

1. Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg, 06.07.2018	Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt
<p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <p>1. Die Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB ist nicht Gegenstand dieser raumordnerischen Stellungnahme.</p> <p>Wir empfehlen in dieser Hinsicht deshalb eine Abstimmung der Planung mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Gemeinde Irndorf zuständigen Baurechtsbehörde.</p> <p>Allerdings weisen wir in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB auf Bebauungspläne beschränkt ist, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Der Begriff der Wohnnutzung wird im Gesetz nicht näher erläutert. Nach einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 04.05.2018 (Az.: 15 NE 18.382-Juris) dürfen die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO) in einem Bebauungsplan, der auf der Grundlage des § 13b BauGB erlassen wird, nicht ermöglicht werden. Den entsprechenden Vorhaben fehle der unmittelbare Bezug zur Wohnnutzung. Ob sich die Rechtsansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs durchsetzt, ist abzuwarten. Das Regierungspräsidium empfiehlt, vorsorglich von der Befugnis zur Modifizierung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch zu machen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen auszuschließen.</p> <p>2. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie den Grundsätzen 1.4 Satz 3 und 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) soll die weitere Siedlungsentwicklung in möglichst flächensparender Form erfolgen.</p> <p>Nach Seite 3 der Umweltanalyse sieht der jetzige Bebauungsplanentwurf jedoch Grundstücksgrößen von 595 qm bis zu 900 qm vor.</p> <p>Im Interesse der Schaffung von möglichst viel Wohnraum bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch sollte deshalb geprüft werden, ob nicht speziell im Bereich der größeren Baugrundstücke nicht auch verdichtete Bauformen (wie bspw. Doppel- oder Reihenhäuser) möglich sind bzw. vorgeschrieben werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Landratsamt Tuttlingen wurde bei einem Termin am 13. April 2018 im Landratsamt die vorläufige Planung abgestimmt, zudem ist es ebenfalls aufgefordert im Rahmen der Offenlage Stellung zu nehmen.</p> <p>Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig bleiben „der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, um z. B. eine Kinderkrippe oder ein Gesundheitsangebot als wichtige Versorgungseinrichtungen nicht zu unterbinden.</p> <p>Die Grundstücke werden etwas verkleinert, zudem werden die Flurstücksgrenzen im B-Plan nicht festgesetzt.</p>

<p>3. Wie die gesamte Ortslage von Irndorf liegt nach unserem Raumordnungskataster auch das Plangebiet selbst vollständig im Wasserschutzgebiet „Heuberg“.</p> <p>Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind insoweit deshalb auch die Planziele 4.3 .1 ff. LEP zu beachten, wonach das Grundwasser sowie genutzte oder nutzungswürdige Trinkwasser- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.</p> <p>4. Wie auch in der Bebauungsplanbegründung ausgeführt wird, liegt Irndorf in einem sog. "überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum" (hier: Gebiet, welches sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotopflächen oder durch ein überdurchschnittliches Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet) i. S. d. Planziels 5.1.2 LEP.</p> <p>Zudem grenzt das geplante Wohngebiet im Osten direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Feldmarkung Irndorf“ und im Norden an das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ sowie an eine gesetzlich geschützte Biotopfläche an.</p> <p>Nach den Grundsätzen 1.9, 2.4.3.8 und 5.1 .1 Abs. 1 LEP sollen jedoch die Tier- und Pflanzenwelt bewahrt und die Landschaft geschützt, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen vermieden bzw. minimiert und nachteilige Folgen evtl. nicht vermeidbarer Eingriffe ausgeglichen werden.</p> <p>In enger Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist deshalb sicherzustellen, dass diese Planung auch mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar ist.</p> <p>5. Ob bzw. inwieweit die zum Bebauungsplanentwurf vorgelegte Umweltanalyse (mit einer artenschutzfachlichen Prüfung und einer Natura 2000-Vorprüfung) sowie die darin für notwendig erachteten und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im</p>	<p>Diese Tatsache wurde in der Umweltanalyse genannt und näher beleuchtet. Durch die geplanten Baumaßnahmen und unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V 1, Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall, V 3 Verzicht der Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, M 1 Verwendung offenerporiger Beläge, M 3 Versickerung von Niederschlagswasser, M 9 Dachbegrünung (Empfehlung)) ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen für das Wasserschutzgebiet auftreten werden.</p> <p>Dennoch ist durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten, dass die Grundwasserneubildungsrate reduziert werden wird.</p> <p>Die beigefügte Natura2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Verlust der FFH-Mähwiese wird an anderer Stelle ausreichend kompensiert (Maßnahme K 1). Eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden hat stattgefunden.</p>
--	---

<p>vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist zunächst von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Hierbei wird aus unserer Sicht auch zu beachten sein, dass von den in der Umweltanalyse aufgelisteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bislang nur ein Teil auch tatsächlich als "verbindliche Festsetzung" in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurde, während beispielsweise die Maßnahmen V1, V2, M2, M9 und M10 lediglich in den "Hinweisen" zu den textlichen Festsetzungen genannt werden.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt (als Festsetzung: V 2 Erhalt und Schutz der Feldhecke). Die sonstigen unter Hinweisen vermerkten Maßnahmen sind überwiegend mit gesetzlichen Bestimmungen unterlegt und hierüber bereits bindend zu beachten (V 1, M 2). Die Dachbegrünung (M 9) und die Vermeidung von Transparenzsituationen (M 10) werden weiterhin als Empfehlungen unter Hinweise geführt.</p>
<p>2. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg, 26.07.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik:</u> 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirt-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden unter ‚Hinweise‘ in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p>schaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden:</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe:</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau:</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz:</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> 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.</p> <p>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.</p>	<p>Ein mittlerweile erstelltes geotechnisches Gutachten mit Versickerungstest wurde angefertigt. Die Ergebnisse werden berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

3. Landratsamt Tuttlingen, 03.08.2018	Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt
<p>Für einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die gleichen Verfahrensbedingungen wie für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Wir weisen daher auf die folgenden Regelungen hin.</p> <p>1 Bekanntmachungspflichten</p> <p>Bitte beachten Sie die besonderen Bekanntmachungspflichten im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. §§ 13b iVm 13a BauGB. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans bedarf es einer ortsüblichen Bekanntmachung, sollte von der Durchführung einer klassischen Umweltprüfung abgesehen werden. Dies gilt unabhängig davon, ob zugleich die betroffenen Umweltbelange im Rahmen einer Umweltanalyse zusammengestellt werden. Lediglich ein Umweltbericht, der die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 des BauGB würde von diesem Bekanntmachungserfordernis befreien.</p> <p>2 Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind</p> <p>Im beschleunigten Verfahren kann gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 S. 3 BauGB auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, verzichtet werden. Wird auf diese Angabe nicht verzichtet, so sind die vorliegenden umweltbezogenen Informationen in Themenblöcken zusammenzufassen und stichwortartig charakterisiert bekannt zu machen. Dabei ist darzulegen, aus welchen Unterlagen und bereits vorhandenen Stellungnahmen von Fachbehörden oder Verbänden sich diese Informationen ergeben. Hält die Gemeinde einzelne bereits eingegangene Stellungnahmen für nicht wesentlich, so dass deren Auslegung unterbleibt, so ist auch hierauf hinzuweisen.</p> <p>3 Frühzeitige Behördenbeteiligung im beschleunigten Verfahren</p> <p>Gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- wie Behördenbeteiligung abgesehen werden. Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens sind dann jedoch die besonderen Hinweispflichten des § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB zu beachten. Demnach ist der Öffentlichkeit bekanntzugeben, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann, bevor die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.</p> <p>Bei einer Wiederholung der Offenlage kann die zunächst erfolgte 1. Offenlage als früh-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der 2. Offenlage beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der 2. Offenlage beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bürger hatten über eine öffentliche Gemeinderatssitzung Gelegenheit zur Information.</p>

<p>zeitige Behördenbeteiligung gewertet werden. Dem Erfordernis des § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wäre damit Rechnung getragen.</p> <p>Gerne kann uns vor der ortsüblichen Bekanntmachung einer Offenlage der Bekanntmachungstext zur Durchsicht übersandt werden.</p> <p>Problematisch ist zudem die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der ausnahmsweisen Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Der Wortlaut des § 13b BauGB lässt lediglich ein Baugebiet zur Wohnnutzung zu. Streng betrachtet würde daher lediglich ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit grundsätzlichem Ausschluss der in Abs. 3 und in § 13 BauNVO genannten Vorhaben dieser Anforderung entsprechen.</p> <p>Jedes Wohngebiet soll aber auch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht werden, § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB. Die Ausgestaltung eines Wohngebietes soll die heutigen Anforderungen der Gesellschaft an ihr Wohnumfeld erfüllen. Dies kann nur bedeuten, dass erforderliche Infrastruktur und bestimmte Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vor Ort und ohne weite Anfahrtswege vorhanden sein sollten. Unseres Erachtens fallen darunter u.a. Sportplätze, Arztpraxen, Bäckereien und kleine Lebensmittelmärkte, nicht jedoch Gewerbebetriebe, die nicht unbedingt im nahen Wohnumfeld erwartet werden. Unserer Ansicht nach müssten daher bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auch die Beherbergungsbetriebe und nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden, um dem Zweck des § 13b BauGB gerecht zu werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Thematik in der Rechtsprechung und Literatur noch nicht abschließend geklärt ist. Eine Mehrheit spricht sich jedoch für eine nicht allzu restriktive Auslegung des Begriffs „Wohnnutzung“ aus und will demnach zumindest auch Vorhaben zulassen, die dem Wohnen zu dienen bestimmt sein können. Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes müssten daher die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden. (s. u.a. VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528, a.A.: Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551, beck-online)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der 2. Offenlage beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und abgeändert. Der Empfehlung zum Ausschluss von Gewerbebetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nachgekommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftsamt:</p>	

<p>Das geplante Irndorfer Bebauungsgebiet "Schwenninger Weg" umfasst ein Areal von rund 1,3 ha, welches derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Eine Bewirtschaftung der gegenwärtig noch im Privateigentum liegenden Flächen erfolgt gemäß den Angaben des „Gemeinsamen Antrages 2018“ als Grünland durch die lokalen Landwirtschaftsbetriebe [REDACTED] (Flurstück 2417), [REDACTED] (Flurstück 2416) und [REDACTED] (Flurstück 2411) sowie durch [REDACTED] aus Bärenthal (Flurstück 2409/2).</p> <p>Für die Umsetzung des Planvorhabens werden nach der Bodengütekarte der Digitalen Flurbilanz Grenz- und Untergrenzflächen beansprucht. Die Wirtschaftsfunktionskarte weist im Plangebiet Grenzflur aus. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Zusammenlegungsgebietes des Flurbereinigungsverfahrens Irndorf. Eine existenzielle Gefährdung der vorab genannten landwirtschaftlichen Betriebe ist infolge des Flächenentzuges nicht zu erwarten. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird durch das Landwirtschaftsamt mitgetragen. Da im Osten unmittelbar an das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Flächen sowie Wirtschaftsgebäude angrenzen und ein Begegnungsverkehr auf dem Wirtschaftsweg Nr. 2421 höchstwahrscheinlich ist, wird zur Wahrung der Verkehrssicherheit ein verbreiternder Ausbau des Wirtschaftsweges bis zum Dellenweg durch unser Amt unterstützt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gesundheitsamt:</p> <p>Zu o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine generellen Bedenken.</p> <p>Auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung, hier insbesondere auf § 17 TrinkwV sei hingewiesen. Werden Zisternen-Anlagen zur Regenwassernutzung zugelassen so sind diese gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis-Homepage vorhanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nahverkehrsamt:</p> <p>Um die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes attraktiver zu gestalten, die Erschließungsqualität des Buslinienverkehrs zu erhöhen und Zugangshemmnisse zum ÖPNV abzubauen, regen wir an, die nächstgelegene Haltestelle „Irndorf, Molkeplatz“, in deren Einzugsbereich das Plangebiet liegt, aufgrund ihrer zentralen Lage und der umgebenden Anlauf-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>punkte barrierefrei umzubauen. Ein derartiger Umbau würde zu einer systemischen Umsetzung der im Personenbeförderungsgesetz (PBefG) bis 2022 angestrebten Barrierefreiheit beitragen. Davon würden nicht nur das betreffende Plangebiet, sondern die gesamte Umgebung sowie alle Ein- und Aussteiger an der Haltestelle profitieren. Bei einem barrierefreien Umbau wäre es zweckmäßig, das Nahverkehrsamt eng zu beteiligen. Gern kann ein Termin für eine Beratung und Vorortbesichtigung vorgeschlagen werden. Hierfür steht Daniel Stache, Verkehrsplanung, unter der Rufnummer 07461 926-3514 oder per E-Mail an d.stache@landkreis-tuttlingen.de als Ansprechpartner gern zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz: Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Die Feuerwehr Irndorf verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Mühlheim kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung diesbezüglich mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz auf Baugesuchsebene wird angestrebt. Es gibt keine Aufenthaltsräume über 8,0 m.</p>

<p>werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.</p>	
<p>Naturschutzbehörde: Die Gemeinde Irndorf beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchzuführen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,27 ha. Die überplante Flächen ist im wirksamen Flächennutzungsplan des GW Donau-Heuberg als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Der Plan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Mit Ausweisung des Bebauungsplans wird der Bereich zur Erschließungszone im Sinne der Naturparkverordnung, in denen der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten. Im Norden grenzt der Bebauungsplan direkt an das Vogelschutzgebiet 7820441 „Südwestalb und Oberes Donautal“. Die durch das Planungsbüro 365° freiraum + umwelt durchgeführte und plausible Natura 2000 Vorprüfung vom 12.06.2018 kommt zu dem Schluss, dass es durch das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes kommt. Das Landschaftsschutzgebiet „Feldmarkung Irndorf“ grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet. Durch die geringfügige Erweiterung des Feldweges als Erschließungsstraße werden ca. 150-200 m2 LSG-Fläche in Anspruch genommen. Der wesentliche Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch diesen geringfügigen randlichen Eingriff nicht beeinträchtigt, so dass auf eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes verzichtet wird. Das Biotop Nr. 179193270236 „Feldhecken auf Steinriegel nordöstlich Ortslage Irndorf“ grenzt nördlich direkt an das geplante Baugebiet. Die Hecke bleibt vollständig erhalten und soll durch einen 3m vorgelagerten Saumstreifen als Puffer geschützt werden. Ein Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte durchläuft direkt durch das Plangebiet. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 NatSchG haben alle öffentlichen Träger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen und den dazugehörigen Pufferstreifen bleibt die Vernetzung der Kernflächen weiterhin erhalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, wurde keine formale Umweltprüfung durchgeführt. Allerdings wurde durch das Fachbüro 365° eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Juni 2018) erarbeitet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In der Umweltanalyse wird das vorhandene Grünland als „artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte“ mit zahlreichen Magerkeitszeiger (Wiesenbocksbart, Margerite, Salbei, Glockenblume etc.) beschrieben. Zudem wird das Grünland als äußerst artenreiche Mähwiese mit teilweise Übergang zu Magerrasen angesprochen (S. 28 der Umweltanalyse). Daher wurde das Grünland am 23.7.2018 von der unteren Naturschutzbehörde zusammen mit Fr. Staub (RP Freiburg, Referat 56) begutachtet. Bei der südlich direkt an das geschützte Biotop angrenzende Wiese (ca. 260 m x 10 m) handelt es sich um eine FFH-Mähwiese. Bei der restlichen Fläche konnte kein FFH-Mähwiesen Status festgestellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Damit wird mit dem Plangebiet in den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“ (FFH-Mähwiese) außerhalb eines FFH-Gebiets eingegriffen. Eine Zerstörung oder sonstige erheblichen Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten (hier LRT 6510 Flachland-Mähwiesen) stellt regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar (vgl. VG Bayreuth, Urteil v. 28.01.2010 – B 2 K 09.739). Gemäß § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und abgeändert.</p>
<p>Sofern der Eingriff nicht vermieden werden kann, ist er durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gleichzeitig kann eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von FFH-Lebensraumtypen dazu führen, dass eine Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des USchG i.V.m. § 19 Abs. 1 BNatSchG verursacht wird. Daraus ergibt sich eine Sanierungspflicht, was ebenfalls die Wiederherstellung der FFH-Wiesen bedeuten würde.</p>	<p>Da der Eingriff nicht vermieden werden kann, weil dann das gesamte Wohnbaugebiet nicht mehr sinnvoll entwickelt werden kann, erfolgt zum Ausgleich die Entwicklung einer geeigneten sich in der Nähe befindlichen Ackerfläche zu einer FFH-Mähwiese.</p>
<p>Um eine Zerstörung der FFH-Mähwiese zu verhindern, sollte der Bebauungsplan so umgeplant werden, dass die Mähwiese nicht tangiert wird. Aktuell wird in der Umweltanalyse als Vermeidungsmaßnahme (M5) lediglich ein Pufferstreifen von 3 m südlich der geschützten Hecke vorgeschlagen. Dies ist allerdings nicht ausreichend, um die ca. 10 m</p>	<p>Auf den Eingriff kann nicht verzichtet werden, da das Plangebiet hierfür nicht die nötigen Dimensionen aufweist um einen breiteren Streifen entlang des Biotops zu schützen. Es erfolgt die Entwicklung einer sich in der Nähe befindlichen Ackerfläche (Flurstück 1272</p>

<p>breite Mähwiese zu erhalten. Hinzu kommt, dass die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschlagenen acht Pflanzstandorte für Bäume (M4) im nördlichen Teil zu einer starken Beschattung und langfristig zu einem Verlust der FFH-Mähwiese führen würde.</p> <p>Alternativ zur o.g. Vorgehensweise kann die Mähwiese in gleichem Umfang (Verhältnis 1:1 = ca. 2600 m²) an andere Stelle wiederhergestellt und somit kompensiert werden. Hierfür muss eine passende Ausgleichsfläche vorgeschlagen werden.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung für Vögel und Tagfalter basiert auf nur einer Begehung. Im Gutachten selber wird darauf hingewiesen, dass für eine vollständige Erfassung 4-5 Begehungen erforderlich wären (S. 28 und S. 29). Gleichwohl wird das gutachterliche Fazit gezogen, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V2, M4, M5, M10) das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und der Vogelschutzrichtlinie nicht zu erwarten ist. Vor allem im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen des Neuntöters ist diese Aussage aufgrund einer einzigen Begehung nicht tragfähig. Im Gutachten selber wird darauf hingewiesen, dass die Feldhecken und Umgebung potentiell geeignetes Habitat für den Neuntöter darstellen. Daher müssen nochmals mindestens zwei weitere Begehungen erfolgen oder eine worst-case Betrachtung durchgeführt werden, um abschließende Schlussfolgerungen ziehen zu können.</p> <p>Zur Erfassung der Fledermäuse wurden zwei Detektorbegehungen durchgeführt. Insgesamt wurde mit 12 Fledermausarten eine überdurchschnittliche Fledermauspopulation vorgefunden. Entlang der Feldhecke, des Dellenwegs und des Schwenninger Wegs wurden Hauptflugachsen (Jagdstrecken) der Fledermäuse festgestellt. Hervorzuheben ist das Vorkommen der in Baden-Württemberg nur an wenigen Stellen vorkommenden Nordfledermaus. Im Gutachten wird geschlossen, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V2, M4-M6) das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten ist. Durch die geplante Bebauung werden die aktuell genutzten Flugrouten/Jagdstrecken jedoch beeinträchtigt. Daher sollten als weitere Minimierungsmaßnahme Gehölze entlang des Schwenninger Wegs und entlang der neuen Straße angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet als Hauptflugachsen gepflanzt werden.</p> <p>Die in der Umweltanalyse genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden zum größten Teil in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Allerdings wurde die Vermeidungsmaßnahme V2 nur unvollständig und die</p>	<p>Gemeinde Irndorf) zu einer Flachland-Mähwiese. Die Baumstandorte werden angepasst und konkretisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den Heckenstrukturen handelt es sich um starke Baumhecken, die keinen geeigneten Lebensraum für den Neuntöter bieten. Dieser bevorzugt niedrigere Baumhecken mit Schlehen, Weißdorn usw..</p> <p>Zudem stellte der ornithologisch versierte Biologe Luis Ramos bei seinen Untersuchungen am 09.06.2018 und 18.06.2018 ebenfalls kein Neuntöttervorkommen in der Feldhecke fest.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen um umgesetzt.</p> <p>Anregung wird beachtet und umgesetzt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden zusätzliche Bäume entlang der Hauptflugachsen im Westen und Osten festgesetzt.</p> <p>Die Maßnahme V 2 wird vollständig in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Festsetzung aller Maßnahmen ist jedoch nicht beabsichtigt, da sie zum Teil nur als Empfehlung eingestuft und als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen</p>
---	--

<p>Minimierungsmaßnahmen M8, M9 und M10 überhaupt nicht in die Festsetzungen übernommen. Stattdessen werden diese Maßnahmen nur unter den Hinweisen (Empfehlungen 5-7) benannt. Zur Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen müssen alle drei Maßnahmen vollumfänglich in die Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Mögliche weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Neuntöter und für Fledermäuse müssen ebenfalls in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.</p> <p>Eine endgültige Beurteilung ist erst nach Vorlage des überarbeiteten Bebauungsplanes, bei dem die FFH-Mähwiese nicht betroffen sein wird oder nach Vorlage einer passenden Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese, möglich. Des Weiteren muss die artenschutzrechtliche Einschätzung für Vögel (insbesondere für den Neuntöter) durch weitere Begehungen oder durch eine worst-case Betrachtung überarbeitet werden.</p>	<p>werden, um den Bauherren Spielraum bei der Gestaltung zu bieten.</p> <p>Alle wesentlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere zur Sicherung der Hecke samt Pufferstreifen (V 2, M 5) und zusätzliche Baumpflanzungen entlang des Schwenninger Weges und des auszubauenden Feldweges (M 4) sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Bezüglich des Neuntöters sind weitergehende Erörterungen in der Umweltanalyse aufgenommen worden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt: <u>1. Sachgebiet: Kommunales Abwasser</u></p> <p>Das vorgesehene Planungsgebiet ist im GKP der Gemeinde aus dem Jahre 1990/1991 flächenmäßig nur teilweise als Wohngebiet erfasst. Im weiterführenden Kanalisationsnetz sind nach den Unterlagen des GKP noch Kanalsanierungsmaßnahmen geplant. Inwieweit diese bereits umgesetzt wurden, ist uns nicht bekannt. Die Entwässerung ist nicht gesichert.</p> <p>Nach dem Textteil soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Diese Planung muss im Vorfeld unbedingt mit uns abgestimmt und noch wasserrechtlich genehmigt werden.</p> <p>Niederschlagswasser von Neubauvorhaben sollen nach der aktuellen Gesetzeslage – WHG § 55 – ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplanes oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Kanalisation im Gebiet erfolgt durch ein fachkundiges Ingenieurbüro.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine fachgerechte Behandlung des Niederschlagswassers wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und in den Bebauungsplan und die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen (Nr. 4.1.).</p>

<p>Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung mit aufgenommen werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den wasserrechtlich genehmigten „Generellen Kanalisationsplan (GKP)“ aus dem Jahre 1990/91 hin, der auch im Bezug auf die Eigenkontrollverordnung dringend einer Überarbeitung bedarf.</p> <p>Bei der z. Zt. in Überarbeitung befindlichen Überrechnung der Regenwasserbehandlung ist dieses Gebiet entsprechend in Ansatz zu bringen.</p> <p><u>2. Sachgebiet: Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Großer Heuberg“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe, des Zweckverbandes Heubergwasserversorgung rechts der Donau und der Gemeinde Beuron. Die Bestimmungen der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989, geändert am 20.01.1993, sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Rechtsvorschriften sind zu beachten.</p> <p>Wegen des verkarsteten Untergrundes und zumeist geringmächtiger Deckschichten liegen im Planungsbereich empfindliche Grundwasserhältnisse vor, die bei Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Errichtung von Erdwärmesonden kann im Interesse des Trinkwasserschutzes nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die damit verbundenen Einschränkungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p><u>3. Sachgebiet: Bodenschutz</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er soll zur Wohnbebauung von 14 Einfamilienhäusern dienen. Die Baugrundstücke liegen bei einer Größe zwischen 595 m² - 900 m². Es wird eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Um dem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden gerecht zu werden, sind große Baugrundstücke bis zu 900 m² zu vermeiden. Die Grundstücksflächen sollten somit reduziert werden. Darüber hinaus ist auch eine Ausschöpfung der Grundflächenzahl von GRZ von 0,4 anzustreben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut geotechnischem Gutachten liegt der Grundwasserstand in mehreren 10er-Metern tief.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und zugesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die durchschnittliche Größe der Grundstücke wurde auf 693 m² verkleinert, um der öffentlichen Retention Raum zu geben. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 518 m² und 811 m². Lediglich ein Grundstück liegt mit 910 m² über diesen Werten.</p>
--	--

<p>Grundsätzlich ist die Bebauung so frei zu geben, dass eine unmittelbare Anbindung der neuen Bebauung an die schon bestehende Bebauung gewährleistet wird. Einer Zersiedelung ist entgegen zu wirken; ggf. ist ein Bauzwang aufzuerlegen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt eine weitere Fläche von insgesamt 1,27 ha Boden zu beanspruchen. Davon werden mindestens 0,47 ha versiegelt. Hierdurch erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Nachdem der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt wird, besteht keine Ausgleichspflicht.</p> <p>Dennoch sind die Bodenschutzbelange bei der Inanspruchnahme (Planungsphase und Durchführung der Bauarbeiten) der Freiflächen, insbesondere der sorgsame, behälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.</p> <p>Zwar werden in der Umweltanalyse bereits bodenschutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen V1, und Minimierungsmaßnahmen M 1, M2, M8, M9 benannt, doch diese sind um nachfolgende Maßnahmen zu ergänzen:</p> <p>Minimierung/Vermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise). - Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen). - Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten; Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und freizuhaltende Flächen (V2, M5 etwaige Grünflächen) dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen. - Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzu- 	<p>Ein Bauzwang wird seitens der Gemeinde angestrebt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Bodenschutzbelange wird unter Hinweis ausreichend hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die Maßnahmen werden in den Textteil aufgenommen bzw. vorhandene Maßnahmen ergänzt.</p> <p>Die Anregungen sind bereits teilweise berücksichtigt. Eine zweigeschossige Bauweise ist vorgesehen. Eine maximal mögliche GRZ von 0,4 entspricht nicht der dorftypischen Siedlungsstruktur und würde eine harmonische Einbindung in die Dorfstruktur und das Landschaftsbild erschweren.</p>
---	---

schieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, Bodenmanagementkonzept, Bodenschutz- und Verwertungskonzept) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie oder einen Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie z.B. Bauschutt, Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel usw.) sein.

- Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- Geeignetes anfallendes steiniges Erdmaterial (Kalkstein-Untere Massenkalk) kann zur Herstellung von Waldwegen oder Feldwegen sinnvoll wiederverwendet werden. Eine etwaige Zwischenlagerung kann, nach Rücksprache beim Wasserwirtschaftsamt und beim Erddeponiebetreiber, auf der Erddeponie eingerichtet werden.

- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sowie die DIN 19731, und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten,

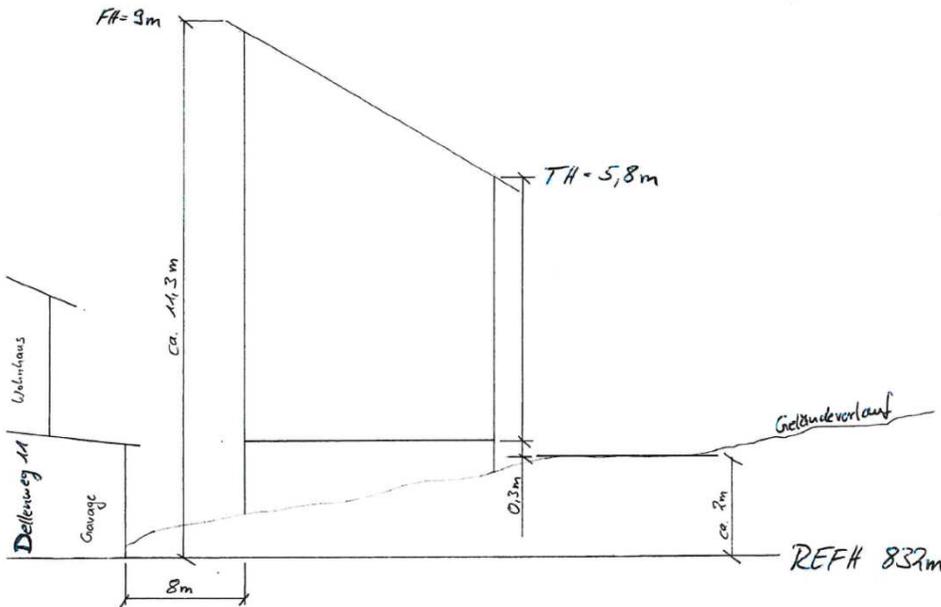
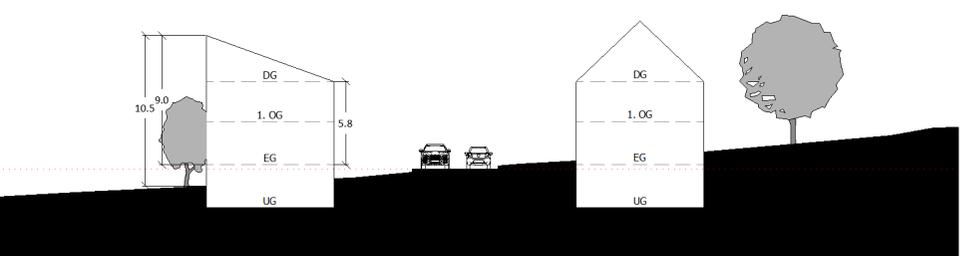
Wird zur Kenntnis genommen und in den Textteilen vermerkt.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.</p>	
<p>Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes: Von Seiten des Forstamtes, des Vermessungs- und Flurneordnungsamtes, der Straßenbaubehörde, der Naturschutzbehörde und der Gewerbeaufsicht werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben. Das Regierungspräsidium Freiburg – höhere Raumordnungsbehörde – erhält Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Gemeindeverwaltungsverbands Donau-Heuberg, 30.07.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Anregungen oder Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde werden nicht vorgetragen.</p> <p>Nachfolgend erlauben wir uns als Untere Baurechtsbehörde zu den vorgesehenen Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften nachfolgende Anmerkungen:</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p>Unter Ziff. 2.3. Höhe baulicher Anlagen empfehlen wir die Definition eines oberen Bezugspunkts für Wandhöhen für Gebäude mit Flachdächern.</p> <p>Bei der Regelung des unteren Bezugspunktes ist der Bezug zur Erdgeschossrohbodenhöhe herzustellen und nicht zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.</p> <p>Auf die Abweichungsregelung des letzten Absatzes empfehlen wir zu verzichten, da die hier als Kriterium genannte Geringfügigkeit nicht näher definiert ist.</p> <p>Unter Ziffer 3.1 erlauben wir uns rückzufragen, ob eine Notwendigkeit für die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen besteht. Wir empfehlen auf diese zu verzichten.</p> <p>Außerdem sollte generell auf eine Zulassung von Überschreitungen der dann nur noch bestehenden vorderen Baugrenze verzichtet werden, so dass z.B. Garagen unabhängig ihrer Ausrichtung erst in einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze zulässig wären.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für Gebäude mit Flachdächern gilt ebenfalls eine Wandhöhe von 5,8 m.</p> <p>Wird zur 2. Offenlage angepasst.</p> <p>Wird beachtet und angepasst.</p> <p>Zum Schutz des angrenzenden Biotops sowie der wichtigen Pufferzone und zur eindeutigen Ordnung der Bebauung wird die rückwärtige Baugrenze beibehalten.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, um den Eigentümern möglichst viel Freiheit in der Gestaltung /Nutzung ihres Grundstücks zu ermöglichen.</p>

<p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></p> <p>Bei Ziffer 1.2 erlauben wir uns die Rückfrage, was bei Flachdächern, bzw. flachgeneigten Pultdächern gilt?</p> <p>Bei Ziffer 1.3. möchten wir anregen die Maximalbegrenzung der Gaupenlänge zu überdenken, da nach den planungsrechtlichen Vorschriften ja ein Dachgeschoss grundsätzlich als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.</p> <p>Bei Ziffer 1.5. sind wir der Auffassung, dass die Regelung unseres Erachtens nicht für alle Dachformen verständlich ist und empfehlen diese Beschränkung der Photovoltaik nochmals zu überdenken.</p> <p>Die Regelung unter Ziffer 2.1. zu Einfriedungen ist unseres Erachtens sehr gut gewählt, wir begrüßen diese ausdrücklich.</p> <p>Ergänzend empfehlen wir aber auch eine verbindliche Regelung hinsichtlich Aufschüttungen und Abgrabungen.</p>	<p>Die Farbgebung gilt ebenso für Flach- und Pultdächer. Zusätzlich besteht für Flachdächer die Möglichkeit von Kies und Begrünungen.</p> <p>Die Festsetzung entspricht dem allgemeinen Standard zur Maximalbegrenzung der Gaupenlänge und wird zum Satzungsbeschluss bestehen bleiben.</p> <p>Zum Satzungsbeschluss wird die Textpassage insofern geändert, dass bei Sattel-, Walm- und Pultdächern nur noch angeschmiegte Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aufgebaute Ausführungen sind nicht mehr zulässig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Textbaustein wird in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p>
<p>5. Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 24.07.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>der o.g. Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donau-Heuberg entwickelt. Von Seiten des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg bestehen somit keine Anregungen oder Bedenken gegenüber der Planung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Polizeipräsidium Tuttlingen, 25.07.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht haben wir im derzeitigen Planungsstadium keine Einwände. Zur Anlage der Verkehrsflächen sind keine näheren Ausführungen enthalten. Wir bitten daher bei der Planung der Verkehrsflächen um weitere Beteiligung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung bei der Verkehrsplanung wird zugesichert.</p>
<p>7. Netze BW, 11.07.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkung ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Netze BW GmbH – im Bebauungsplan bereits dargestellt – deren Bestand auch während der Erschließungsarbeiten gesichert sein muss. Etwaige Leitungsanpassungs- 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bitten Sie, für diese 20-kV-Freileitung, aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Leitungsrechte im Bebauungsplan aufzunehmen und die Freileitung mit Schutzstreifen in den Planzeichnungen zu kennzeichnen. Der Schutzstreifen für dies 20-kV-Freileitung beträgt 7,5 m rechts und links der Leitungsachse. - In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder andere Nutzung wie z.B. Bepflanzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig ist. - Da diese 20-kV-Freileitung für die Bebauung sicherlich hinderlich ist, kann diese im Zuge der Erschließung verkabelt werden. Die Kostentragung dieser Verkabelungsmaßnahme richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Ausführung geltend gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen. - Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. - Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es deshalb erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. - In den Textteil bitten wir auch aufzunehmen, dass Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden sind. - Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. - Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei oder .dxf/.dwg-Datei. 	<p>Die Planzeichnung wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.</p> <p>Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.</p> <p>Eine Verkabelung ist beabsichtigt und in Planung. Bezüglich einer etwaigen unterirdischen Verlegung wird sich die Gemeinde Irndorf mit den Netzen BW GmbH in Verbindung setzen um eine abgestimmte Planung zu entwickeln.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe, 28.06.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>In besagtem Gebiet befinden sich keine Leitungen des ZV Wasserversorgung Hohenberggruppe. Des Weiteren sind in nächster Zeit in diesem Bereich auch keine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Leitungsbaumaßnahmen geplant.</p>	
<p>9. Familie ██████, 30.07.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag Büro 365° freiraum + umwelt</p>
<p>Aus der „Planungsrechtlichen Festsetzung mit Begründung“ Teil II Satzung über die Planungsrechtliche Festsetzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 2.3 Höhe baulicher Anlagen, geht hervor, dass die zulässige Traufhöhe 5,8m und die zulässige Firsthöhe 9m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sein darf und diese wiederum die mittlere Straßenhöhe noch um 30cm überschreiten darf. Anbei finden Sie hierzu eine Skizze (ganz links in der Skizze unser Haus mit Garage, den ungefähren Geländeverlauf und ein erlaubtes Haus mit Pultdach; Blick aus östlicher Richtung), wie sich dies auswirken kann. Jeder erlaubte Sichtschutz, nach dem in "Örtliche Bauvorschriften mit Begründung", Teil II Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, 2. Einfriedungen genannten Nachbarschaftsrecht Baden Württemberg, macht es für uns unmöglich, einen Rückzugsort zu schaffen.</p> <p>Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie diese Entscheidung nochmal überdenken würden.</p> 	<p>Die zulässigen Höhen bleiben weiterhin bestehen. Der Bezugspunkt wird auf den Baugrundstücken südlich der Straße angepasst, sodass sich die Baukörper besser an das Gelände anpassen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>  <p>Geländeschnitt Schema, links angrenzend Flst. 2407 u. 2409/3</p>

<p>Wie allen bekannt ist, haben wir bereits im Januar darüber informiert, dass wir hinter (nördlich) unserem Grundstück, weiteren Grund zur Gartennutzung erwerben möchten. Hierzu möchten wir Ihnen Varianten aufzeigen. Diese Bilder veranschaulichen die Vorschläge nur skizzenhaft, d.h. Anzahl, Größe und Lage sind verschieb- bzw. veränderbar.</p> <p>Ein Vorschlag für das geplante Baugebiet sind öffentliche Stellplätze (3x6m), die man z.B. bei Familienfesten (Geburtstag, Weißer Sonntag, etc.) gut gebrauchen kann. Die Parkmöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück sind dafür nicht ausreichend. Konsequenz daraus: Es wird auf der Straße geparkt. Dies macht ein Durchkommen für LKW-Verkehr (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr, ...) unmöglich. Ferner könnte dadurch den Wanderern, die in das angrenzende Naturschutzgebiet möchten, eine Parkplatzmöglichkeit geboten und das "Wildparken" im Naturschutzgebiet unterbunden werden.</p> <p>Ein weiterer Vorschlag wäre eine Versickerungs- und Grünfläche um die öffentlichen Stellplätze zu schaffen. Dadurch könnte das anfallende Regenwasser Vorort direkt versickern. Eventuell könnte dieser Vorschlag auch als eine Art Ausgleichsmaßnahme gesehen werden.</p> <p>Eine Änderung der Straßenführung - siehe Varianten - wäre für uns sinnig, da der Hauptzufahrtverkehr, am östlichen Ende des Baugebietes, aus südlicher Richtung (Dellenweg) erfolgen wird.</p> <p>Wir sind gerne bereit, von unserem Grundstück abzugeben - siehe Variante 3. Ebenfalls würden wir weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen (teils im Naturschutzgebiet) als Ausgleich/Tausch anbieten.</p> <p>Gerne stehen wir für ein persönliches Gespräch zur Verfügung!</p>	<p>Die Anregungen werden nicht aufgenommen. Die Grundstückseinteilung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Gemeinderat vorgenommen. Eine Erfordernis von öffentlichen Stellplätzen wird an dieser Stelle nicht gesehen. Die Regenwasserbehandlung erfolgt über Straßenbegleitende Grünflächen (Mulden).</p>
--	---

