

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Holzwinkel III“ in Ingoldingen
Gemeinde Ingoldingen**

Anlage zur Gemeinderat-
sitzung am 18.12.2024

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 25.10.2024 – 28.11.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.10.2024 – 28.11.2024

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
21.11.2024	Landratsamt Biberach	<p>I. Amt für Bauen und Naturschutz Baurecht Der geplante Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nur teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist diesbezüglich redaktionell anzupassen.</p> <p>Textliche Festsetzungen Ziffer 2 Es sollte geprüft werden, ob bei einer GRZ von 0,5 ggfs. eine höhere GFZ als 0,6 gewährt werden kann, um eine weitgehende Zweigeschossigkeit zu ermöglichen (z.B. GFZ=0,8).</p> <p>Die EFH der Grundstücke sind im Planteil bisher nicht eingeschrieben.</p> <p>Ziffer 7 Waldabstand Im Waldabstand dürften auch kein Nebenanlagen nach Ziffer 4 zulässig sein. Ggfs. sollte auch bereits bei den Kaufverträgen dieser Baugrundstücke ein Hinweis hierzu erfolgen.</p> <p>Hinweise: Das EWärmeG ist bei Neubauten inzwischen durch das GEG ersetzt worden.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften:</p>	<p>Eine Anhebung der GFZ von 0,5 auf 0,7 ist möglich. Dadurch werden größere Bauvolumina ermöglicht. Die Zweigeschossigkeit ist bereits durch die Wand- und Gebäudehöhe ermöglicht.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die GFZ wird von 0,6 auf 0,7 bzw. 0,8 lt. Planteil angehoben.</p> <p>Die EFH wird eingetragen.</p> <p>Wird als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Wird redaktionell berichtigt.</p>

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ziffer 4 Gelände Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass insbesondere die Vorgabe zum Gelände/Geländeänderung auf Bestimmtheit, Begründetheit sowie Praktikabilität überprüft werden. Ggfs. wären hier auch Skizzen sinnvoll um Missverständnisse zu vermeiden. Sollte es sich um ein hängiges Gelände handeln sind insbesondere genaue und verständliche Angaben erforderlich.</p> <p>Je nach Gelände sind zudem Überlegungen zu den Vorgaben bei Grenzgaragen zu machen, da in hier in der Regel bei hängigem Gelände die Vorgaben der Landesbauordnung zu Wandhöhe und Wandfläche nach § 6 LBO nicht eingehalten werden können.</p> <p>Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen nochmals farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht.</p> <p>Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auslegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gem. § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden</p>	<p>Beim Baugebiet handelt es sich nur um ein leicht hängiges Gelände. Die Festsetzungen sind ausreichend.</p> <p>Wird berücksichtigt und etwaige Änderungen werden farblich gekennzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Regelungen der LBO zu Grenzgaragen sind ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>den Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.</p> <p>Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) kann keine abschließende Stellungnahme abgeben, da das Vorhaben noch nicht vollumfänglich kompensiert ist wie auch die Thematik des artenschutzrechtlichen Ausgleichs noch nicht geklärt ist.</p> <p>Für die Kompensation des Vorhabens ist der Kaufvertrag für den Kauf der offenen Ökopunkte vorzulegen. Bevor das Vorhaben nicht vollständig kompensiert ist, handelt es sich um einen unzulässigen, vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hat der Verursacher entsprechend § 15 BNatSchG zu kompensieren. Diese Kompensation ist mit den vorliegenden Unterlagen noch nicht erfolgt.</p> <p>Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist wie folgt zu überarbeiten. Der Bewertung von 2 Punkten bei den sonstigen Versiegelten Flächen nach § 19 BauNVO können wir nicht zustimmen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Terrassen oder großzügige Garageneinfahrten. Diese sind in aller Regel gepflastert und weisen keine wassergebundene Fläche aus Kies oder Schotter auf. Hier ist von einer kompletten Versiegelung</p>	<p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Landwirtschaftsbehörde erfolgt die Kompensation des Vorhabens durch die Entwicklung von artenreichem Grünland auf dem Flst. 508 Gmk. Winterstettenstadt. Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich des Baugebiets „Unteres Eigen“ in Grodt.</p> <p>Die Bilanzierung wurde geändert.</p>	

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>entsprechend Biototyp 60.22 auszugehen. Es ist zu prüfen ob das Wasserwirtschaftsamt der Hochstaudenflur zustimmen kann. Aus technischen Gründen wurde diese Form von Bewuchs in der Vergangenheit abgelehnt. Die UNB kann der Maßnahme erst zustimmen, wenn es hierfür ein okay von Seite des Wasserwirtschaftsamts gibt.</p> <p>Für die CEF-Maßnahme zum artenschutzrechtlichen Ausgleich ist ebenfalls eine Fläche zu benennen. Der Artenschutz muss vollumfänglich abgearbeitet sein. Wir empfehlen die Herstellung einer Bunt- wie auch Schwarzbrache zu gleichen Teilen. Die Mindestbreite der Maßnahme sollte 10m betragen und ohne Kulissenwirkung im Radius von 150m sein.</p> <p>Durch die Anlage des Weges entlang des Biotop: „Tobel NO Ingoldingen“ dürfen keine erweiterten Verkehrssicherungsmaßnahmen entstehen, die zu einer Beeinträchtigung des Biotops führen (§ 30 BNatSchG). Das Biotop muss der freien Entwicklung überlassen sein. Auch darf die Anlage des Weges keine Beeinträchtigung des Biotops mit sich führen. Wir empfehlen auf den Bau des Weges zu verzichten um keinen Verbotstatbestand nach § 30 BNatSchG auszulösen.</p> <p>Es ist darzustellen wie die Pflanzgebote auf privaten Flächen durchgesetzt und überprüft werden. Ein Monitoringkonzept ist vorzulegen. Idealerweise pflanzt die Gemeinde insbesondere im Bereich der Streuobst-</p>	<p>Seitens des Wasserwirtschaftsamts wurde keine Stellungnahme bzgl. der Ansaat des Retentionsbeckens abgegeben. Da das Becken ausschließlich der Rückhaltung, nicht aber der Versickerung von Niederschlagswasser dient, stehen der Entwicklung einer Hochstaudenflur von Seiten der Entwässerungsplanung keine Bedenken entgegen.</p>	

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wiese die Bäume im Rahmen der Erschließung.</p> <p>Hinweis: Bauliche Anlagen wie Gartenhütten und Terrassen etc. im Waldabstand sind unzulässig. Der Grundstückszuschnitt wird diese Entwicklung jedoch vorantreiben. Auf den Flurstücken die durch den Waldabstand betroffen sind, wären idealerweise Mehrfamilienhäuser ohne Garten zu planen. Die Fläche im Waldabstand sollte idealerweise im Gemeindebesitz verbleiben und gepflegt werden. Die Grundstücksgrößen widersprechen dem Flächenverbrauchsziel der Landesregierung und tragen zu einem enormen Flächenverbrauch bei.</p> <p>Naturschutzbeauftragter Es wird auf die Verantwortung der Planer für die Reduzierung des Flächenverbrauchs hingewiesen. In der Abwägung heißt es „Der Zuschnitt der Baugrundstücke wird optimiert.“ Es ist zu hoffen, dass die Planer hier Verantwortungsbewusstsein und Sensibilität für die Aufgabe der Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen zeigen. Durch die ebenfalls in der Abwägung festgestellte Situation „Durch die Nähe zum Verdichtungsraum Biberach nimmt Ingoldingen für Bauwillige eine „Entlastungsfunktion“ wahr“ wird bestätigt, dass mit vorhandenem Bauland äußerst effektiv und sparsam umgegangen werden soll.</p> <p>II. Landwirtschaftsamt Auf die bisherige Stellungnahme wird verwiesen. Die nunmehrigen Änderungen führen zu keiner geänderten Sichtweise aus landwirtschaftlicher Sicht. Das Landwirtschaftsamt sieht den Bebauungsplan weiterhin kritisch.</p>	<p>Durch die Ausweisung eines Mehrfamilienhauses und mehrerer Doppelhäuser wird für die neue Wohnbaufläche eine angemessene Dichte erreicht. Eine höhere punktuelle Verdichtung ist im äußeren Randbereich des Baugebiets Holzwinkel städtebaulich nicht angemessen.</p> <p>Wir verweisen uns auf unsere bisherige Stellungnahme v. 02.10.2024</p>	<p>Die bauliche Dichte und die Grundstücksstruktur bleiben unverändert. Die GFZ wird leicht angehoben.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan mit leichter Nachverdichtung wird beibehalten.</p>

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><i>„Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher nicht für Bebauung ausgewiesen. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes ist nach unserem Kenntnisstand von keinen relevanten landwirtschaftlichen Immissionen betroffen. Bei der Fläche des Wohngebietes handelt es sich nach der Flurbilanz um eine Vorbehaltsflur I. Zudem um eine große, gut geschnittene und damit sehr gut zu bewirtschaftende Ackerfläche mit 1,55 ha. Solche Flächen sollten vorrangig der Landwirtschaft erhalten bleiben und sollten nur in Ausnahmefällen bebaut werden.</i></p> <p><i>Durch das Wohngebiet entwickelt sich die Bebauung in diesem Bereich spornartig in den Außenbereich. Eine sinnvolle und angepasste städtebauliche Entwicklung sehen wir nicht.</i></p> <p><i>Es sollte mehr Augenmerk auf die Innenentwicklung von Ingoldingen gelegt werden. Unseres Erachtens sind hier durchaus Potentiale vorhanden die auch aus landwirtschaftlicher Sicht verträglich wären. Durch den Feldweg am östlichen und westlichen Rand des Wohngebietes ist ein gewisser Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Dadurch werden Nutzungskonflikte vermieden.</i></p> <p><i>Bei Realisierung des Wohngebietes sollte unbedingt ein Grünstreifen von mind. 3 m Breite am nördlichen Rand des Wohngebietes vorgesehen werden, um Konflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Dadurch wäre auch eine weitere vollständige Nutzung des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes möglich. Das eine solche ansonsten nicht möglich ist, zeigt eindrucksvoll der</i></p>	<p><i>Es handelt sich keineswegs um eine spornartige Erweiterung. Die Wohnbaufläche wurde im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung ganzheitlich entwickelt.</i></p> <p><i>Die Gemeinde nutzt aktiv alle Chancen der Innenentwicklung. (siehe auch die Ausführungen hierzu beim Naturschutzbeauftragten)</i></p> <p><i>Durch die Einhaltung des Grenzabstandes ist ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist im Norden ein Wall vorgesehen so, dass ein Abstand gegeben ist.</i></p>	<p><i>Der angeregte Pflanzstreifen im Norden wird nicht berücksichtigt.</i></p>


Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><i>bisherige nördliche Abschluss des bestehenden Baugebietes Holzwinkel.</i></p> <p><i>Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit ca. 900 m² Fläche empfinden wir als aus der Zeit gefallen, auch wenn der einzuhaltende Waldabstand zu berücksichtigen ist. Diese sind im Sinne eines sparsamen Umganges mit den knappen Gut der Fläche zu verkleinern.</i></p> <p><i>Ggf. könnten diese bisher geplanten Bauplatzflächen im Bereich des Waldabstandes für nötige Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden. Eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches innerhalb des Waldabstandes bei einer Herausnahme aus der Bauplatzfläche ist kaum möglich.</i></p> <p><i>Durch Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche könnte auf planexterne Maßnahmen, die in aller Regel mit einem weiteren Flächenverbrauch verbunden sind, verzichtet werden. Ziel sollte sein, den nötigen Ausgleich möglichst vollständig innerhalb des geplanten Baugebietes zu erbringen.</i></p> <p><i>Das Landwirtschaftsamt hat Bedenken gegen den Bebauungsplan.“</i></p>		<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
07.11.2024	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Holzwinkel III“ in Ingoldingen. Die bereits zu diesem Bereich formulierte Stellungnahme vom 01.07.2024 behält Gültigkeit. Unsere Anliegen wurden bereits ausreichend berücksichtigt. Bei Rückfragen und Terminabsprachen nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de.</p>		Kenntnisnahme
31.10.2024	Abteilung Liegenschaften Vermögen und Bau Ba-	das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) hat keine Einwände oder Bedenken gegen das		Kenntnisnahme

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
25.11.2024	den-Württemberg IHK Ulm	<p>betreffende Verfahren. Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) verfolgt keine Planungen in diesem Gebiet.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird in weiterer Erschließungsplanung berücksichtigt.	Kenntnisnahme
28.10.2024	e.wa riss Netze GmbH	<p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>1. Wasserverfügbarkeit Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass der Wasserdruck lediglich knapp 3 bar beträgt. Das ist für ein 2 stöckiges Haus nicht ausreichend. Entweder muss im Wasserversorgungsnetz eine Druckerhöhungsanlage errichtet werden (Schätzung 80 T€ + Instandhaltung) oder jedes Haus benötigt selbst eine Druckerhöhungsanlage. Für die Löschwasserversorgung stehen aktuell für den Höhenweg 49 m³/h (800 l/min bei 2 bar) zur Verfügung. Wenn jetzt das Baugebiet noch oben dran gebaut wird, nimmt die Löschwassermenge entsprechend ab. Folglich wird die Löschwasserversorgung nicht ausreichend sein. Daher empfehlen wir Ihnen den Bau einer Druckerhöhungsanlage ab Verbandsleitung.</p> <p>2. Wasserleitungsnetz Das Landratsamt fordert Unterflurhydranten nach DIN EN 14339. Daher empfehlen wir Ihnen das Wasser-Netz ebenfalls in DIN auszuführen.</p>		
21.11.2024	Netze BW GmbH	<p>vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 25.06.2024 ist weiterhin gültig.</p>		

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15.11.2024	Vodafone West GmbH	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.10.2024 Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.</p> <p>Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Holzwinkel III“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.</p> <p>Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>		Kenntnisnahme
28.10.2024	Gemeinde Eberhardzell	Die Gemeinde Eberhardzell hat keine Einwände gegen das Vorhaben: Bebauungsplan Holzwinkel III.		Kenntnisnahme

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
04.11.2024	Gemeinde Hochdorf	Die Gemeinde Hochdorf hat keine Anregungen oder Bedenken gegen o.g. Bebauungsplanverfahren vorzubringen.		Kenntnisnahme
27.11.2024	Regionalverband Donau Iller	Regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht entgegen. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.		Kenntnisnahme
27.11.2024	Handwerkskammer Ulm	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.		Kenntnisnahme
28.11.2024	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p> <p>Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Stellungnahme v. 17.06.2024 <i>„Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Holzwinkel III in Ingoldingen.“</i></p> <p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter</i></p>		Kenntnisnahme

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><i>entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am östlichen Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum</i></p>		

Datum	Behörde		Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><i>Baustart nicht garantiert werden.</i></p> 		

Beteiligung der Öffentlichkeit				
Datum	Öffentlichkeit	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Es sind keine Bedenken oder Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht worden.		Kenntnisnahme

Aufgestellt: 02.12.2024/06.12.2024

Roland Groß

Roland Groß