

**Gemeinde Steinheim, Gemarkung Söhnstetten  
Bebauungsplan „Breite Süd – 2. Erweiterung“**

Den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Anschreiben vom 22.10.2019 der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 08.10.2019 zugesandt. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.11.2019 wurde gebeten. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Planung im Zeitraum vom 25.10.2019 bis zum 25.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 1 Landratsamt Heidenheim (Schreiben vom 21.11.2019)		
A 1.1 Bautechnik	<p>Aus bautechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Es ist im Hinblick auf Nr. 7 des Textteils zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu prüfen, inwieweit Steingärten in einem Umfang von 4 m² überhaupt mit § 9 Abs. 1 S. 1 Landesbauordnung (LBO) vereinbar sind. § 9 Abs. 1 LBO sieht vor, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mittlerweile ist die Novellierung des Naturschutzgesetzes in Kraft getreten. Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.</p> <p>Schotterungen sind generell nicht mehr zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die bisherige Vorschrift über das Verbot von Schotterflächen über 4 m² wird ersetzt durch einen Hinweis auf § 21a NatSchG</p>
A 1.2 Gewerbeaufsicht	In einem Radius von 500 m um das Plangebiet (südlich, südwestlich und südöstlich) befinden sich eine baurechtlich genehmigte Biogasanlage, eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Biogasanlage sowie mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit	Mittlerweile liegt eine Kaltluftsimulation des Büros Müller-BBM vor. Hieraus konnte keine unzumutbare Geruchsbelastung abgeleitet werden.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Schweine- und Rinderzucht. Aufgrund der Topographie ist davon auszugehen, dass eine Belastung des Plangebietes mit Gerüchen und Bioaerosolen zu erwarten ist. Um diese zu quantifizieren, wird aus Sicht des Immissionsschutzes dringend empfohlen, diese Belastungen durch ein Geruchsgutachten bewerten zu lassen. Dieses sollte neben einer Ausbreitungsrechnung im Hinblick auf die Geruchemissionsrichtlinie auch eine Bewertung der Bioaerosolbelastung nach VDI 4250 Blatt 1 beinhalten und die besonderen topographischen Verhältnisse mit Kaltluftabflüssen berücksichtigen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>A 1.3 Wasser- und Bodenschutz</p>	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u>  Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Fassungen im Brenztal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1.</p> <p>Im Abschnitt II unter Punkt 1 des Textteils wird fälschlicherweise der Zweckverband Landeswasserversorgung genannt.</p> <p><u>Bodenschutz</u>  In dem Bebauungsplan sind zum vorbeugenden Bodenschutz nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ergänzend folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.</li> <li>- Anfallender Erdaushub sollte innerhalb des Baugrundstücks wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.</li> <li>- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird korrigiert.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Hinweise werden ergänzend in den schriftlichen Teil übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommunales Abwasser / Niederschlagswasserbeseitigung</u> Im genehmigten AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) Söhnstetten ist eine getrennte Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem vorgesehen.</p> <p>Mit der geplanten Ableitung der Schmutzabwässer und der Behandlung der Niederschlagswässer besteht somit Einverständnis. Die getrennte Ableitung der Niederschlagswässer und Einleitung in einen Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Durchführung des Wasserrechtsverfahrens sind dem Landratsamt Heidenheim detaillierte Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung vorzulegen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Der Bereich der 2. Erweiterung „Breite Süd“ liegt nicht im hochwassergefährdenden Gebiet. Das Plangebiet grenzt an eine Hanglage. Da Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen können, sollten diese überflutungssicher angelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks verändert werden darf. Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Infolge der Klimaerwärmung ist mit einer Zunahme von extremen Niederschlagsereignissen zu rechnen. Kommunen sind daher angehalten, entsprechende Vorsorge zu treffen, Auflagen für Bauherren festzulegen und die Bevölkerung über das Risiko und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu informieren. Eine Orientierung für Kommunen bietet der „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW von 2016 (kostenloser Download unter <a href="http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen">www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen</a>). Privatpersonen können sich auf folgenden Seiten informieren:</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Sachverhalt wird in die Begründung übernommen</p> <p>Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> Wird als Hinweis in den schriftlichen Teil übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de">www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de</a></li> <li>- <a href="http://www.starkgegenstarkregen.de">www.starkgegenstarkregen.de</a></li> <li>- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (<a href="http://www.bkk.bund.de">www.bkk.bund.de</a>)</li> <li>- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, <a href="http://www.karlsruhe.de">www.karlsruhe.de</a>)</li> </ul> <p>Wir empfehlen die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:  Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität.  Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</p> <p><u>Altlasten / Abfall</u>  Es gibt keine Ergänzung.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Wird als Hinweis in den schriftlichen Teil übernommen.</p>
A 1.4 Wald und Naturschutz	<p>Naturschutz  Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Breite Süd“ befindet sich außerhalb einer Schutzgebietskulisse auf überwiegend naturschutzfachlich eher geringwertigeren landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Für den geplanten Eingriffsbereich ist jedoch mit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von Feldbrütern wie zum Beispiel Feldlerche und Wachtel zu rechnen, für die dann entsprechende vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ergriffen werden müssen. Des Weiteren ist eine potentielle Betroffenheit eines Jagdhabitats von Rotmilan und ggf. Baumfalke möglich. Die artenschutzrechtlichen Belange müssen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet werden. Diese wird gemäß der Begründung zum Bebauungsplan noch nachgereicht.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde beauftragt und liegt mittlerweile vor. Im Ergebnis werden artenschutzfachliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst oder können bei Durchführung der Vermeidungs- bzw. vorgezogener Maßnahmen umgangen werden</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die erforderlichen Maßnahmen werden in den schriftlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (mit Schreiben vom 14.12.2020)	Die Betroffenheit weiterer saP-relevanter Tiergruppen (Säugetiere, Amphibien, Reptilien) kann anhand der vorliegenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auf eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes vor allem nach Süden hin zur Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist zu achten.	Kenntnisnahme. Die Eingrünung wird als ausreichend erachtet. Hier ist auch zu bedenken, dass eine weitere Vergrößerung nach Süden im gültigen Flächennutzungsplan enthalten ist.
	Eine abschließende Stellungnahme kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen werden.	Kenntnisnahme
	Zusätzlich ist in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 13 bzw. 14 die Lage im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald“ erwähnt, dies ist wahrscheinlich versehentlich falsch kopiert worden und wäre daher zu berichtigen.	Wird korrigiert.
	B-Plan "Breite Süd – 2. Erweiterung", Steinheim-Söhnstetten, Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB - Behördenbeteiligung - hier: Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nachdem die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Breite Süd – 2. Erweiterung“ in Steinheim-Söhnstetten nun vorliegt, nachfolgend die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum o. g. Bebauungsplan in Ergänzung zur Stellungnahme vom 13.11.2019.	Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 beteiligt (Verfahren gemäß §13b). Die formelle Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 steht noch aus.  Die Gesamtstellungnahme des Landratsamts Heidenheim ist datiert auf den 21.11.2019.
<p><b>I. Artenschutz:</b></p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass die avifaunistische Kartierung von Herrn Utzel nicht optimal gelaufen ist – die Kartierungen am 13.06. und 04.07.2020 fanden in den späten Abendstunden ab jeweils 21 Uhr statt. In den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ von SÜDBECK et al. 2005 werden zum einen die frühen Morgenstunden bis 4 Stunden nach Sonnenaufgang sowie der Nachmittag bis etwa 18 Uhr als günstige Tageszeit genannt. Hierbei sei erwähnt, dass die faunistischen Kartierungen nicht mit der UNB abgestimmt wurden.</p> <p>Dennoch erscheint die Betroffenheit von zwei Feldlerchenrevieren auch aus Sicht der UNB als realistisch. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerchen müssen mit hoher Wahrscheinlichkeit wirksam</p>	Kenntnisnahme	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>sein. Da sowohl Feldlerchenfenster als auch die Umstellung auf ökologische Landwirtschaft keine ausreichende Prognosesicherheit bieten, sind diese als vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ungeeignet. Stattdessen sind mehrjährige Buntbrachen für die Art mit einer Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> pro Brutpaar und einer Mindestbreite von 15-20 m anzulegen, da diese nachweislich die größte Siedlungsdichte und den größten Reproduktionserfolg aufweisen (BERG &amp; PÄRT 1994, BROWNE et al. 2010, ERAUD, BOUTIN 2010). Es ist auch eine zusammenhängende Fläche für beide Brutpaare mit einer Größe von &gt;2.000 m<sup>2</sup> möglich. Da das Gebiet südlich von Söhnstetten eher ackergeprägt ist, sollte die Maßnahme auch vorrangig auf einem Acker durchgeführt werden. Aufgrund der Brutplatztreue der Art darf sich die Maßnahmenfläche nicht weiter als 2 km vom jeweils verlorengehenden Brutrevier entfernt befinden, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren. In Abstimmung mit der Gemeinde Steinheim sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten wird die CEF-Maßnahme auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 1115 nordwestlich von Söhnstetten umgesetzt.</p> <p>Für die weiteren relevanten Artengruppen werden keine CEF-Maßnahmen notwendig.</p> <p><b>II. Eingriffsregelung:</b> Eine Umweltprüfung ist nach § 13b BauGB nicht erforderlich, da die überbaute Fläche in ihrer Gesamtheit kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist.</p> <p>Unter der Maßgabe, dass die nachfolgend genannten naturschutzrechtlichen Auflagen beachtet werden, kann die Zustimmung der UNB zum Bebauungsplan erteilt werden.</p>	<p>Siehe Ausführung unten zu „III. Auflagen“ dieser Stellungnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dies wurde berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Auflage 1 in Verbindung mit Auflage 4 wird in den schriftlichen Teil in I.9 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ unter I.9.3. „Externe Ausgleichsmaßnahme“ aufgenommen, die Auflagen 2-3 und 5-7 werden in den schriftlichen Teil unter II.10 „Artenschutz“ eingefügt</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><b>III. Auflagen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anstatt der in der saP vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen ist eine mehrjährige Buntbrache mit einer Mindestgröße von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> für zwei Brutpaare und einer Mindestbreite von 15-20 m auf dem Flurstück Nr. 1115, Gemarkung Söhnstetten, anzulegen. Hinsichtlich Anlage und Pflege sind nachfolgende Kriterien zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr lückige Einsaat mit geeignetem Saatgut (im Frühjahr 2021, damit die Wirksamkeit der Maßnahme schon ab nächstem Jahr gegeben ist).</li> <li>• Standzeit der Brachfläche 5 Jahre, danach kann im Frühwinter umgebrochen und im darauffolgenden Frühjahr neu eingesät werden.</li> <li>• Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden. Eine maschinelle Unkrautbekämpfung ist nur bei Bedarf und außerhalb der Vogelbrutzeit (im Zeitraum von 01.09. bis 15.03.) möglich.</li> </ul> </li> <li>2. Die weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.09.2020 umzusetzen.</li> <li>3. Um sicherzustellen, dass die festgelegten und geforderten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen korrekt eingehalten bzw. umgesetzt werden, wird eine ökologische Baubegleitung angeordnet. Die Gemeinde hat hierfür rechtzeitig, mindestens jedoch 2 Wochen vor Beginn der Baufeldfreimachung gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine oder mehrere Personen zu benennen, welche für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist/sind.</li> <li>4. Die Buntbrache ist bis spätestens 31.03.2021 umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde mittels einer Fotodokumentation nachzuweisen.</li> </ol>	<p>Die von der unteren Naturschutzbehörde genannte CEF-Maßnahme wird anstatt der CEF- Maßnahme inkl. der zu beachtenden Kriterien und Auflage 4 in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen (s.o.) aufgenommen.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen zur Gehölzrodung und Baufeldfreimachung werden in den schriftlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird in den schriftlichen Teil (s.o.) aufgenommen.</p> <p>s.o., das Jahr wird in Relation zum Baubeginn gesetzt</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.</p> <p>6. Die Kompensationsmaßnahmen, die sich aus § 15 BNatSchG ergeben, sind in das Kompensationsverzeichnis gemäß § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz (NatSchG), § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. der derzeit geltenden Kompensationsverzeichnis-Verordnung (KompVzVO) mit den nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 8, Satz 2 und Absatz 2 KompVzVO erforderlichen Angaben und nachvollziehbaren, exakten Flurkarteneinträgen einzutragen. Hierunter fallen die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (Buntbrachen).</p> <p>7. Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 KompVzVO wird dem Vorhabenträger die Eingabe der Daten ins Kompensationsverzeichnis unter Verwendung elektronischer Vordrucke nach § 5 KompVzVO auferlegt. Hierzu hat der Vorhabenträger einen Zugang für das Kompensationsverzeichnis bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu beantragen, sofern dieser nicht bereits vorliegt. Die Dateneingabe soll innerhalb eines Monats nach Anlage der Maßnahmenflächen (30.04.2021) erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde direkt im Anschluss anzuzeigen.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
A 1.5 Landwirtschaft	<p>Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen mit Tierhaltungen und Biogasanlagen. Um eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen auszuschließen, wird empfohlen, dies durch ein Geruchsgutachten bewerten zu lassen. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>	Mittlerweile liegt eine Kaltluftsimulation des Büros Müller-BBM vor (s. A1.2)
A 1.6 Straßenverkehr	<p>In Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ulm werden gegen den Bebauungsplan „Breite Süd“ – 2. Erweiterung“, Steinheim-Söhnstetten aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken erhoben, sofern nachfolgende Hinweise in der Planung bzw. Abwägung sachgerecht berücksichtigt werden:</p>	Kenntnisnahme



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>A. Geplante Erschließung und Verkehr:</p> <p>In Nr. 5 der Begründung wird die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebiets erläutert.</p> <p>Derzeit endet die Tempo 30-Zone in Söhnstetten am Beginn der Straße Flst. Nr. 653 (Erschließung Frontal). Unter Zugrundelegung der Hinweise in Nr. 5.3 Satz 3 der Begründung wird davon ausgegangen, dass das Verkehrskonzept der Gemeinde Steinheim in Bezug auf eine Erweiterung der Tempo-30-Zone in Zusammenhang mit dem geplanten Neubaugebiet zu gegebener Zeit entsprechend angepasst wird.</p> <p>Insofern wird bezüglich der vorgesehenen Fahrbahnbreiten darauf hingewiesen, dass nach Ziff. 4.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei eingeschränkten zulässigen Höchstgeschwindigkeiten bis 40 km/h eine Mindestfahrbahnbreite von 5,55 m erfordert. Der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw erfordert bei diesen eingeschränkten Geschwindigkeiten mindestens 5,90 m. Insofern sind die Ausführungen in der Begründung nicht gänzlich zutreffend. Es wird davon ausgegangen, dass beabsichtigt ist, die Zufahrtstraße von Osten (abzweigend von der Straße Flst. Nr. 653) durchgehend mit einer Breite von 6,0 m vorzusehen. Die diesbezüglichen Erläuterungen in der Begründung sind nicht eindeutig nachvollziehbar.</p> <p>Der geplante provisorische Wendehammer westlich des Bebauungsplangebiets sollte unter Berücksichtigung der Ziff. 6.1.2.2 (Wendeanlagen) ausreichend dimensioniert und ausgestaltet werden. Die straßen- bzw. widmungsrechtlichen Erfordernisse liegen auch für die außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Steinheim als Straßenbaubehörde.</p>	<p>Das Gebiet soll ebenfalls als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.</p> <p>Die Breite der Straße wurde im Zuge der Erschließungsplanung auf 6,0 m erweitert.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit, die dargestellte Wendefläche provisorisch so zu vergrößern, dass ein ausreichender Wenderadius hergestellt wird. Diese Fläche kann dann mit der Umsetzung des folgenden Bauabschnitts rückgebaut werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>In Nr. 7. Des schriftlichen Teils ist ausgeführt, dass die Erschließungsstraßen einen verkehrsberuhigenden Ausbau erhalten und als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche gemischt genutzt werden sollen. Diese Festsetzung steht im Widerspruch zur Planzeichnung und zu den Erläuterungen in Nr. 5.3 der Begründung, wonach einerseits zumindest teilweise ein Gehweg geplant und andererseits an der Zufahrtsstraße im Osten keine entsprechenden Maßnahmen, die einer Mischnutzung zuordenbar wären, eingetragen sind. Gegebenenfalls wird empfohlen, die als Mischnutzung geplante Fläche geeignet im Bebauungsplan einzuzichnen. In diesem Zusammenhang wird auch auf Ziff. 2. Fußgängerverkehr unserer Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Sollte in einzelnen Verkehrsbereichen des Bebauungsplangebietes tatsächlich eine Mischnutzung geplant sein, wird um zeichnerische Darstellung der Festsetzung gebeten. Gegebenenfalls sind bei Planung einer Mischnutzung zur Gewährleistung der größtmöglichen Verkehrssicherheit der Fußgänger die einschlägigen Richtlinien über die Mischnutzung bzw. Verkehrsberuhigung geeignet zu berücksichtigen.</p> <p>2. Fußgängerverkehr:</p> <p>Von der Straße Flst. Nr. 653 abzweigend soll zunächst am nördlichen Fahrbahnrand der Erschließungsstraße eine Grünfläche als Verkehrsgrün und im weiteren Verlauf ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m „bis zum Kiesweg Richtung Spielplatz“ hergestellt werden. Im engeren Bebauungsbereich der geplanten Wohngebäude ist die Herstellung eines einseitigen Gehwegs mit einer Breite von 2,0 m entlang der Nordseite der Straße vorgesehen.</p> <p>Zunächst wird auf Ziff. 6.1.6 RAS 06 hingewiesen, wonach an angebauten Straßen Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich sind. Angesichts des zu erwartenden geringen Verkehrs im Wohngebiet, wird die Errichtung eines nur einseitigen Gehwegs mit einer Breite von 2,0 m aus Gründen der Verkehrssicherheit der Fußgänger für ausreichend gehalten.</p>	<p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist in der betreffenden Passage ebenso wie in der Planzeichnung als unverbindlich gekennzeichnet. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Gehweg geplant  <u>Beschlussvorschlag</u>: Ziff. 1.7 wird ersatzlos gestrichen.  Die Unverbindlichkeit der Aufteilung wird jedoch beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im weiteren Verlauf in östlicher Richtung ist lediglich ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant. Da dieser Gehweg gerade auch die Verbindung zum Kinderspielplatz sicherstellen soll und hier dementsprechend auch mit Kindern und Fußgängern mit Kinderwagen zu rechnen ist, sollte hier eingehend geprüft und abgewogen werden, ob die Herstellung des Gehwegs mit mindestens 2,0 – 2,50 m erfolgen kann. Aus Gründen der Verkehrssicherheit der genannten Fußgängergruppen auf dem Weg zum Spielplatz wird gerade in dem nicht angebauten Bereich der Straße eine ausreichende Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien für den Fußgängerverkehr nahegelegt.</p> <p>Den Planungen ist nicht zu entnehmen, ob und gegebenenfalls wie eine fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zum Friedhof sichergestellt werden soll. Gerade in Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen und dem vorgesehenen Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraße könnten die Straßenbaumaßnahmen eventuell dazu genutzt werden, eine verkehrsgerechte Gehweganbindung des Friedhofs herzustellen. Die Gemeinde Steinheim wird gebeten, dies im Rahmen ihrer Planungshoheit sachgerecht abzuwägen.</p> <p>3. Sichtfelder:</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtfelder an den Einmündungen der öffentlichen Straßen von ständigen Sichthindernissen wie Bebauung, geparkten Fahrzeugen und Bepflanzungen freigehalten werden. Aktuell gilt als Orientierungshilfe Ziff. 6.3.9.3 RASf 06.</p> <p>Die in Nr. 6.6 der Begründung und Nr. 8. Des schriftlichen Teils erwähnten ausgewiesenen bzw. eingetragenen Sichtfelder können der Planzeichnung nicht entnommen werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> In diesem Abschnitt wird ein Geh-/Radweg mit insgesamt 2,75 m Breite eingeplant.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung der Verkehrsflächen bis zum Söhnstetter Friedhof ist eine durchgehende Führung des Gehwegs berücksichtigt, einschl. einer Querungshilfe in der Gerstetter Straße.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Sachverhalt mit der weiteren Planung außerhalb des Bebauungsplans wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die erforderlichen Sichtfelder werden ermittelt, Soweit sie im Bereich privater Flächen liegen, werden die Flächen als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen.</p>
A 1.7 Vermessung und Flurneuordnung	Wir bitten, im zeichnerischen Teil noch die Flurstücksnummern der begrenzenden Feldwege (Flst-Nr. 760 im Osten und Nr. 750 im Westen) einzutragen. Weitergehende Belange des Fachbereichs Vermessung und Flurneuordnung werden nicht berührt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Kataster wird aktualisiert.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>A 1.8 Abfallbeseitigung</p>	<p>Gemäß der DGUV Information 214-033 und der geltenden Arbeitsschutzvorschrift § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.</p> <p>Wendehämmer: Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig.</p> <p>Gemäß der uns vorliegenden Planzeichnung zum Bebauungsplan „Breite Süd – 2. Erweiterung“ liegt hier eine Erschließungsstraße vor, an deren westlichen Ende ein Wendehammer zeichnerisch dargestellt ist, dies ist ausnahmsweise zulässig. Es muss hierzu aber berücksichtigt werden, dass der Wendehammer so ausreichend dimensioniert wird, dass ein Wenden der Müllfahrzeuge mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen.</p> <p>Sollten von der Bauplanung umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass damit keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter usw.) einhergehen.</p> <p>Grundsätzlich wird darum gebeten, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße und zur Abholung bereit zu stellender Abfälle einzuplanen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dazu ist der provisorische Wendehammer vorgesehen. Dessen Ausmaße sind so berechnet, dass das Wenden der Müllfahrzeuge gewährleistet ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Der provisorische Wendehammer ist ausreichend dimensioniert.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Einschränkungen auf die Abfallentsorgung der umliegenden Gebiete.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ist ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße vorhanden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 2 Regierungspräsidium Stuttgart		
A 2.1 Raumordnung (Schreiben vom 22.11.2019)	<p>Mit der vorliegenden Planung soll am südlichen Ortsrand des Ortsteils Söhnstetten der Gemeinde Steinheim am Albuch ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von knapp 1,8 ha im Verfahren nach § 13b BauGB festgesetzt werden.</p> <p>Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine reine Verfahrensvorschrift, die die Anforderungen an die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt. Dies bedeutet, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB ebenfalls der Bedarf entsprechend dargelegt werden muss. Außerdem muss sich aus dem Bebauungsplan ergeben, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies setzt auch eine angemessene Bruttowohndichte voraus.</p> <p>Daher weisen wir auf die vom Regionalverband Ostwürttemberg ermittelte Mindest- Bruttowohndichte von 50 EW/ha hin. Mit der bislang vorgelegten Planung wird dieser Wert deutlich unterschritten.</p> <p>Nach unseren Berechnungen und bei Heranziehen der durch das Statistische Landesamt angenommen Belegungsdichte von 2,2 EW/WE sowie 1,3 Wohnungen je Gebäude ergibt sich eine Besiedlungsdichte von knapp 35 Einwohnern je Hektar im Plangebiet. Selbst bei einer Annahme von 1,5 Wohnungen je Gebäude ergibt sich lediglich eine Dichte von etwa 40 Einwohnern je Hektar. Maßgeblich ist grundsätzlich die Bruttowohnbaufläche, damit der gesamte Geltungsbereich des Plangebiets (nicht nur die Baufläche im WA).</p> <p>Im weiteren Verfahren sollte daher eine höhere Bruttowohndichte angestrebt werden, z.B. durch die Zulassung von Reihenhausbebauung oder Verkleinerung der Grundstücke.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Mittlerweile liegt für die Gemeinde Steinheim auch ein Gemeindeentwicklungskonzept vor. In diesem Konzept werden verschiedene Modelle zur Bedarfsentwicklung durchgespielt. Zwar wurde im Ergebnis festgestellt, dass über die Entwicklungspotenziale des FNP hinaus bei keinem Modell ein zusätzlicher Bedarf besteht. Jedoch kann der im Entwicklungskonzept dargestellte Flächenbedarf nicht allein über die Innenentwicklung aufgefangen werden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Inanspruchnahme eines Teils der im FNP ausgewiesenen Flächen bedarfsgerecht und erforderlich ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> An der Ausweisung im dargestellten Umfang wird festgehalten.</p> <p>Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Regionalverbands wird verwiesen (A3)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 2.2 Hinweise	Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Form-blatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a> ). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Kenntnisnahme und Beachtung

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 3 Regionalverband Ostwürttemberg (Schreiben vom 30.10.2019)	<p>Der Regionalverband Ostwürttemberg weist darauf hin, dass für das Verfahren nach §13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Daher ist ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachzuweisen und darzustellen, was in der Begründung zum Bebauungsplan bislang vollständig fehlt. Im weiteren Verfahren sollte daher die Bedarfsbegründung ergänzt werden und bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde oder anhand einer Liste mit Bauinteressenten plausibel dargelegt werden. Hierbei sollte auch auf die Flächenverfügbarkeit eingegangen werden.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Steinheim am Albuch handelt es sich um ein Kleinzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Kleinzentren ein</p>	<p>Es handelt sich um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Mittlerweile liegt für die Gemeinde Steinheim auch ein Gemeindeentwicklungskonzept vor. In diesem Konzept werden verschiedene Modelle zur Bedarfsentwicklung durchgespielt. Zwar wurde im Ergebnis festgestellt, dass über die Entwicklungspotenziale des FNP hinaus bei keinem Modell ein zusätzlicher Bedarf besteht. Jedoch kann der im Entwicklungskonzept dargestellte Flächenbedarf nicht allein über die Innenentwicklung aufgefangen werden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Inanspruchnahme eines Teils der im FNP ausgewiesenen Flächen bedarfsgerecht und erforderlich ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die konkreten Bauplatzanfragen werden plausibilisiert, jedoch ist hier ebenfalls der Datenschutz zu beachten. An der Ausweisung im dargestellten Umfang wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Orientierungswert von 60 EW/ha angegeben.  Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren in Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor. In Bezug auf die dargelegte Bruttowohndichte erachten wir die Annahme von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit als unwahrscheinlich. Bei der Belegungsdichte sollte auf die Daten des Statistischen Landesamts zurückgegriffen werden (2,2 EW/WE für Steinheim), zudem hat sich die Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz (d.h. jedes dritte Gebäude ist mit zwei Wohneinheiten belegt) bewährt.</p> <p>Auf Basis dieser Werte lässt sich eine Bruttowohndichte von ca. 35 EW/ha erreichen. Da dieser Wert den anzustrebenden Wert von 50 EW/ha unterschreitet, regen wir an, durch Verkleinerung der Grundstücke oder Zulassen von Mehrgeschosswohnungsbau oder Reihenhausbebauung die Bruttowohndichte zu erhöhen.</p>	<p>Die Grundstücke des Vorentwurfs haben eine durchschnittliche Größe von 590 m<sup>2</sup> je Grundstück. Diese Größe wird nicht als überdimensioniert gesehen. Das Einsetzen der vorgeschlagenen Werte in die Berechnungen ergäbe die geforderte 50 EW/ ha Bruttowohndichte bei 31 Parzellen (derzeit in der Planung: 22 Parzellen). Dadurch würden sich die einzelnen Grundstücke auf eine durchschnittliche Größe von ca. 418m<sup>2</sup> verkleinern. Diese durchschnittliche Grundstücksgröße wäre daher im Vergleich zum Baugebiet im Norden und auch im Hinblick auf die Lage am Ortsrand verhältnismäßig sehr gering. Die Übernahme der Belegungsdichte aus den durchschnittlichen Werten für ganz Steinheim ist nicht realistisch, weil die Belegungsdichte im viel ländlicheren Teilort Söhnstetten mutmaßlich höher ist und weil im Neubaugebiet die Belegungsdichte aufgrund der Zielgruppe Familien voraussichtlich höher sein wird.</p> <p>Damit sich das neue Gebiet städtebaulich in die Umgebung einfügt, wurden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Auch im Hinblick auf die Topografie, da das Gelände in diesem Bereich nicht unwesentlich ansteigt, würden sich mehrgeschossige Gebäude oder eine Reihenhausbebauung erheblich auf das Landschaftsbild auswirken.</p> <p>Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, können die 50 EW/ha Bruttowohndichte aber erreicht werden, wenn 5 der Parzellen geteilt und mit Doppelhäusern bebaut werden würden. Dies soll jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben werden, wird aber durch die vorgelegte Planung auch nicht ausgeschlossen.</p> <p>Es muss auch beachtet werden, dass die Planung einen erheblichen Anteil an einer Erschließungsstraße auf der Trasse eines bestehenden Feldweges enthält, die späteren Baugebietserweiterungen ebenfalls zugutekommen. Darüber hinaus wird der weitere Verlauf der auszubauenden Straße bis zum Söhnstetter Sportplatz mit aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
		<p>Zudem verfolgt die Gemeinde Steinheim seit vielen Jahren eine konsequente Nachverdichtung der Innenbereiche. Aktuell wird zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern im Ortskern ein weiteres Objekt in der Hellensteinstraße errichtet.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Planung wird beibehalten. Die Überlegungen zum Bedarf und zur Dichte werden in der Begründung ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 4 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB (Schreiben vom 20.11.2019)		
A 4.1 Geotechnik	<p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden als solche in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>schluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich 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 lehmerfüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A 4.2 Boden	keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
A 4.3 Mineralische Rohstoffe	<p>Das Plangebiet liegt teilweise auf dem Nordrand eines auf der Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 00 (KMR 50), Blatt L 7324 Geislingen a. d. Steige, dargestellten nachgewiesenen Zementrohstoffvorkommens mit Gesteinen der Mergelstetten-Formation (ehemalige Bezeichnung: Zementmergel-Formation) des Oberen Oberjuras (Vorkommensnr. L 7324-55). In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung sind die rohstoffgeologischen Gegebenheiten dieses Gebiets erläutert.</p> <p>Das Rohstoffvorkommen L 7324-55 und die dazugehörige</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Hinweis wird als solcher in den schriftlichen Teil übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, <a href="http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr">http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr</a>) visualisiert werden [Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].</p> <p>Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – wie auch andere Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie – auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (<a href="https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000">https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000</a>).</p> <p>Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <a href="http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten">http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten</a> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (<a href="http://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html">http://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html</a>).</p> <p>Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans.</p>	Kenntnisnahme
A 4.4 Grundwasser	Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
A 4.5 Bergbau	Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
A 4.6 Geotopschutz	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
A 4.7 Allgemeine Hinweise	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 5 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 23.10.2019)	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
A 6 Stadtwerke Heidenheim AG (Schreiben vom 29.10.2019)	Zu den genannten Verfahren haben die Stadtwerke Heidenheim AG keine Einwände. Das geplante Gebiet kann aus den umliegenden Versorgungsleitungen mit Erdgas versorgt werden.	Kenntnisnahme

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 7 Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH (Schreiben vom 07.02.2020)	<p>Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der Netze NGO. Um eine ungehinderte Bebauung wie von Ihnen geplant zu ermöglichen ist eine Umlegung dieser Leitung erforderlich. Aktuell planen wir die Gasleitung auf einer Trasse außerhalb des Plangebiets zu verlegen. Die Kostentragung der Umlegung richtet sich nach den der Grundstücksbenutzung zugrundeliegenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten Sie unseren Mitarbeiter -Kontakt Daten Mitarbeiter, siehe Originalsternnahme - rechtzeitig über den geplanten Baubeginn zu informieren. Nur so ist eine rechtzeitige Umlegung der Gasleitung möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

B. Privatpersonen

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>B1 Anrainer aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet (eingegangen am 20.11.2019)</p>	<p><b><u>Einwände/ Fragen zum geplanten Baugebiet Breite Süd Erweiterung 2</u></b></p> <p>Die neuen, geänderten Vorschriften würden nach aktuellem Planungsstand für die bestehenden Gebäude unzumutbare Verschlechterungen bedeuten!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenanlagen und Häuser würden unverhältnismäßig stark beschattet</li> <li>- Regenerative Energiegewinnung würde durch Beschattung erheblich reduziert</li> <li>- Bisher geleistete finanzielle Aufwände für südliche Befestigung und Strahlungsenergieanlagen müssten somit hinterfragt werden</li> <li>- Negatives Ortsbild</li> </ul> <p>Wie aus dem Lageplan hervorgeht handelt es sich um einen Nordhang mit Steigung. Die bisherigen Bebauungspläne Breite Süd und Breite Süd Erweiterung weichen in wesentlichen Punkten vom aktuellen Plan ab:</p> <p>Maximal Trauf- und Gebäudehöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale zulässige Geschoßanzahl</li> <li>- Zulässige Dachformen</li> <li>- Flurstück (Feldweg) 1367 entfällt?</li> </ul> <p>Die ursprüngliche Fassung von 1990 ließ eine maximale Traufhöhe von 3,5 m zu, die Erweiterung aus 2000 erlaubte dann 3,75 m. Eine weitere Erhöhung bei einem Nordhang mit entsprechender Beschattung der bestehenden Gebäude muss angepasst (§10 LBO) sein!</p> <p>Beide „alten“ Pläne ließen 1,5 Vollgeschosse zu! Außerdem durfte ausschließlich ein Satteldach errichtet werden!</p>	<p>Auf die topographische Situation wurde bereits in ausreichendem Maß Rücksicht genommen. Laut Landesbauordnung gilt für neu geplante Gebäude ein Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2,5 m. Wird dieser Abstand eingehalten, kann aus baurechtlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass nachbarschützende Belange nicht berührt sind.</p> <p>Dennoch wurde aufgrund der Lage im mäßig geneigten Gelände der Mindestabstand im Bereich der unmittelbar anschließenden Grundstücke auf 5,0 m verdoppelt. Daraus ergibt sich, dass der tatsächliche Abstand der neuen Wohnhäuser zu den bestehenden Gebäuden mindestens etwa 14 m betragen wird.</p> <p>§ 10 LBO sagt sinngemäß aus, dass <i>„bei der Errichtung baulicher Anlagen verlangt werden kann, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird“</i></p> <p>Eine vollständiger Beibehalt des Geländes ist jedoch in einem von Grund auf neu zu erschließenden Wohngebiet nicht sinnvoll möglich. Hierbei muss der Verlauf der Straße ins Gelände eingepasst werden, zudem müssen die Entwässerungseinrichtungen ausreichende Gefällewerte aufweisen.</p> <p>Zur Einfügung ins Gelände und zur höhenmäßigen Anpassung an die neu zu bauende Erschließungsstraße wurden zudem mittlerweile im Entwurf die einzuhaltenden Erdgeschossfußbodenhöhen ergänzt. Diese Höhen beziehen sich auf die im Plan unverbindlich eingetragene Lage der Gebäude. Sollten die Gebäude an einer anderen Stelle auf</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>In der Fassung von 2000 ist der Weg (Flurstück 1367) vorhanden. Also bereits seit mindestens 2000 im Besitz der Gemeinde. Deshalb kann im Falle eines Verkaufsangebotes an die unteren, also unsere Grundstücke nicht der jetzt für das Bauerwartungsland bezahlte Preis zugrunde gelegt werden. s. weitere Ausführungen</p> <p>Die aktuelle Planfeststellung sieht vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplante zulässige Wandhöhen von 6 m in Nordausrichtung und Gebäudehöhen von bis zu 9 Meter!</li> <li>- Die Dachformen Sattel- und Walmdach sowie Zeldächer.</li> <li>- Eine dichtere Bebauung</li> </ul> <p>Wir, die Anrainer des neuen Baugebiets „Breite Süd II“ sind mit den Vorgaben des Bebauungsplans nicht einverstanden und fordern folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe max. 4 m; Geschoszahl bleibt 1,5</li> <li>- Max. Gebäudehöhe 7,5 m</li> <li>- Hausreihe Nord EGFH so weit wie möglich nach unten <ul style="list-style-type: none"> <li>o So weit wie möglich angepasst an bestehende Höhen der angrenzenden Häuser</li> <li>o Ggfs. unter „neues“ Straßenniveau (§16 BauNVO Abs. 5)</li> </ul> </li> <li>- Schriftliche Verankerung, dass bei Bauanträgen keine Befreiungen vom Bebauungsplan gewährt werden, wenn es Höhenmaße/ Höhenlinien betrifft.</li> <li>- Größere, nicht bebaubare Abstandsflächen zu den bestehenden Grundstücken.</li> <li>- Die Baulinie muss um min. 3 Meter nach Süden verschoben werden</li> <li>- Feldweg (Flurstück 1367) <ul style="list-style-type: none"> <li>o Entweder muss über einen Verkauf der jeweiligen Abschnitte an die entsprechenden aktuellen Eigentümer befunden werden. (siehe vorangehender Text)</li> </ul> </li> </ul>	<p>dem Grundstück errichtet werden, verschiebt sich die einzuhaltende Bezugshöhe höhenparallel.</p> <p>Die Gemeinden sind dazu verpflichtet, den Flächenverbrauch zu begrenzen. Als Beitrag hierzu wird die Möglichkeit zur effizienten Ausnutzung der Grundstücke geschaffen. Dazu gehört, dass ausreichend große Baukörper möglich sind. Die Möglichkeit, mehrere Wohnungen je Gebäude zu planen unterstützt zudem die Deckung des Wohnraumbedarfs.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Für den unmittelbar an die bebauten Grundstücke angrenzenden Bereiche wird die maximale Gebäudehöhe von 9,0 m auf 8,5 m reduziert. Die unverbindliche Darstellung der Gebäude wird zur Straße hin verschoben; auch für diese Lage wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) festgesetzt. Bei Verschiebung der Gebäude ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen. Die übrigen Festsetzungen werden beibehalten, wie im Entwurf dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ oder muss die Breite des Weges mindestens zusätzlich als nicht bebaubare Abstandsfläche ausgezeichnet werden (s. Baulinie)</li> </ul> <p>-Unterlagen zu Solarberechnungen, Einstrahlwinkeln und Beschattungen siehe Originalstellungnahme-</p>	

Keine Anregungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (eingegangene Stellungnahmen ohne Einwendungen)	
Terranets bw	Schreiben vom 22.10.2019
Zweckverband Landeswasserversorgung	Schreiben vom 23.10.2019
Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung und Landentwicklung Ostalbkreis/ Landkreis Heidenheim	Schreiben vom 25.10.2019
Polizeipräsidium Ulm	Schreiben vom 31.10.2019
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Schwäbisch Gmünd	Schreiben vom 05.11.2019
TransnetBW GmbH	Schreiben vom 12.11.2019
Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	Schreiben vom 18.11.2019
Handwerkskammer Ulm	Schreiben vom 21.11.2019
Unitymedia BW GmbH	Schreiben vom 25.11.2019

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben	
Zweckverband Härtsfeld-Albuch Wasserversorgung	

Aufgestellt: Giengen, den 22.12.2020

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH, Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim

G:\DATEN\19xx303\Verfahren\_VE\191101\_Abwägung\_VE\_.doc