

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Talfeldstraße 54“ (Index 1, 18.10.2019)

Verfahrensschritt:

- Planauslage im Stadtplanungsamt vom 07. November bis 09. Dezember 2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 und Frist bis 29. November 2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung / Bauleitplanung	Da im vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Talfeldstraße 54“ ein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt ist (Allgemeines Wohngebiet WA), ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen mitaufzunehmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).	Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung ergänzt.
Regierungspräsidium Tübingen Straßenwesen & Verkehr	Keine grundsätzlichen Einwendungen, die Baugrenzen wurden im Vorfeld abgestimmt. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht zugelassen werden. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Dieser von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Beschränkungen ergeben sich direkt aus § 22 Straßengesetz, ein zusätzlicher Ausschluss im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Garagen sind in ihrer Lage bereits durch Festsetzung reglementiert, so dass ein Konflikt ausgeschlossen ist. Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen zwischen Baugrenze und Straße soll ausdrücklich offen für die Genehmigungsebene bleiben. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Zustimmung der Straßenbauverwaltung innerhalb der Anbauverbotszone aufgenommen.
Landratsamt Biberach Umwelt- und Arbeitsschutz	Die Vorgaben unter Ziffer 7 des Schallgutachtens sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und die dort genannten Vorgaben im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Lärmgutachten dargestellten Maßnahmen betreffen Details des konkreten Bauvorhabens und sind daher auf der Baugenehmigungsebene zu beachten.
Landratsamt Biberach Wasserwirtschaftsamt	Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung (ca. 56m). Laut LGRB besteht die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten (Sondenbohrungen) Erdgas angetroffen werden kann. Gegen die Beibehaltung des klassischen Mischentwässerungssystems in einem Gebiet das flächig umgenutzt und neu bebaut werden soll bestehen grundsätzliche Bedenken. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll auch bei der erneuten Bebauung eines Grundstücks die Entstehung von Mischwasser vermieden werden. Aus	Kennntnisnahme Die Informationen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird lediglich eine bereits erschlossene Fläche von 650 m ² überplant, von einer „flächigen Umnutzung“ kann daher nicht die Rede sein. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund des fehlenden Vorfluters nicht möglich.

	wasserwirtschaftlicher Sicht ist es nötig die Entwässerungsmöglichkeiten bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen und aufzuzeigen. Es ist zumindest ein modifiziertes Mischsystem mit Elementen der Regenwasserbewirtschaftung, Regenwassernutzung und/oder Verdunstung (Gründach) vorzusehen und in den örtlichen Bauvorschriften festzusetzen.	Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob eine Rigo- lenversickerung auf dem Grundstück vorgesehen werden kann.
	Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigen Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	Kenntnisnahme Die Hinweise auf die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes betreffen vornehmlich die Baugenehmigungsebene.
e.wa riss Netze GmbH	Ein Anschluss des Plangebietes an das Erdgasversorgungsnetz und an das Trinkwassernetz ist technisch möglich. Aus technischen Gründen ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekommunikation – basierend auf der Glasfasertechnologie – nicht möglich.	Kenntnisnahme