



BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Gassenberg Ost“

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Planstand: 07.11.2022

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet lag zu Beginn des Verfahrens noch außerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim auf Gemarkung Burgrieden-Hochstetten. Die Fläche wurde inzwischen als Teiländerung 7 in den Flächennutzungsplan nachträglich aufgenommen, die Teiländerung wurde vom Regierungspräsidium mit Erlass vom 23.02.2022 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.05.2022 rechtskräftig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,67 ha.

Der Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ ist in Kombination mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Baugebiet „Gassenberg West“ zu sehen (Verfahren nach § 13b BauGB). Im Vordergrund steht hier die Gefahrenabwehr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Dieses überflutet in regelmäßigen Abständen Bereiche des Höhenweges und nachfolgend die nördlich angrenzenden Gebäude. In Kooperation mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt wurde nach einer Möglichkeit gesucht, die Gefahren von der vorhandenen Bebauung abzuwenden.

Zusammen mit dem Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens „Hochstetter Graben“ waren die genannten Bebauungspläne im ersten Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) als ein gemeinsamer Bebauungsplan „Gassenberg“ vorgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde im weiteren Verfahren aus dem Bebauungsplan „Gassenberg“ der Teil ausgegliedert, der Wohnbebauung vorsieht, und auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB weiterverfolgt (der seit 26.10.2018 rechtskräftige Bebauungsplan „Gassenberg West“). Ebenfalls ausgegliedert und separat planfestgestellt wurde der Bereich des Hochwasser-Rückhaltebeckens. Für den verbleibenden Teil des ehemaligen Plangebietes (nun „Gassenberg Ost“) wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB weitergeführt.

2. Anlass der Planung

Regelmäßige und in relativ kurzen Zeitabständen wiederkehrende Überflutungen machen im Ortsteil Burgrieden-Hochstetten die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es sind diese Baulandausweisungen, die die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern vereinfachen bzw. überhaupt erst ermöglichen. Zum einen wegen der erzielbaren Grundstückspreise, zum anderen weil auf diese Weise die zwischen Bestandsbebauung bzw. Straße und Leitdamm verbleibende Fläche sinnvoll genutzt wird. Die Positionierung des Leitdamms ist der Topografie geschuldet und konnte daher nicht näher an die Bestandsbebauung im Höhenweg herangeführt werden.

Das Hochwasserrückhaltebecken „Hochstetter Graben“ im Bereich östlich der Laupheimer Straße ist bereits seit 2020 in Betrieb. Hier werden Hochwasserabflüsse aus dem Hochstetter Graben abgepuffert. Das Oberflächenwasser aus den landwirtschaftlichen Flächen wird über einen Leitdamm dem Hochwasserrückhaltebecken zugeleitet. Das Becken dient den Baugebieten „Gassenberg West“ und „Gassenberg Ost“ auch als Retentionsbecken zur Pufferung des dort anfallenden Oberflächenwassers und dessen Ableitung über den Hochstetter Graben in die Rot.

Der Leitdamm ist ein zentrales Funktionselement zur Abwehr von Schäden durch Starkniederschläge. Er wird über zwei Bebauungspläne („Gassenberg West“ und „Gassenberg Ost“) baurechtlich gesichert und danach im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt.

Neben diesen aus Erfordernissen der Gefahrenabwehr gerechtfertigten Planungen will der Bebauungsplan Flächen für Gewerbe (in einem kleinen „MI-Pufferbereich“ zum Plangebiet „Gassenberg West“ in geringem Umfang auch für Wohnen) bereitstellen. Der Bedarf v.a. nach Flächen für Kleingewerbe, aber auch für Lager oder größere Unterstellmöglichkeiten manifestiert sich in regelmäßigen Anfragen, die die Gemeinde allerdings nicht bedienen kann. Insgesamt dürfen sich im MI-Teil wie im GEE-Teil des Bebauungsplanes nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln, um Konflikte mit der Wohnbebauung in der Nachbarschaft (neben dem BG „Gassenberg West“ auch Bestandsgebäude am Höhenweg) zu vermeiden.

3. Ziele und Zweck der Planung

Im Planbereich „Gassenberg Ost“ soll ein Mischgebiet (MI) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entstehen. Das Mischgebiet dient dem fließenden Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) „Gassenberg West“ und dem Gewerbegebietsteil innerhalb des „Gassenberg Ost“.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Kleingewerbe ist mit den vorhandenen Flächen nicht zu bewerkstelligen. Ständig werden bei der Gemeinde Flächen für Lagermöglichkeiten (Freiflächen, Hallen) nachgefragt, die sie mit den vorhandenen hochwertigen – da universell nutzbaren – Flächen im bestehenden Gewerbegebiet „Beim Flugplatz“ nicht bedienen kann.

Folgende aktuellen Flächenanfragen liegen der Gemeinde vor (anonymisiert):

Firma	beabsichtigte Nutzung	Angefragte Größe
	Werkzeug-/Materiallager Garage und Stellplätze für Firmenfahrzeuge (Bau)	4.000 m ²
	Lagerfläche, Wohnmobilstell- plätze (jeweils Verpachtung)	1.000 m ²
	Halle mit kleiner Werkstatt	600 m ²
	Gastroservice	1.500 m ²
	Landmaschinenhandel	7.000 m ²

Nach Abzug der Straßenfläche und des MI-Teils stehen ca. 9.550 m² für Gewerbe zur Verfügung.

Wegen der Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung darf insgesamt allerdings nur nicht-störendes Gewerbe entstehen, etwa Büros oder Lager.

Für das GEe wird das Maß der baulichen Nutzung so festgelegt, dass sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen und hinsichtlich der Lage am Ortsrand nicht klotzig wirken. Der MI-Teil orientiert sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung an den Vorgaben des Bebauungsplanes „Gassenberg West“.

Das Hangwasser wird mittels eines im Plangebiet integrierten Leitdammes dem am Hochstetter Graben befindlichen Hochwasserrückhaltebecken zugeführt und verhindert so die regelmäßigen Überflutungen der Häuser im angrenzenden Bereich des südlichen Höhenweges und weitergehend in der Steigerstraße.

Das Hochwasserrückhaltebecken selbst wurde so gestaltet, dass ein Teilvolumen als Retentionsraum für das Baugebiet mitgenutzt wird (s.o.).

Örtliche Bauvorschriften

Auch die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den aktuellen gestalterischen Vorgaben des „Gassenberg West“ hinsichtlich des MI-Teils bzw. heben im GEe-Teil darauf ab, am Ortsrand keine großen oder aufdringlich gestalteten Baukörper zu haben (Einfügen in die Landschaft).

Aufgrund der Ortsrandlage sind selbst im Gewerbegebietsteil keine aufdringlichen Werbeanlagen zugelassen.

Die maximal zulässigen Aufschüttungen/Abgrabungen von 80cm tragen dem Umstand Rechnung, dass es sich um ein Baugebiet mit leichter Hanglage handelt.

4. Ausgangslage zur Planaufstellung

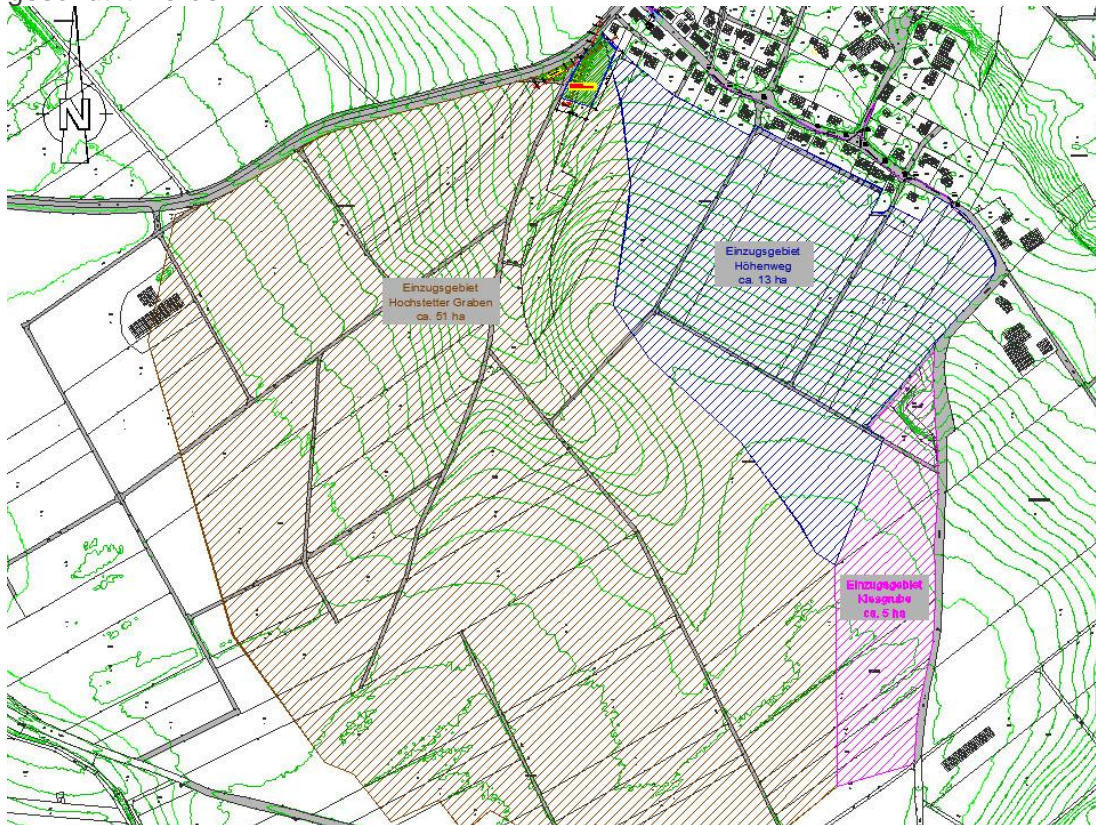
In den letzten Jahren wurde der Ortsteil Hochstetten, vor allem die Grundstücke südlich des Höhenweges, wiederholt von Überflutungen heimgesucht; die bisher schwersten traten am 29. und 31. Mai 2016 auf.

Auf den Äckern südlich des Höhenweges niedergehende Niederschläge konnten nicht vom Boden aufgenommen werden, da dieser bereits gesättigt war. Das wild abfließende Hangwasser aus rund 13 ha bahnte sich somit seinen Weg durch die Bebauung zum Höhenweg und sorgte für schwere Schäden.

Ein weiterer – mit ca. 51 ha noch weit größerer Einzugsbereich – entwässert in unmittelbarer Nähe des Höhenwegs zum Hochstetter Graben hin, welcher in einer Verrohrung die Laupheimer Straße quert und verdolt weiter zur Rot läuft. Die Verdolung unter der Laupheimer Straße erwies sich immer wieder als Engstelle, die die bei Starkregen im Hochstetter Graben geführten Wassermassen nicht aufzunehmen vermag. Diese ergossen sich infolgedessen die Laupheimer Straße hinab, und bei den verheerenden Niederschlägen im genannten Zeitraum waren die Fluten gar so mächtig, dass sie bei noch viel weiter hangabwärts liegenden Häusern in der Laupheimer Straße schwerste Zerstörungen anrichteten.

Von einem dritten großen Einzugsbereich mit immerhin noch 5 ha (nahe der ehemaligen Kiesgrube) schließlich gelangt Niederschlagswasser auf den Gemeindeverbindungsweg Hochstetten – Bühl und fließt auf diesem weiter in den Höhenweg und die Steigerstraße hinab. Bei dem verheerenden Stark- bzw. Dauerregen des Frühjahrs 2016 floss dieses Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil oberflächlich ab, da das Kanalsystem die Massen nicht vollständig aufnehmen konnte, zumal mitgeführter Schlamm und Geröll die Einlaufschächte zusetzten.

Nachdem Rückhaltebecken und ein Teil des Leitdamms in 2020 in Dienst gestellt wurden, richteten die heftigen Starkniederschläge im Sommer 2021 im bereits durch Leitdamm und Rückhaltebecken geschützten Bereich allerdings keine Schäden mehr an. Der Beweis, dass mit diesen Maßnahmen die Überflutungsgefahr drastisch reduziert werden konnte. Mit dem Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ sollen nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass auch der östliche Bereich Hochstettens und insbesondere des Höhenweges nachhaltig geschützt werden.



Übersicht: Einzugsgebiete südlich von Hochstetten

5. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,67 ha.

Das Plangebiet liegt südlich von Hochstetten, am Ortsrand von Burgrieden (Hochstetten).

- Nördlich an das Plangebiet grenzt teilweise die Bebauung des Höhenweges, teilweise der Höhenweg direkt an.
- Westlich befinden sich das zukünftige Baugebiet „Wassenberg West“ und weiter nach Westen in Verlängerung dann das Hochwasserrückhaltebecken „Hochstetter Graben“ bzw. die Laupheimer Straße
- Südlich schließt das Plangebiet an vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Im Osten grenzt das Plangebiet an den Höhenweg (als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Burgrieden/Hochstetten und Bühl) an.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und teilweise Privatflächen.

Topographisch ist das Plangebiet von Süden nach Norden geneigt (von 521 müNN auf 517 müNN fallend).

Der Höhenweg wurde mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da er erschließungstechnisch mit den Anbindungen an das Plangebiet entsprechend verändert werden muss.

6. Einschränkungen

Östlich und nördlich des Geltungsbereiches bestehen landwirtschaftliche Anwesen mit entsprechenden Emissionen bzw. Emissionsrechten. Deshalb ist eine Wohnbebauung nur auf der Westseite möglich. Im östlichen Gebietsteil kann dagegen Gewerbe angesiedelt werden, die maximal zulässigen Jahresimmissionsstunden der Geruchsmissionsrichtlinie hier nicht erreicht werden.

7. Schutzmaßnahmen und Schutzkonzept für das Baugebiet

Bezüglich des Oberflächenwassers ist nur ein Konzept zielführend, welches das Wasser gar nicht erst in den bebauten Ortsteil und die dortigen Infrastrukturen (Kanäle, Straßen) gelangen lässt.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 04.07.2016 ein umfassendes Schutzkonzept gegen Überflutungen des Ortsteils Hochstetten beschlossen, das auch nach verschiedenen Bürgerbeteiligungen als das einzig erfolgversprechende gelten muss.

Mit dessen Umsetzung konnte die Gemeinde in einigen Teilen umgehend beginnen:

So wurde die Verdolung Laupheimer Straße bereits vergrößert, ebenso der Kanal im östlichen Teil des Höhenwegs, der auf dem Verbindungsweg in die Ortslage gelangendes Wasser aufnehmen und kontrolliert abführen soll. Hier wurden auch spezielle Bergeinläufe eingebaut. Die am Verbindungsweg liegende aufgelassene Kiesgrube wurde im Februar/März 2017 als Retentionsfläche verbessert, die Neigung der Straße wurde im Frühjahr/Sommer 2017 zur Kiesgrube hin gedreht, um auf der Straße abfließendes Wasser zuzuführen.

Am Hochstetter Graben entstand ein großes Hochwasserrückhaltebecken, welches über einen Leitdamm auch das den Höhenweg bedrohende Hangwasser aufnehmen kann – in Kombination werden allein diese beiden Maßnahmen die Überflutungsgefahr für fast ganz Hochstetten beinahe vollständig entschärfen, sofern der im Gebiet „Gassenberg Ost“ vorgesehene Leitdamm die letzte Lücke schließen wird. Ein solcher durchgängiger Damm bis zur Gemeindeverbindungsstraße würde dabei auch die Steigerstraße und den östlichen Höhenweg vom aus den angrenzenden Feldern auf der Straße wild abfließenden Wasser entlasten.

Da die Gemeinde in diesem Bereich aber praktisch über keine eigenen Flächen verfügt, ist sie auf das Entgegenkommen der Grundstückseigentümer – überwiegend Landwirte – angewiesen.

Diese Verkaufsbereitschaft ist nicht im notwendigen Umfang vorhanden. Durch Ausweisung von Bauland in diesem bauplanungsrechtlichen Außenbereich möchte die Gemeinde die Eigentümer zum Verkauf bewegen. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die Beseitigung von Hangwasser keine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist, es sich also um eine freiwillige Angelegenheit handelt und die Gemeinde sich hinsichtlich des Leitdammes nur deshalb zum Engagement entschlossen hat, weil private Initiativen bislang wegen unterschiedlichster Einzel- und Sonderinteressen nicht zustande gekommen sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Gassenberg West“ wurde nach dem Hochwasserrückhaltebecken ein weiterer Teil des Gebietes am „Gassenberg“ überplant. Um das Gesamtkonzept umsetzen zu können, ist der vorliegende Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ erforderlich.

8. Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Im Rahmen der Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wenige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei entfalten können.

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, den neuen gewerblichen Teil verträglich an die bestehenden Wohnbebauungen im „Gassenberg West“ und am Höhenweg anzugliedern. Daher wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, in dem nur solche Nutzungen zulässig sind, die das bestehende Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Plangebietes differieren die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe entsprechend des Gebietstypus.

Als planinterner Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere enthalten. Für die gewerblichen Flächen sind Baumpflanzungen in Abhängigkeit der Parzellengrößen festgesetzt. Insgesamt werden hier mindestens 30 Bäume gepflanzt.

Als räumliche Abgrenzung zu den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind der landwirtschaftliche Weg und der Leitdamm zu sehen. Der Leitdamm kann mit Rasen begrünt werden. Immer im Vordergrund ist jedoch die durchgehend zu erhaltende Dammoberkante und die statische Sicherheit zu sehen.

Die Ausschlüsse im MI-Teil dienen der oben erwähnten Einpassung des MI/GEe in die vorhandene Umgebung. Beherbergungs- oder Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen würden eine hohe Verkehrsbelastung mit sich bringen, die an dieser Stelle nicht erwünscht ist.

Der Ausschluss der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GEe-Teil begründet sich mit den Immissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft, welche jede Form des Wohnens im Bereich des GEe verbieten. Insofern hat der Ausschluss weniger rechtsgestaltende als vielmehr deklaratorische Bedeutung. Der ebenfalls hier vorgenommene Ausschluss für Vergnügungsstätten aller Art liegt analog zum MI-Teil in der Verkehrsbelastung begründet.

9. Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Als verkehrstechnische Anbindung kommt wegen der Vorgaben des Landratsamts -Straßenamt- nur ein Anschluss an den Höhenweg bzw. die Gemeindeverbindungsstraße nach Bühl in Frage.

Dieser erfolgt an drei Stellen. Über das geplante Baugebiet „Gassenberg West“ erfolgt ein indirekter Anschluss an den Höhenweg. Im Bereich der Gebäude Höhenweg 32/34 ist aufgrund der bestehenden Grenzverhältnisse nur eine 3,5 m breite Zufahrt möglich. Diese ist somit als untergeordnet zu sehen, weshalb der Weg als reiner Gehweg vorgesehen ist. Der dritte Straßenanschluss erfolgt im östlichen Bereich an die Gemeindeverbindungsstraße nach Bühl.

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets („Hochstetter Höhe“) ist mit einer Bruttobreite von 5,50 m im MI-Bereich und mit 6,00 m im GEe-Bereich vorgesehen. Sie verlängert damit den im Gebiet „Gassenberg West“ liegenden gleichnamigen Teil der Straße. Sie ist ohne Gehweg und ohne sonstige öffentliche Parkplätze geplant und wird somit entsprechend des Straßenverlaufs im Gebiet „Gassenberg West“ fortgeführt.

Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teil des Höhenwegs wird ebenfalls mit einer Breite von 6,00 m geplant.

Nach Süden sind keine Anschlüsse (Straßen oder Gehwege) geplant.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Iller-Riss.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Allgemeines zur Abwasserentsorgung

Die Genehmigung des Hochwasserrückhaltebeckens mit Retentionsfunktion erfolgte in einem separaten Planfeststellungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde. Benehmen für die Flächenkanalisation und wasserrechtliche Einleitungserlaubnis für den Teil südlich der Erschließungsstraße liegen vor. Das Oberflächenwasser einer Teilfläche nördlich der Erschließungsstraße muss separat behandelt werden, s.u.

Schmutzwasserkanalisation

In Burgrieden ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Für die neue Fläche ist ein reines Trennsystem geplant. Der größte Teil des anfallenden Sanitärschmutzwassers wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße entsorgt, der im nördlichen (topografisch tiefer liegenden) Bereich anfallende deutlich kleinere Teil über einen direkten Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Höhenweg.

Der Grundwasserstand spielt für das betrachtete Gebiet nur eine untergeordnete Rolle, da nur mit Schichtwasser zu rechnen ist.

Drainagen dürfen an die Regenwasserkanalisation oder an ein Gewässer angeschlossen werden, wenn dies hinsichtlich der Höhenlage technisch möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn ein Untergeschoss zur Ausführung kommen soll; daher sind Untergeschosse als „Weiße Wanne“ auszuführen. **Ein Anschluss von Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.**

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Es ist aufgrund der vorherrschenden lehmigen Böden davon auszugehen, dass keine umfassende Versickerung des innerhalb des Plangebietes auftretenden Regenwassers stattfinden kann. Der größte Teil der Retention wird daher über das geplante Hochwasserrückhaltebecken Hochstetter Graben bereitgestellt. Die Einleitung des Drosselabflusses des Hochwasserrückhaltebeckens erfolgt über den bestehenden Abfluss des Hochstetter Grabens zur Rot.

Wie dargestellt, befindet sich im nördlichen Bereich eine kleine tiefer liegende Fläche, welche aus diesen topografischen Gründen nicht an die neu zu bauenden Kanäle in der Erschließungsstraße „Hochstetter Höhe“ angeschlossen werden kann.

Aus diesem Grunde ist für diesen kleinen Bereich eine Retention über ein offenes Versickerungs-/Retentionsbecken geplant. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit wurde durch ein Baugrundgutachten erwiesen, welches Kiesschichten in ca. 4 m Tiefe nachwies. Bei entsprechender Gestaltung des Beckens kann ausreichend Oberflächenwasser zurückgehalten und schadlos versickert werden, zumal die Fläche nur sehr klein ist (ca. 270 m² inkl. Grünbereiche).

Verschmutztes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen und Stellplätzen muss auf den Privatgrundstücken behandelt werden und kann erst danach in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Somit kann die Gesamtmenge des zu entsorgenden Regenwassers minimiert werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über den Höhenweg, mit einem Ringschluss „Gassenberg West“ mit Anschluss an den Höhenweg nach Osten mit Trinkwasser versorgt.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut. Die im Umweltbericht dargestellten Anforderungen an die Insektenfreundlichkeit werden dabei beachtet.

Sonstige Versorger

Die Versorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung über die weitere Erschließungsplanung mit eingebunden.

Höhenentwicklung des Gebietes

Im Bebauungsplan sind keine Sockelhöhen eingearbeitet. Die Höhenlage ist auf der Basis der Erschließungsstraße festzulegen.

10. Umweltbericht / Artenschutz

Der Umweltbericht (Büro Umweltkonzept Tanja Irg, Kleinschafhausen), Stand 21.03.2022, ist Teil dieser Begründung. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von dessen Ziffer 4.1 wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, sofern sie (auch) die Bauherren betreffen.

Ihm liegt auch eine artenschutzrechtliche Einschätzung im Sinne des § 44 BNatSchG vom Februar 2018 bzw. einer Ergänzung zu diesem vom März 2022 bei. Die Verfasserin kommt nach der Begehung zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht gegen Verbote verstößt.

Mittelbiberach, 07.11.2022

Burgrieden, 07.11.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

.....
Bürgermeister Frank Högerle