW-Wäldern entfernt.	Kenntnisnahme
6	Regionalverband Ostwürttemberg, E-Mail vom 15.01.2024	<p>Vielen Dank für Beteiligung am o.g. Planverfahren. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht im Rahmen einer Betroffenheit von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erhebliche Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich laut der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 vollständig innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (Regionalplan 2010 PS 3.2.2.1 (G));</p> <p><i>PS 3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz</i> <i>Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.</i></p>	



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>vollständig innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für Erholung (Regionalplan 2010 PS 3.2.4.1. (Z));</p> <p>3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung <i>Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.</i></p> <p>sowie vollumfänglich innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Regionalplan 2010 PS 3.1.1 (Z)).</p> <p>3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge <i>Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren</i></p>	



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</i></p> <p>Die vorliegende 4. Flächennutzungsplanänderung (ebenso wie der angestrebte Bebauungsplan) widerspricht sowohl dem Grundsatz als auch beiden Zielen der Raumordnung. Im weiteren Verfahren ist darzulegen, wie mit dem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz als Grundsatz der Raumordnung umgegangen wird und wie dieser in die Abwägung einfließt. Der schutzbedürftige Bereich für Erholung sowie der Regionale Grünzug sind als Ziele der Raumordnung der kommunalen Abwägung nicht zugänglich, die Planungen sind daher in der aktuellen Form ohne weiteres Verfahren, wie bspw. einem Zielabweichungsverfahren, nicht zulässig. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die angeführten Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ausführungen hierzu wurden auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz, sowie überlagert und nicht parzellenscharf abgegrenzt, grenzt unweit südlicher ein Regionaler Grünzug und schutzbedürftiger Bereich für die Erholung an. Die nicht parzellenscharfe</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
			<p>Abgrenzung umfasst laut Regionalplan teilweise den südlichsten Bereich des bereits einmal rechtskräftigen Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße“, welcher in seiner damaligen Ausdehnung weiter in die offene Landschaft hineinragte.</p> <p>In der Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg 2035 wurde die Fläche schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereichs bereits zu einem Vorbehaltsgebiet heruntergestuft (Grundsatz der Planung welcher beachtet werden muss und kein Ziel welches eingehalten werden muss).</p> <p>Das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Landwirtschaft, stellt grundsätzliche Bedenken zurück, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Angesichts der zukünftigen Rechtswirksamkeit des Regionalplans 2035, wäre eine Aufarbeitung zukünftiger Ziel- und Grundsatzbetroffenheiten im Rahmen der Regionalplan-Gesamtfortschreibung wünschenswert, da insbesondere die Fläche des Planverfahrens zum Teil von Zielen freigeräumt ist und eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplans in Zukunft im Rahmen der kommunalen Ausformung sowie einer kommunalen Abwägung möglich wäre.</p>	<p>Anschlussbebauung handelt (siehe Stellungnahme Nr. 12 dieser Tabelle).</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Fortschreibung des Regionalplans 2035 wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ausführungen hierzu wurden auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p>
7	Netze BW GmbH, E-Mail vom 18.01.2024	<p>Ihre Anfrage konnten wir leider nicht sofort bearbeiten. Für die verzögerte Antwort entschuldigen wir uns bei Ihnen.</p> <p>Da wir, Netze BW GmbH, nicht Ihr örtlicher Netzbetreiber sind, können wir Ihr Anliegen leider nicht bearbeiten.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, sich direkt an Ihren Netzbetreiber zu wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Netze ODR als zuständiger Netzbetreiber wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>

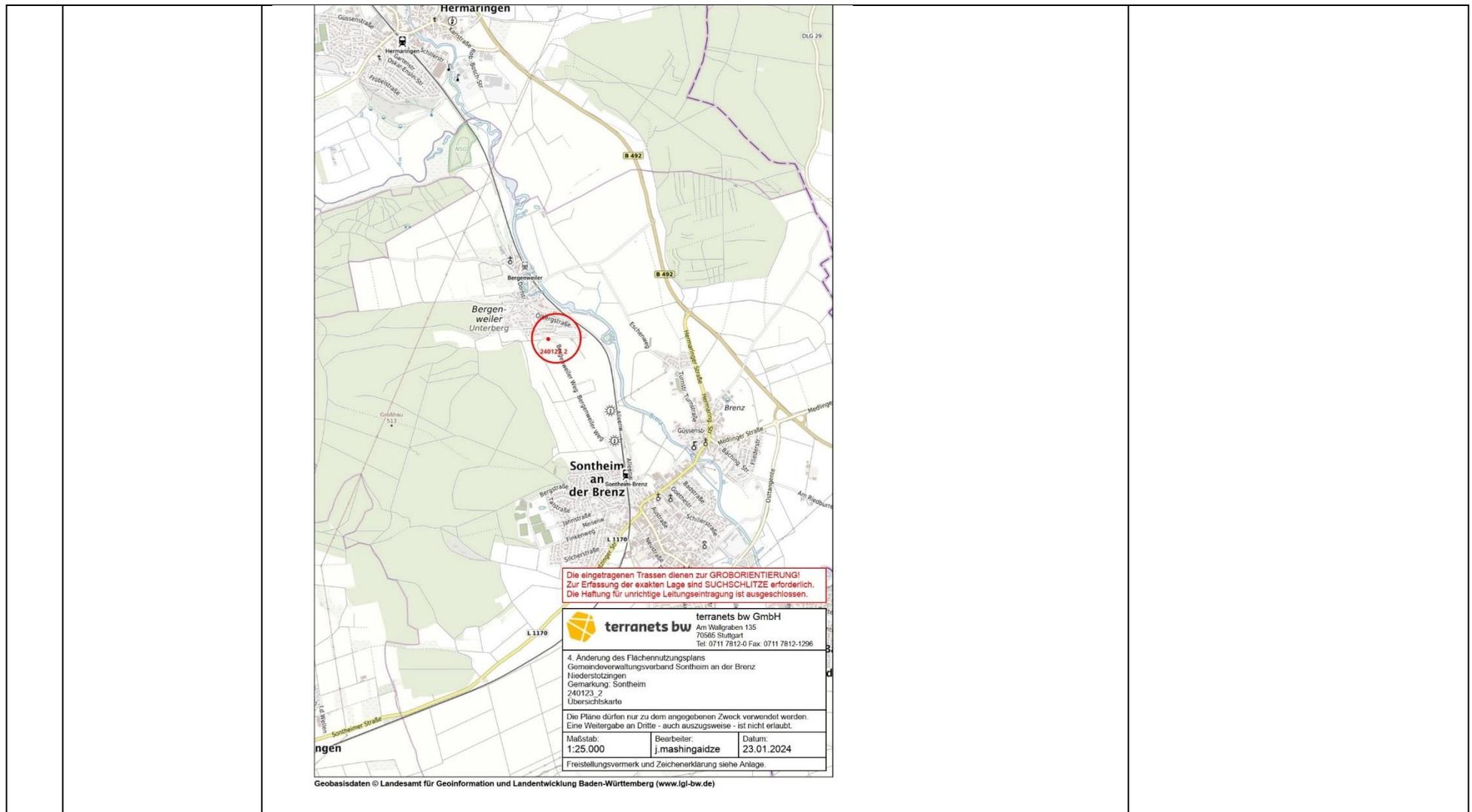


GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		Eine Weiterleitung durch uns ist aufgrund der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) leider nicht möglich. Sofern Sie uns auch netzrelevante Informationen übermittelt haben, die unsere Zähler betreffen, werden wir diese Daten gerne verarbeiten. Beinhaltet Ihr Schreiben lediglich Informationen, die einen anderen Netzbetreiber betreffen, werden wir die Daten umgehend löschen.	
8	Terranets bw, E-Mail vom 23.01.2024	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der 4. Änderung des o. g. Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Terranets bw wird nicht weiter am Verfahren beteiligt.





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

10	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, E-Mail vom 01.02.2024	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter https://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.</p> <p>Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Boden</p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Es werden keine Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit in Anspruch genommen. Konkrete Ausführungen finden sich im Umweltbericht (liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich mit aus) und in der</p>
----	--	---	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17

		<p>https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Fassungen im Brenztal (LUBW-Nr. 001) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen. Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p>Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium Freiburg wurde auch im Rahmen des Bebauungsplans beteiligt. Die Stellungnahme wird entsprechend beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Hinweis zur Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone ist bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten. In der zeichnerischen Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist diese bereits enthalten, da die Wasserschutzzone aber sehr großflächig ist, ist sie im Planausschnitt nicht sichtbar.</p>
--	--	---	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18

	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19

11	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, E-Mail vom 02.02.2024	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zur o.g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit noch Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Mit der Planung mit einer Plangebietsgröße von 1,3 ha soll Wohnbaufläche für 15 Bauplätze geschaffen werden. Da es sich um eine Flächenneuausweisung handelt, ist der Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar darzulegen. Bislang sind nur sehr pauschale Ausführungen erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten und abzuarbeiten sind.</p> <p>Da es neue Flächen im Sinne einer Neuausweisung sind, wird empfohlen, die Angaben zum Bedarf für die geplanten Wohnbauflächen den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweisen) entsprechend zu machen. Es sind insbesondere noch eventuell bestehende Wohnbauflächenpotentiale darzustellen sowie die Bevölkerungsentwicklung aufzuzeigen.</p> <p>Diese Hinweise sind später im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung werden im Rahmen des Bebauungsplans ausgeführt.</p> <p>Der Gemeinde stehen, insbesondere im Ortsteil Bergenweiler derzeit keine innerörtlichen großflächigen Potenziale zur Nachverdichtung zur Verfügung.</p> <p>Um Innenentwicklung voranzutreiben und mögliche Baulücken einer Wohnnutzung zuzuführen wurden vor drei Jahren die Grundstückseigentümer von Potentialflächen in Sontheim durch die Verwaltung erfolglos angeschrieben.</p> <p>Baulücken sind im Ortsgebiet von Bergenweiler weiterhin vereinzelt zu finden. Die Baulücken befinden sich jedoch</p>
----	--	---	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

		<p>Weiterhin fehlt auch eine Auseinandersetzung mit der Bruttowohndichte. Bei 15 Bauplätzen ist jedoch von einem Unterschreiten dieser auszugehen. Vor diesem Hintergrund sind auch die zukünftigen Bruttowohndichten in der Regionalplanfortschreibung 2035 zu berücksichtigen. Es wird angeregt, auch auf Grund der angrenzenden Bereiche um den Siedlungsbestand, welche als Ziel ausgestaltet sind, verdichtet zu bauen.</p> <p>Es fehlt auch eine Auseinandersetzung mit dem Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan Grünzug Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (Regionalplan) sowie dem Plansatz Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung, PS 3.2.4.1 (Z) Regionalplan. Hier kann, wenn näher konkretisiert wurde, inwieweit die Fläche diese Bereiche in Anspruch</p>	<p>alle in privatem Eigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden. Die unbebauten Grundstücke werden häufig von den Eigentümern für die eigenen Kinder bevorratet. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Baulücken einmal bebaut und somit Innenentwicklungspotentiale künftig genutzt werden. Die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Auseinandersetzung mit der Bruttowohndichte wird auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die angeführten Ziele der Raumordnung werden im Rahmen des Bebauungsplans</p>
--	--	--	--



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

		<p>nimmt, bei entsprechender Begründung noch von einer Ausformung ausgegangen werden. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt mit Vorlage einer vertieften Begründung im weiteren Verfahren.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf PS 5.3.2 (Z) LEP, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Aus den Planunterlagen muss erkennbar sein, dass bei der Überplanung landwirtschaftlich genutzter guter Böden kein Zielkonflikt ausgelöst wird. Dieser Plansatz ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beachten und in die Unterlagen einzuarbeiten, indem eine auf angemessener Daten- und Faktenlage beruhende Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft stattfindet.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzwürdigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz, PS 3.2.2 (G) Regionalplan Ostwürttemberg.</p>	<p>berücksichtigt. Ausführungen hierzu wurden auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsplans wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es wird um eine Auseinandersetzung mit diesem ergänzt. Die Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung der Gemeinde eingestellt und entsprechend beachtet. Auf die Ausführung unter Punkt B Übergeordnete Planung der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der schutzwürdige Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz wird im Rahmen des Bebauungsplans</p>
--	--	--	--



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

		<p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p>	<p>berücksichtigt. Ausführungen hierzu wurden auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ausführungen hierzu wurden auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Hinweis zu Starkregenereignissen wurde in der Begründung zur</p>
--	--	--	--



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 23

		<p>Die bestehenden Bedenken können zurückgestellt werden, wenn die vorgenannten Punkte abgearbeitet worden sind.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Grothe, Tel.: 0711/904-14242, E-Mail: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Denkmalpflege Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p>	<p>Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Das Formblatt wird bereits angewendet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
--	--	--	--



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

		Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	
12	Landratsamt Heidenheim, E-Mail vom 02.02.2024	<p>Vorbemerkung</p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben.</p> <p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. a. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise, bestehen teilweise Bedenken.</p> <p>I. Gesundheit (Ansprechpartner: Herr Bauer, Fachbereich 23, Tel. 07321 321 -2643)</p> <p>Unter Berücksichtigung der Aussagen in der Begründung mit Textteil wird darauf hingewiesen, dass sich das im Plan befindliche Baugebiet in der weiteren Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Fassungen im Brenztal“, Nummer 5 1-WR VI 704/1 befindet.</p> <p>Dieses ist durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nummer 5 1-WR VI 764/1, als Wasserschutzgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen sind bei einem Eingriff in das Schutzgut Wasser zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Hinweis zur Wasserschutzzone ist bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

	<p>Die hierfür geltenden Rechtsverordnungen zum Grundwasserschutz sind bei allen Veränderungen und Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>I. Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht (Ansprechpartnerin: Frau Schlipf, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1317)</p> <p><u>1. Wasser- und Bodenschutz</u> <u>1.1 Oberirdische Gewässer</u> <u>Hinweis</u> Gemäß § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf durch das geplante Bauvorhaben der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht so verändert werden, dass benachbarte Grundstücke dadurch Nachteile haben. Daher muss für Bauvorhaben mit einer abflusswirksamen Fläche A_u ab 800 m² der Nachweis gemäß DIN 1986-100 geführt werden, dass die Niederschläge eines Starkregenereignisses (30-jähriges Regenereignis) auf dem Grundstück zurückgehalten werden können. Die Planung wird auch für kleinere Flächen empfohlen, um Schäden auf benachbarten Grundstücken zu vermeiden. Für eventuell entstehende Schäden an benachbarten Grundstücken haftet der Grundstückseigentümer.</p> <p><u>1.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u> <u>Hinweis</u> Das Bauvorhaben liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Wasserfassungen im Brenztal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Diese ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Hinweis zu Starkregenereignissen wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Hinweis zur Wasserschutzzone ist bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten.</p>
--	---	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 26

	<p><u>1.3 Kommunales Abwasser/Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen und von öffentlicher Infrastruktur primär nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden, sondern ortsnah dezentral beseitigt werden (z.B. Einleitung in ein Gewässer oder in den Untergrund durch Versickerung), soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Gemäß § 48 WHG darf Niederschlagswasser nur dann in den Untergrund bzw. in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn keine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit zu besorgen ist. Daher ist eine Behandlung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik erforderlich (§ 57 Abs. 1 WHG).</p> <p>Eine mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch einen Versickerungsversuch im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu belegen und nachzuweisen. Das Gutachten ist dem Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde, unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen darf. Punkt- oder linienförmige Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte oder Sickergräben), sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.</p> <p>Ab einer Dachfläche von 50 m² müssen beschichtete Dächer aus Metall gemäß DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbarem</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
--	---	--



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 27

	<p>Material bestehen und eine Stärke von mindestens 25 µm aufweisen. Dieser Korrosionsschutz entspricht dem Stand der Technik. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und auf Verlangen der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung eines nicht entsprechend korrosionsgeschützten Metaldaches zusätzliche Abwasserbehandlungsanlagen errichtet werden müssen und ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden muss. Bei Verwendung nicht geeigneter Baustoffe handelt es sich um einen Verstoß gegen § 3 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO). Dies kann bauordnungsrechtliche Maßnahmen in Form einer kostenpflichtigen Anordnung zur Nachrüstung oder zum Rückbau zur Folge haben.</p> <p>PKW-Stellplätze und Zufahrtswege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.</p> <p><u>1.4 Bodenschutz</u></p> <p>Die Planfläche verfügt aufgrund des vorherrschenden Bodentyps Parabraunerde über sehr gute bzw. fruchtbare Böden. Die Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen ist mit 3 als hoch bewertet. Die geplante Bebauung hat zur Folge, dass die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung nachhaltig beeinträchtigt werden oder dauerhaft verloren gehen.</p> <p>Die neu zu versiegelnden Flächen sind daher auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, um die Leistungsfähigkeit des Bodens im Sinne des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so weit wie möglich zu erhalten. Mit dem Boden ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB, §§ 4 und 7 BBodSchG). Hierzu sind die folgenden Nebenbestimmungen ergänzend in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Die neu zu versiegelnden Flächen sind auf ein erforderliches Maß zu begrenzen. Daher sind Stellplatz- und private Zufahrtsflächen wasserdurchlässig zu befestigen.	<p>Kenntnisnahme. Die Bodenfunktionen werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Der Verlust der Böden wird in der Eingriff- / Ausgleichbilanzierung des Umweltberichts berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen. Die angeführten Nebenbestimmungen werden soweit notwendig auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beachtet.</p>
--	--	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

		<ul style="list-style-type: none">• Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen unzulässig.• Der humose Oberboden ist von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.• Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden durchgeführt werden.• Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vor Ort wieder schichtgerecht einzubauen.• Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m. Bei einer Zwischenlagerung von über drei Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne) vorzusehen.• Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.• Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 LBO). <p><u>Hinweis</u> Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z.B. Erschließungsmaßnahmen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem</p>	Kenntnisnahme
--	--	--	---------------



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

	<p>Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p><u>2. Gewerbeaufsicht</u></p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Watzelsdorfer Straße dahingehend bewertet, dass durch die Vergrößerung der Fläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine neue Situation entsteht. Daher bestehen auch keine grundsätzlichen Bedenken. Im Zuge der weiteren Fortschreibung und Erweiterung des Gebietes kam es zu Fragestellungen hinsichtlich der Belastung durch Lärm von Straßen- und Schienenverkehr, die nicht abschließend geklärt werden konnten, da die Unterlagen nicht für eine abschließende Beurteilung ausreichend waren. Durch die nun vorgelegten Unterlagen zum Flächennutzungsplan hat sich an dieser Situation nichts geändert.</p> <p>II. Wald und Naturschutz (Ansprechpartner: Herr Haas, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1390)</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Schutzgebiete, Naturdenkmale und kartierte gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sowie Bereiche des Fachplans Landesweiter Biotopverbund sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Es wurden keine Vorkommen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg (ASP) im Vorhabengebiet kartiert. Auf der westlichen Seite des Bergenweiler Wegs befindet sich das kartierte Offenlandbiotop „Hecke südlich Bergenweiler“ (Nr. 174271358261).</p> <p>Nach Vorliegen des noch zu erstellenden Artenschutzgutachtens (Kartierung) können Aussagen über ggf. notwendige CEF-Maßnahmen (z.B. Feldlerche) getroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Artenschutz und damit</p>
--	--	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

	<p>Dieses wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit ins Verfahren eingebracht. Zum derzeitigen Zeitpunkt lassen sich noch keine sicheren Aussagen bezüglich Verbotstatbeständen und deren Vermeidung treffen (§ 44 BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (u. a. Umfang und Arten).</p> <p>Änderungen an den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegten Grünflächen sind mit zu bilanzieren.</p> <p>Bei der späteren Aufstellung des Bebauungsplans sind unter anderem folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung• Verwendung von vogelsicherer Verglasung• Pflanzgebote mit autochthonem Saat- und Pflanzgut• Einbindung des Neubaugebiets durch geeignete Pflanzgebote in das Landschaftsbild <p>Ein Umweltbericht befindet sich derzeit in der Erstellung, so dass noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.</p> <p>III. Landwirtschaft (Ansprechpartner: Herr Fink, Fachbereich 33, Tel.: 07321 321-1340)</p> <p>Bei einem Großteil der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Flurstück 364/11 ist in der Flurbilanz 2022 in der Vorbehaltsflur I eingestuft, für das Flurstück 380 liegt hier keine Einstufung vor. In der Flächenbilanz ist</p>	<p>verbundene Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht berücksichtigt. Dieser wird gerade erstellt und liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich mit aus.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erarbeitung des Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Flurbilanz wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
--	---	---



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

		<p>das Flurstück 380 in der Vorrangfläche 1 eingestuft (der höchsten Einstufung), für das Flurstück 364/11 liegt hier keine Einstufung vor. Die Flächen mit diesen Einstufungen sollten der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Da es sich hier jedoch um eine Anschlussbebauung handelt, werden grundsätzliche Bedenken zurückgestellt.</p> <p>Den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans sind noch nicht vollständig, so liegt z.B. noch kein Umweltbericht vor.</p> <p>Es wird bereits an dieser Stelle des Verfahrens darauf hingewiesen, dass ein möglichst hoher Anteil der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden sollte. Um Nutzungskonflikte zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken zu vermeiden, sollte hier eine Hecke oder ein Wall eingeplant werden.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn die Unterlagen vollständig und korrekt vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wird gerade erstellt und liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich mit aus.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--