

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 7 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten vom 30.04.2021 bis zum 07.06.2021 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von 5 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1	Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung		Konrad-Adenauer-Str. 20	72072 Tübingen	Bauleitplanung@rpt.bwl.de
2	Regierungspräsidium Freiburg		Albertstraße 5	79104 Freiburg i.Br.	abteilung9@rpf.bwl.de
3	Landratsamt Biberach		Rollinstraße 9	88400 Biberach	helen.diete@biberach.de
4	Landesamt für Denkmalpflege Regierungspräsidium Stuttgart		Berliner Straße 12	73728 Esslingen am Neckar	abteilung8@rps.bwl.de
5	Telekom		Adolph-Kolping-Str. 2-4	78166 Donaueschingen	T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, das ist:

1	Netze BW	Hr. Jakob Pikisch	Adolf-Pirrung-Straße 7	88400 Biberach	j.pikusch@netze-bw.de
---	----------	-------------------	------------------------	----------------	--

1 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, das ist:

1	Thüga Bad Waldsee		Beim Ried 7	88339 Bad Waldsee	info@thuega-netze.de
---	-------------------	--	-------------	-------------------	--

Von 1 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Das ist:

1. Bürger 1

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>I. Raumordnung</p> <p><u>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</u></p> <p>Gegen die vorgesehene Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>(2) Raumordnung / Einzelhandel</u></p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Kirchberg an der Iller die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans „Ortsteil Sinningen“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete (MU) festgesetzt.</p> <p>Im Plangebiet sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht die Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Da das Plangebiet städtebaulich integriert ist, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass in der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans „Ortsteil Sinningen“ für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet (MD) als Art der Nutzung festgesetzt wird.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>II. Hochwasserschutz</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Innerörtlicher Bebauungsplan Ortsteil Sinningen“ in Kirchberg – Sinningen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist</p>	

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 01.06.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

(Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/5orxw8YU-dawDODWu-ZpWxfl>).

Der nördliche Teil des BBP (Bereich Im Brühl) liegt im HQextrem Bereich des Gießenbach.

Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.“

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der HQextrem und HQ100 Bereich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (zeichnerischer Teil) wird nachrichtlich mit aufgenommen. Zudem wird in die „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ ein Hinweis zu Überflutungsrisiko und Hochwasserschutz in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die redaktionelle Änderung des zeichnerischen- und Textteils in Bezug auf die Hochwasserschutz und Überflutungsrisiko.

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br. (Stellungnahme vom 31.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <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</p>	

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br. (Stellungnahme vom 31.05.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Baugrund wird in den Hinweisen durch Text ergänzt. Eine Empfehlung für eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 steht bereits in den Hinweisen durch Text.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br. (Stellungnahme vom 31.05.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Die Hinweise zu Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br. (Stellungnahme vom 31.05.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage: Merkblatt TöB-Stellungnahmen</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die redaktionelle Änderung zum Baugrund in den Hinweisen durch Text.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In obiger Angelegenheit gibt das Landratsamt Biberach folgende Stellungnahme ab:</p> <p>I. Amt für Bauen und Naturschutz</p> <p>Baurecht</p> <p>Verzichtet wird laut dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans künftig auf den Wohneinheitenschlüssel. Stattdessen sollen für jedes Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig sein. Laut den Festsetzungen zur Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sollen laut Ziffer 2.4 in den Festsetzungen zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu erstellen sein.</p> <p>Ein Doppelhaus setzt in der Regel eine die Doppelhaushälften trennende Grundstücksgrenze voraus (BVerwG vom 24.02.2000, AZ.: 4 C 12/98, vgl auch Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bilenberg/Krautzberger & 22 RN 26). Sollten hier auch Gebäude ohne diese trennende Grundstücksgrenze gemeint sein, ist dies genauer zu definieren. Ggfs. sind entsprechende Erläuterungen in der Begründung erforderlich.</p> <p>Es ist zu bedenken, dass im Falle eines Doppelhauses mit einer trennenden Grundstücksgrenze bei 6 Wohneinheiten 12 Stellplätze auf dem Grundstück</p>	<p>Der baurechtliche Hinweis in Bezug auf eine konkretere Bezugsdefinition für die Festsetzungen zu Wohneinheiten und Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen (Festsetzungen zu Wohneinheiten) wird daher folgende textliche Klarstellung ergänzt: auch für Doppelhäuser sind in der Summe nur 6 WE (3 WE je Gebäude des Doppelhauses) zulässig.</p> <p>Da nach Berücksichtigung des vorhergehenden Hinweises (s.o.) auch für Doppelhaushälften nur maximal 6 Wohneinheiten zulässig sind, ist der beschriebene Extremfall nicht möglich. Denkbar wären im beschriebenen Fall 12 Parkplätze für beide Grundstücke, wobei davon 8 Parkplätze eingehaust werden müssten. Da ggf. anfallende Grundstücksteilungen aktuell noch nicht feststehen, ist eine Überprüfung des Flächenbedarfs für die geforderten Stellplätze nicht möglich. Die Gemeinde weist jedoch im Übrigen darauf hin, dass durch die Festsetzung zum Versiegelungsgrad durch Garagenstellplätze und Zufahrten eine Steuerung der Nutzungsdichte im Ortskern Sinningen erzielt</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>herzustellen wären. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob dies bzgl. der Grundstücksgrößen möglich ist.</p> <p>Laut Ziffer 2.6 sind für jedes Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergelagert, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-)Häuser (Fickert/Fieseler/Schimpfennann/Stühler BauNVO @ 22 Rn. 63-634). Die Frage, ob es sich bei Doppelhäusern um ein einheitliches Gebäude handelt, ist umstritten. Um zwei Gebäude(-Teile) dürfte es sich in planungsrechtlicher Hinsicht bereits dann handeln, wenn die beiden Gebäudeteile an der Grenze baulich-konstruktiv im Wesentlichen selbständig sind. Die Auslegungsprobleme zum bauplanungsrechtlichen Begriff des Doppelhauses hat das BVerwG durch das U. v. 24.2.2000 behandelt. Es enthält folgende Leitsätze:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.2. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.3. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen	<p>werden soll. Denn insbesondere bei kleineren Grundstücken werden in der Nutzung gezielt Grenzen durch den zulässigen Versiegelungsgrad gesetzt.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst."</p> <p>In seiner Entscheidung vom 24.2.2000 (4 C 12/98, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055 [1056]) hat das BVerwG maßgebliche Kriterien zu erforderlichen baulichen Einheit entwickelt (vgl. auch VGH München Beschl. v. 21.7.2000 - 26 CS 00/1348, NVwZ-RR 2001, 228 [228 f.]):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein Doppelhaus entsteht nur dann, wenn zwei Gebäude derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden, der als Ganzes einen seitlichen Grenzabstand einhält. Nicht erforderlich dafür ist jedoch, dass die Doppelhaushälften gleichzeitig oder deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Des Weiteren können sie an der Grundstücksgrenze auch versetzt oder gestaffelt aneinandergesetzt werden. Kein Doppelhaus bilden jedoch zwei Gebäude, die sich zwar an der Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. <p>4. Die beiden Haushälften müssen in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden; ein einseitiger Grenzanbau ist demgegenüber in der offenen Bauweise unzulässig. Dies erklärt sich daraus, dass der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der Grundstücksgrenze die Baufreiheit durch Ausdehnung der baulichen Nutzbarkeit einerseits erweitert,</p>	

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>andererseits durch den Verzicht auf den Freiflächen schaffenden und Wohnfrieden stiftenden Grenzabstand verringert. Dies gebietet, dass sie zu einem wesentlichen Teil aneinandergelagert sein müssen.</p> <p>In welchem Umfang die beiden Haushälften an der Grenze zusammengebaut sein müssen, ist eine Frage des Einzelfalls, die sich weder abstraktgenerell noch mathematisch-prozentual beantworten lässt (BVerwG Urt. v. 19.3.2015 - 4 C 12/14, NVwZ 2015, 1769 [1770, Rn. 14 ff.]; BVerwG Urt. v. 24.2.2000 - 4 C 12/98, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055 [1056 f.]; VGH München Beschl. v. 10.11.2000 - 26 CS 99/2102, BauR 2001, 382).</p> <p>Es ist also zu erwarten, dass es bei der Frage, ob es sich bei dem Doppelhaus (je nach Einzelfall) um ein Gebäude oder um zwei selbstständige Gebäude handelt, zu Rechtsstreitigkeiten kommen kann. Von der Beantwortung einer solchen Frage wäre auch die Beantwortung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten abhängig (6 Wohneinheiten in dem Fall, dass es sich um ein einziges Gebäude handelt, 12 Wohneinheiten für den Fall, dass es sich bei den Doppelhaushälften um jeweils eigenständige Gebäude handelt; die Zahl der herzustellenden Stellplätze wäre dann ebenfalls streitig).</p> <p>Daher sollte diese Festsetzung noch einmal überarbeitet werden. Ggf. sind Beispiele oder Skizzen zur Verdeutlichung empfehlenswert.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung der Bebauungsplanänderung wird ein Hinweis hinzugefügt, welcher die Rahmenbedingungen einer Unterscheidung zwischen Doppel- und Einzelhäusern konkretisiert. Wie beschrieben, muss nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die schlussendliche Unterscheidung zwischen einer Doppel- oder Einzelhausbebauung im Einzelfall sowohl nach quantitativen sowie qualitativen Merkmalen erfolgen. Maßgeblich bei der Bewertung des Einzelfalls soll dabei sein, „dass die beiden „Haushälften“ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden“ (BVerwG Urt. v. 24.2.2000 - 4 C 12/98).</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und an deren Rechtssicherheit muss gezweifelt werden. Zur Klarstellung können auch entsprechende Skizzen verwendet werden.</p> <p>Bei einer erneuten Auslegung und Beteiligung zum Bebauungsplan sind die Änderungen farblich zu markieren. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig gemacht wurde, ist eine Ausfertigung einschließlich der Verfahrensunterlagen mit Abwägungstabellen, Satzungsbeschlüssen sowie Mitteilungsblättern zum Bebauungsplanverfahren vorzulegen.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird verwiesen.</p> <p>Bautechnik</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans bestehen bei Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen und Anregungen aus bautechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><u>2.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Wandhöhe Für die Festsetzung bezüglich der Wandhöhe von untergeordneten Anbauten wie Wiederkehre, Zwerchgiebel und Treppenhäuser wird gebeten zu prüfen, ob als Bezugspunkt wie bei Hauptgebäuden auch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Ein einheitlicher Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe würde zu einer Vereinfachung der Planung eines Bauvorhabens und der Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans führen.</p> <p>Oberkante Fertigfußboden Für die Festsetzung bezüglich der Erdgeschossfußbodenhöhe wird angeregt die in Bebauungsplänen gängige Bezeichnung - Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe (FFB) - zu verwenden.</p> <p><u>2.3 Bauweise und Baugrenzen</u></p> <p>Baugrenze Im Hinblick auf die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze und des damit verbundenen Mindestabstands von 2 m zur gegenüberliegenden</p>	<p>Die Gemeinde hat nach Eingang der Stellungnahme die aktuelle Festsetzung zu Wiederkehren, Dachaufbauten sowie eventuelle Vereinfachungen dazu sorgfältig geprüft. Vorteil der aktuellen Festsetzung zu Wiederkehren und Dachaufbauten ist die Maßgabe eines funktionalen Zusammenhangs zwischen eventuellen Aufbauten im Verhältnis zu darunter liegenden Geschosshöhen. Die Festsetzung soll dabei funktional insbesondere Dachausbauten bzw. Treppenhäusern im Geschosswohnungsbau möglich machen, nicht allerdings Anreiz für Dachausbauten im Rahmen von Einzelhausbebauung schaffen. An der bestehenden Festsetzung wird aus diesem Grund festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fußbodenoberkante (FOK) wird umbenannt in die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen bleiben unberührt. Für bauliche Anlagen gelten die Vorgaben für Abstandsflächen nach § 5 LBO, in Sonderfällen Vorgaben nach §6 LBO. Das bedeutet, dass die Tiefe der Abstandsflächen 2,5m im Allgemeinen und bei Wänden mit bis 5,0 m Breite 2,0 m, nicht unterschreiten darf. Die zusätzliche Festsetzung zum</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nachbargrenze wird davon ausgegangen, dass die in der Landesbauordnung enthaltenen Vorgaben zu den Abstandsflächen unberührt bleiben.	Mindestabstand der Abstandsflächen von 2,0m beim Punkt „Bauweise und Baugrenzen“ wird gestrichen.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt: <ul style="list-style-type: none"> • Die Konkretisierung der Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit der Anzahl von Wohneinheiten bzw. Stellplätzen pro Doppelhaus bzw. Einzelhaus • Die Ergänzung der Rahmenbedingungen einer Unterscheidung zwischen Doppel- und Einzelhäusern in der Begründung • Die Festsetzung einer Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) statt Fertigfußbodenoberkante (FOK)
<u>Naturschutz</u> Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, die die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“ schafft. Es wird darauf hingewiesen, dass die „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Vögel und Fledermäuse“ aus dem Jahr 2012 aufgrund der verstrichenen Zeit nun nicht mehr ausreichend aktuell ist. In der Regel sind im Rahmen des Artenschutzes erhobene Daten maximal für 5 Jahre aussagekräftig bzw. hinreichend aktuell. Hinzu kommt, dass die damalige Potentialabschätzung zum Schluss kam, dass weitere und z. T. tiefergehende	Der Hinweis bezüglich der Nachverdichtung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der zitierten „Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung, Vögel und Fledermäuse“ aus dem Jahr 2012 wird bereits darauf hingewiesen, dass „für das Planungsgebiet immer eine Abschätzung bzw. Überprüfung des betroffenen Gebietes auf die Fledermaus-, Höhlenbrüter- und Hausbrüter-Arten notwendig ist, um sicherzustellen, dass keine der relevanten Arten geschädigt werden.“ Die Abarbeitung des besonderen Artenschutzes muss immer eingriffsbezogen erfolgen. Daher muss vor Durchführung entsprechender Arbeiten grundsätzlich eine entsprechende Überprüfung auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Untersuchungen erforderlich sind. Aus diesem Grund weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass bei Abbrüchen und Gehölzrodungen neuerliche artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig sind, inkl. ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und/oder vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Zudem wird auf die Gartengestaltung gemäß § 21a NatSchG hingewiesen. Gärten sollten insektenfreundlich gestaltet und begrünt werden. Flächige Kiesschüttungen, sogenannte Schottergärten, sind in privaten Gärten nicht zulässig. Wünschenswert wäre hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung.</p> <p>Wünschenswert wäre zudem eine durchlässige Gestaltung von Einfriedungen für z. B. Kleinsäuger, d. h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern/Mauern errichtet werden.</p>	<p>entsprechend geschultes Fachpersonal nach den üblichen Methodenstandards durchgeführt werden. Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung hat lediglich das Ziel, anhand der vorliegenden Habitatstrukturen (Siedlungs- / Gebäudestrukturen wie z. B: leerstehende Gebäude / Stadel, Streuobstbestände, Siedlungsgehölze etc., diese haben sich vom Grundsatz her seit 2012 nicht wesentlich verändert) auf mögliche artenschutzrechtliche Konfliktpunkte hinzuweisen und entsprechende grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die konkrete Umsetzung der artenschutzrechtlichen Hinweise muss prinzipiell im Zuge der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Eine Aktualisierung dieser Potenzialabschätzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei sonstigen örtlichen Bauvorschriften wird unter dem Punkt Gartenanlagen und Schottergärten eine entsprechende Festsetzung bezüglich der Vorgaben zu Gartengestaltung/Schottergärten durch § 9 LBO und §21a NatschG BaWü ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mauern und Sockelmauern sind gemäß örtlicher Bauvorgaben nicht erlaubt. Es wird in den örtlichen Bauvorschriften redaktionell ergänzt, dass eine Passage von 10 cm für Kleintiere ermöglicht werden muss.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ergänzung einer Festsetzung bezüglich der Vorgaben zu Gartengestaltung/Schottergärten in den örtlichen Bauvorschriften. • Die Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift, welche bei Einfriedungen eine Passage von 10 cm für Kleintiere festsetzt.
<p>Naturschutzbeauftragter</p> <p>Zur 1. Änderung des o. a. innerörtlichen Bebauungsplans werden folgende Hinweise vorgetragen:</p> <p>1. Eingriffsregelung Die im unveränderten Geltungsbereich (9,26 ha, vgl. BG Ziff. 4 S. 31) ermittelten Eingriffsflächen 1 - 7 (vgl. BBP Ziff. 2.5 S. 20 und 21 und APA Anlage 2) liegen mit Ausnahme der Eingriffsfläche 1 und einer Teilfläche des Flst. 3524 in der Eingriffsfläche 2 im Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Bei Bauvorhaben im Innenbereich sind die §§ 14 bis 17 des BNatSchG laut § 18 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden. Dagegen bilden die Eingriffsfläche 1 und eine Teilfläche des Flst. 3524 in der Eingriffsfläche 2 keine Baulücken und haben Verbindung zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Kompensation ist entsprechend anzupassen.</p> <p>2. Artenschutz</p>	<p>Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Mit der gegenständlichen 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes sind keinerlei signifikanten Veränderungen hinsichtlich der projektbedingten Eingriffsflächen verbunden. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurde als worst-case-Fall ermittelt (siehe Hinweise: „Die ermittelte Zahl stellt den maximal zu erwartenden Bedarf an Ökopunkten dar, wenn die Eingriffsfläche entsprechend der jeweils zulässigen GRZ bebaut, bzw. versiegelt wird und keine grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche stattfinden. Sollten grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches erfolgen, können Punkte angerechnet werden und sich somit der Bedarf an Ökopunkten reduzieren“) und bleibt daher unverändert.</p> <p>Im Übrigen wird die gegenständliche Bebauungsplanänderung im Verfahren gem. § 13a durchgeführt, in welchem die Eingriffsregelung keine Anwendung findet. Denn die</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">- Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung stammt aus dem Jahr 2012 (vgl. BBP Ziff. 2.6 S. 27). Aufgrund zwischenzeitlicher natürlicher Entwicklungen von Habitaten, Artenvorkommen und baulicher Veränderungen ist die Potentialabschätzung zu überarbeiten.- Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude vor dem Rückbau oder der Sanierung und Gehölze vor der Beseitigung auf vorkommende besonders und streng geschützte Arten rechtzeitig durch Relevanzbegehungen während der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtperiode zu untersuchen sind, um potentielle Auswirkungen auf das Vorkommen gem. §§ 39 und 44 BNatSchG beurteilen und abwägen zu können.<ul style="list-style-type: none">- Die üblichen Methodenstandards zur Erhebung und Erfassung von Artenvorkommen werden vorausgesetzt.- Ggf. sind geeignete CEF-Maßnahmen rechtzeitig vorzusehen. CEF-Maßnahmen sollten nicht erst im Einzelfall bei einer konkreten baulichen Veränderung durchgeführt werden. Unter Umständen kann eine artspezifische Umgewöhnung in einem zu engen Zeitfenster erfolglos sein. Deshalb wird empfohlen, CEF-Maßnahmen im Untersuchungsgebiet und ggf. außerhalb nach Artenrelevanz generell zeitlich vorzuziehen und artenschutzrechtliche Vorgaben verbindlich in die Satzung aufzunehmen.- Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollte festgesetzt werden, dass nur insektenfreundliche.	<p>Grundfläche der Änderungen für die Wohnnutzung in der 1. innerörtliche Bebauungsplanänderung liegt deutlich unter dem nach § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m².</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abarbeitung des besonderen Artenschutzrechtes muss immer eingriffsbezogen erfolgen. Daher muss vor Durchführung entsprechender Arbeiten grundsätzlich eine entsprechende Überprüfung auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch entsprechend geschultes Fachpersonal nach den üblichen Methodenstandards durchgeführt werden. Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung hat lediglich das Ziel, anhand der vorliegenden Habitatstrukturen (Siedlungs- / Gebäudestrukturen wie z. B: leerstehende Gebäude / Stadel, Streuobstbestände, Siedlungsgehölze etc., diese haben sich vom Grundsatz her seit 2012 nicht wesentlich verändert) auf mögliche artenschutzrechtliche Konfliktpunkte hinzuweisen und entsprechende grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die konkrete Umsetzung der artenschutzrechtlichen Hinweise muss prinzipiell im Zuge der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Eine Aktualisierung dieser Potentialabschätzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der CEF-Maßnahmen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Formulierung wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich verwendet werden. Demnach wären Beleuchtungskörper im öffentlichen Raum, soweit noch nicht erfolgt, anzupassen. Ergänzend wird auf das Eckpunktepapier der Landesregierung Baden-Württemberg vom 15.10.2019 Ziff. 9, Buchst. d, S. 9 u. 10 hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen werden zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Passus zum Insektenschutz wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p>3. Streuobstbestände und Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Ortsetter von Sinningen zeichnet sich durch einen beachtlichen Grünbestand, besonders durch Streuobstbestände unterschiedlichen Alters und Solitärbäume im Süden des Plangebiets, aus. Bei Obstbäumen mit besonderen äußerlichen altersbedingten Merkmalen wie Kronenform, Kronenausladung, grobe Rinde, Rindenrisse, Rindenverletzungen, Totäste, Hohlkehlen, Pilzbefall, Moder in Astgabeln und Faulstellen, Fruchtbildung, Stock-, Stamm- und Astfäulnis, Baumhöhlen, Moos- und Flechtenbewuchs ist von einem großen Artenreichtum und einem breiten Nahrungsangebot, darunter eine ungewöhnliche Anzahl von Insekten und ihrer Entwicklungsformen, auszugehen. Deswegen sollten diese Streuobstbestände als innerörtliche Grünflächen im Sinne von § 33a LNatSchG möglichst erhalten bleiben, da Ersatzpflanzungen den Dimensions- und Habitatverlust älterer Bäume erst in einem langen Zeitverlauf ausgleichen können.	<p>Die Hinweise zu Streuobstbeständen und Gehölzen in Sinningen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der damit verbundenen artenschutzrechtlichen Belange wird auf obigen Abwägungsvorschlag verwiesen (eingriffsbezogene Abarbeitung des Artenschutzes).</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">- Sofern Streuobstbestände und andere Gehölze für bauliche Flächeninanspruchnahmen unumgänglich weichen sollen, sind artenschutzrechtliche Vorgaben nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.- Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu beachten. <p>4. Schottergärten</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf unverbauten Grundstücksflächen sollten grundsätzlich keine Schottergärten zugelassen werden. Diese bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen.- Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen. soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ergänzend wird auf §21a LNatSchG und das Eckpunktepapier der Landesregierung Baden-Württemberg vom 15.10.2019 Ziff. 8 und 9, Buchst. a und b, S. 9 hingewiesen.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei sonstigen örtlichen Bauvorschriften wird unter dem Punkt Gartenanlagen und Schottergärten eine Festsetzung bezüglich der Vorgaben zu Gartengestaltung/Schottergärten durch § 9 LBO und §21a NatschG BaWü ergänzt (s. Abwägung und Beschluss Abteilung Naturschutz).</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Redaktionelle Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für archäologische Funde ist das Landesamt für Denkmalpflege mit dem Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart zuständig (vgl. BBP Ziff. 2.6 S. 24). - Die Ziffernfolge der städtebaulichen Zielsetzung stimmt nicht mit dem Inhaltsverzeichnis überein (vgl. BG 3. 3 und 4 mit S. 31 - 34). 	<p>Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die Ergänzung einer Festsetzung bezüglich des Insektenschutzes bei Beleuchtung, eines Hinweises hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange (CEF-Maßnahmen) sowie redaktionelle Änderungen.</p>
<p>II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>(Frau Weckenmann; Tel: 07351/52-6451; irene.weckenmann@biberach.de)</p> <p>Das Baufeld in den Flurstücken 3510 und 3509 rückt deutlich näher an die bestehende Gaststätte Krone heran. Dadurch ist die Gaststätte vorwiegend in der Nachtzeit weiter eingeschränkt. Durch die Änderung eines Bebauungsplanes sollten die Immissionskonflikte nicht noch weiter verschärft werden. Ansonsten werden von Seiten des Immissionsschutzes zum 0.9. Bebauungsplan keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Dorfgebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus und dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe in Dorfgebieten ausdrücklich zulässig. Hinsichtlich eventueller Lärmemissionskonflikte muss im weiterführenden Bauleitplanverfahren (Genehmigung) geprüft werden, welche Immissionsschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Richtwerte konkret notwendig sind.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>III. Wasserwirtschaftsamt</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen. Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.</p> <p><u>Abwasser</u> Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage Mittleres Illertal in Illertissen-Au zuzuleiten. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser z.B. von Dächern ist nach Möglichkeit vollständig oder weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf zu belassen. Hier bietet sich die Versickerung, die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer oder die Ableitung des Niederschlagswassers in ein Trennsystem an. Es wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Absatz 2 hingewiesen. Bei Versickerungen wird wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden keine flächige Dacheindeckungen mit unbeschichteten Buntmetallen zugelassen.</p>	<p>Der Hinweis zur Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und die Anregung als Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ein Hinweis zu</p> <ul style="list-style-type: none">• Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999,• Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Absatz 2 und• Dacheindeckungen mit unbeschichteten Buntmetallen <p>aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Statt der genannten Merkblätter wird in den Hinweisen und in der Begründung auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In der Begründung wird auf die NWFreiV und die TRENGW Bezug genommen. Diese sind durch die genannten baden-württembergischen Vorschriften zu ersetzen.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. <p><u>Fließgewässer</u> Der Gießen ist ein Gewässer II. Ordnung von Bedeutung und grenzt im nördlichen Bereich den Bebauungsplan ab. Im südlichen Bereich fließt der Gießen durch das Plangebiet. An dieser Stelle verweisen wir auf den Spiegelstrich 1 des Aktenvermerks vom 18.01.2012 und unsere ergänzende E-Mail vom 21.12.2012.</p> <p>Im nördlichen Bereich liegt der Gießen in Dammlage. Mit der vorgelegten Planung wird aus unserer Sicht unsere Mindestanforderung einen</p>	<p>Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), die Arbeitshilfe „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis, die Bodenversiegelung für Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken, steht bereits in den Sonstigen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltungspflicht für den Gießen und dessen Damm ist der Gemeinde Kirchberg a.d. Iller durchaus bewusst und die Problematik mit den Biberdämmen bekannt. Der Erwerb der Freihaltebereichsflächen durch</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Freihaltebereich von 5 m Breite ab Dammfuß nicht eingehalten. Eine Zuwegung zur Dammunterhaltung ist nicht gegeben. Im Hinblick auf das Biber-vorkommen im Gießen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht von dieser Forderung bezogen auf den nördlichen Bereich nicht abgewichen werden. Im Falle eine Unterhöhlung des Dammes ist mit einem Dambruch und folglich einer Überschwemmung des nördlichen Bereichs zu rechnen. Der dauerhafte und schnelle Zugang der Gemeinde Kirchberg, als Trägers der Unterhaltungslast des Gießens, zum Damm und zum Gewässer ist deshalb außerordentlich wichtig und erforderlich. Um diesen Zugang auch jederzeit und ungehindert sicherzustellen, ist aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes dieser Freihaltebereich in das Eigentum der Gemeinde Kirchberg zu bringen.</p>	<p>die Gemeinde ist zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung leider nicht möglich. Nach § 41 WHG haben jedoch Eigentümer Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern zu dulden, soweit diese zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers erforderlich sind.</p> <p>Auf Basis des digitalen Geländemodells (DGM1) wurde nach Eingang der Stellungnahme weiterführend der Dammfuß und die Lage des Gießens überprüft. Wie in der Stellungnahme am Beispiel vorbereitet, wurde hierbei auf Basis von Geländeschnitten der Freihaltebereich ab Dammfußlage ermittelt und entsprechend angepasst. Die westliche Grenze des Freihaltebereichs wurde hierbei insbesondere im nördlichen Abschnitt auf den Fl. Nr. 3523 und 3524 nach Westen verschoben und der Freihaltebereich in diesem Areal um den Dammbereich ausgeweitet. Aufgrund der Verschiebung des Freihaltebereichs wurden im Anschluss die Baufenster auf den Fl.nr. 3523 und 3524 entsprechend angepasst.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
----------------------------------	--------------------



Ab dem Flurstück 350/8 liegt der Gießen nicht mehr in Dammlage. Dort entspricht der 5-Meter-Freihaltestreifen dem Gewässerrandstreifen und ist somit ausreichend.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung innerörtlicher Bbauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
 <p>Im südlichen Bereich ist der vorhandene Grünstreifen zur Gießenstraße mit seinem rechtlichen Status als Gewässerrandstreifen in einer Breite von ca. 2,0 m bis 4,0 m zu erhalten und sollte auch so in die Planung (Lageplan) übernommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der straßenbegleitende Grünstreifen entlang der Gießenstraße wird im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Aufnahme eines Hinweises zu Bohrtiefenbeschränkung bei Erdwärmesonden• Die Aufnahme eines Hinweises und einer entsprechenden Textpassage in der Begründung zum Umgang mit Abwasser.• Die Anpassung Baufenster auf den Flurnummern 3523 und 3524 und die Anpassung des Freihaltebereichs an die Lage des Dammfußes.• Die Aufnahme des straßenbegleitenden Grünstreifens entlang der Gießenstraße im zeichnerischen Teil

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Im Hinblick auf den faktisch nicht vorhandenen Freihaltebereich (Dammunterhaltungsweg) im nördlichen Bereich werden aus fachtechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken erhoben.	
IV. Landwirtschaftsamt Innerhalb des Plangebietes befinden sich Hofstellen mit Tierhaltung und sonstige störende landwirtschaftliche Anlagen. Der Bebauungsplan sieht auch im unmittelbaren Umfeld dieser Einrichtungen Wohnbebauung vor. Eine solche wäre aktuell im Hinblick auf den Immissionsschutz nicht in jedem Fall genehmigungsfähig. Spätestens zur Bauantragstellung muss für jeden Einzelfall geprüft werden ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Die nunmehrigen Änderungen des Bebauungsplans sind aus landwirtschaftlicher Sicht unbedenklich. Grundsätzlich begrüßen wir um Flächen im Außenbereich zu schonen die mit der Änderung mögliche stärkere Nachverdichtung des Gebietes. Das Landwirtschaftsamt hat keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
V. Straßenamt: Das o. g. Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Sinningen an der Landesstraße L 260. Für die Bereiche an Landesstraßen ist das Regierungspräsidium Tübingen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>zuständig. Die Belange des Straßenamtes sind deshalb nicht betroffen.</p> <p>VI. Verkehrsamt -Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Wird nachgereicht gem. E-Mail an die Gemeinde vom 28.05.2021.</p> <p>VII. Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstr. 9, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 26.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.5. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme von Hinweisen zu Brand- und Katastrophenschutz in die Bebauungsplanänderung.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.1 Inventarisat, FG 2, Städtebauliche Denkmalpflege, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 31.05.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <p>Die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Sinnigen“ sehen eine Nachverdichtung dieses einst nur sehr locker bebauten Dorfes vor. Dies wird zwar die historische Grundstruktur des Ortes nachhaltig verändern, jedoch erscheint dies in Anbetracht der Tatsache, dass man gleichzeitig den Ortscharakter erhalten will, wohl noch vertretbar.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass man zur Wahrung des Ortscharakters die im historischen Sinne ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäude nicht überplant hat, sondern sie im Sinne einer Bestandsicherung in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes dargestellt. Ortsbildprägende Gebäude besitzen zwar nicht die Eigenschaften von Kulturdenkmälern, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmälern und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplans des rechtskräftigen innerörtlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2012 sollen weiterhin bestehen bleiben. Diese sind unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung eines homogenen Ortsbildes (z.B. Gebäudegrößen, Dachformen und Dachneigungen) - Erhalt/ Weiterentwicklung prägender Raumkanten und Gebäude (z.B. Straßenräume) <p>In der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans sollen nun Lockerungen im Festsetzungskonzept erfolgen, wobei der Gemeinde allerdings die Wahrung des dörflichen Ortscharakters ein sehr wichtiges Anliegen ist. Vor diesem Hintergrund bleiben etwa Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Gebäude- bzw. Wandhöhen des rechtskräftigen innerörtlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2012 im Plangebiet bestehen. So</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<p>4. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.1 Inventarisatoin, FG 2, Städtebauliche Denkmalpflege, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 31.05.2021)</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>sind im Kernbereich beispielsweise weiterhin für alle Gebäudetypen (Wohngebäude und Garagen) ausschließlich Wohngebäude mit Sattel- und Walmdach zulässig.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Ortsteil Sinningen“ in Kirchberg an der Iller liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Sinningen“, ADAB-Id. 99517054 Arch. Darüber hinaus liegt der südliche Teil des Planungsgebiets im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DschG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“. Bauvorhaben in diesen Bereichen berühren somit Belange der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p>In der archivalischen Überlieferung wird Sinnigen als „Sunnigin“ bzw. hier ansässiger Ortsadel erstmals 1127 erwähnt. Von den Herren von Sinnigen gelangte das Dorf an die Herren von Freyberg und von diesen im Jahr 1376 an den Ulmer Bürgermeister Lutz Krafft. Begütert waren hier außerdem die Klöster Gutenzell und Rot. Im 14. Jahrhundert bestand Sinnigen aus insgesamt 6 Höfen, 16 kleineren Gütern und der nördlich außerhalb des Ortes gelegenen Mühle. 1978 stieß man auf Grundstück</p>	

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**4. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.1 Inventarisierung, FG 2, Städtebauliche Denkmalpflege, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 31.05.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Gießenstraße 9 bei Baggerarbeiten auf mehrere geostete Gräber der Merowingerzeit und damit auf das frühmittelalterliche Ortsgräberfeld von Sinnigen. Der Ortsname mit dem Grundwort „-ingen“ spricht bereits für eine Gründung des Ortes in der Merowingerzeit. Die Grenzen des Gräberfeldes sind nicht bekannt, es dürfte sich aber beiderseits der Gießenstraße zu allen Seiten, möglicherweise auch deutlich über die in der ADAB kartierte Fläche des Bodendenkmals fortsetzen.

Im Bereich des Planungsgebiets können sich in ungestörten Arealen daher archäologische Befunde und Funde zur frühen Ortsgeschichte erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bestimmungen der §§ 6, 20 und 27 DSchG müssen selbstverständlich im Plangebiet beachtet werden. Entsprechende Hinweise stehen bereits in den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme.

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**4. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.1 Inventarisierung, FG 2, Städtebauliche Denkmalpflege, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 31.05.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**4. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.1 Inventarisierung, FG 2, Städtebauliche Denkmalpflege, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 31.05.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Darüber hinaus wird für alle Areale im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.1) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 32 Strukturplanung, Breitband I, Adolf-Kolping-str. 2-4, 78166 Donaueschingen (Stellungnahme vom 27.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Innerörtlichen Bebauungsplan Ortsteil Sinnigen in Meßkirch. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p>Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationslinien sind insbesondere bei weiterführenden Planungen (Genehmigung) im Rahmen der Erschließungsplanung relevant und werden deshalb in Bebauungsplan nicht nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 32 Strukturplanung, Breitband I, Adolf-Kolping-str. 2-4, 78166 Donaueschingen (Stellungnahme vom 27.05.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)	

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In vorgenannter Angelegenheit zeige ich an, dass [REDACTED] mich mit der anwaltlichen Interessenwahrnehmung beauftragt hat. Die Vertretung wird anwaltlich versichert. Eine Vollmacht wird zeitnah nachgereicht.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandantin werden folgende Einwendungen gegen die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Kirchberg a. d. Iller „Ortsteil Sinnigen“ geltend gemacht:</p> <p>Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 3508/2 im Bereich des Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“. Das Grundstück wird von meiner Mandantin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Es bestehen zwei Wirtschaftsgebäude und es werden Pferde auf diesem Grundstück gehalten. Die Wirtschaftsgebäude meiner Mandantin sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“ als bestandsgeschützt eingezeichnet.</p> <p>Für das direkt angrenzende Grundstück Flst. 3508 wurde bereits im Jahr 2019 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines 6-Familienhauses mit Garage gestellt. Dagegen wehrte sich meine Mandantin. Derzeit ist ein Klageverfahren beim Verwaltungsverfahren Sigmaringen anhängig. Es stellte sich heraus, dass zwischen dem Wirtschaftsgebäude meiner</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauungsplan Kirchberg an der Iller Ortsteil Sinnigen legt für den gesamten Geltungsbereich und damit die beschriebene Flurnummer eine „Dorfgebiet“ als Art der Nutzung fest. Ziel der Festsetzung eines Dorfgebietes ist es, den typischen Gebietscharakter</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mandantin, welches auch zur Unterstellung von Pferden genutzt wird, und dem geplanten 6-Familienhaus lediglich ein Abstand von ca.10 m bestehen würde. Dadurch entstand die Sorge meiner Mandantin, ihr Grundstück nicht mehr wie bisher für landwirtschaftliche Zwecke (insbesondere die Unterstellung von Pferden) nutzen zu können.</p> <p>Nun wird durch die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Kirchberg a. d. Iller „Ortsteil Sinningen“, der weiterhin ein Dorfgebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorsieht, die Voraussetzung geschaffen, das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. 3508 wie beantragt und in noch geringerem Abstand zum Grundstück meiner Mandantin möglich zu machen.</p> <p>Dazu wird im Einzelnen wie folgt vorgetragen:</p> <p>1.</p> <p>Meine Mandantin wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Sinningen“ in vielfältiger Weise und insbesondere in ihrem Eigentumsrecht aus Artikel 14 Grundgesetz verletzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehört das private Eigentum „selbstverständlich und in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungserheblichen Belangen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.11.1974, AZ: IV C 382/71).</p>	<p>eines Dorfgebiets, welcher stark von einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnnutzung sowie den weiteren gewerblichen Einrichtungen geprägt ist, zu erhalten bzw. zu fördern. Eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pferdehaltung im Ortskernbereich von Sinningen ist damit zulässig. Denn in einem Dorfgebiet ist eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich hinzunehmen, was in entsprechender Weise auch für eine gebietstypische Hobbytierhaltung gilt.</p> <p>Des Weiteren weist die Gemeinde darauf hin, dass sich durch die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinningen“ qualitativ keine Änderungen bzw. zusätzlich rechtlichen Einschränkungen für die geplante Pferdehaltung ergeben. Durch die Erweiterung des Baufensters auf der Flurnummer 3508 wurde der Abstand zwischen dem geplanten Pferdestall und Wohnbebauung nicht verringert, da sich die Erweiterung des Baufensters der Flurnummer 3508 parallel zur Grundstücksgrenze zur Flurnummer 3508/2 ergibt.</p> <p>Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 1, 2, 3 und 4 BauGB selbstverständlich aufgenommen und öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine Verletzung des Eigentumsrechts erfolgt im beschriebenen Fall nicht, denn es ist Aufgabe der Gemeinde, Inhalt und Schranken des Eigentumsrechts sorgfältig gegenüber den Belangen des Allgemeinwohls aufzuwiegen.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Abwägungserheblich ist im Rahmen des privaten Eigentums das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands, wenn sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.01.2010, AZ: 4 BN 36.09).</p> <p>Der Bebauungsplan sieht ein Dorfgebiet vor. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“ besteht die Gefahr, dass der Dorfgebietscharakter „umkippt“. Als Ziel nennt die Bebauungsplanbegründung die Lockerung des Festsetzungskonzepts zur baulichen Weiterentwicklung des Ortskerns. Es steht jedoch zu befürchten, dass durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans die landwirtschaftliche Nutzung aus dem Dorfgebiet mehr und mehr verdrängt wird.</p> <p>Bereits mit dem Bebauungsplan „Ortsteil Sinnigen“ wurde dem Ziel entsprechend eine bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils möglich</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die baurechtliche Einordnung des Plangebietes als „Dorfgebiet“ dient dem Erhalt der ortstypischen, landwirtschaftlichen Strukturen im Ortsteil Sinnigen. Der Eigeneart eines Dorfgebietes nach §5 BauNVO steht prinzipiell nicht entgegen, dass sich der „Anteil an Wohnnutzung durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe erhöht. Der Gebietscharakter des § 5 Abs. 1 BauNVO deckt nämlich in einem weit zu verstehenden Sinn Gebiete mit - aufgrund des Strukturwandels - stark zurückgegangenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit entsprechend erhöhtem Anteil der Wohnnutzung, Gebiete mit starker gewerblicher Nutzung bis hin zu „traditionellen“ Dorfgebieten mit deutlicher Prägung durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung ab“ (VG Würzburg, Beschluss v. 23.11.2020 – W 5 S 20.1652).</p> <p>Der Erhalt und ein sorgfältiger Umgang mit den gewachsenen, ortstypischen Strukturen von Sinnigen sind der Gemeinde wichtig. Vor dem Hintergrund der landesplanerischen</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinningen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>gemacht. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Sinningen“ wird jedoch über das Ziel hinausgeschossen. Es wird die Möglichkeit geschaffen, große Mehrfamilienhäuser zu bauen, die im Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung bestimmter Grundstücke stehen.</p> <p>2.</p> <p>Hauptsächlich findet durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Sinningen“ eine Lockerung zum Maß der baulichen Nutzung statt.</p> <p>Für untergeordnete Anbauten wie Wiederkehre, Zwerchgiebel und Treppenhäuser wird eine Überschreitung der Wandhöhe von bis zu 2,80 m über der Fußbodenoberkante des ersten Geschosses festgesetzt. Die Baufenster werden aufgeweitet. Der Mindestabstand zu gegenüberliegende Nachbargrenzen von bislang 3 m wird auf 2 m herabgesetzt. Baulinien und eine Firstrichtung werden nicht mehr festgesetzt. Der Wohneinheiten-schlüssel, der Wohneinheiten entsprechend der Größe des Grundstücks zuließ, wurde gestrichen. Dafür sind nun in jedem Gebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Außerdem sind Wiederkehre und Zwerchgiebel nicht mehr in der maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge, sondern von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Auch Dachgauben sollen größer zulässig sein, nicht mehr nur in einer maximalen Breite von 2,40 m, sondern in einer maximalen Breite von 3 m.</p>	<p>Vorgabe des Flächensparens bei der Schaffung neuer Bauflächen hat sich die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ziel gesetzt, Innenverdichtung im Gemeindegebiet zu fördern. Da aufgrund der recht restriktiven Vorgaben des rechtsgültigen innerörtliche Bebauungsplans Kirchberg an der Iller aus dem Jahr 2012 zunehmend Bauanträge für den Ortskernbereich Sinningsens nicht weiterverfolgt werden können, soll jetzt in der 1. Änderung eine Lockerung des Festsetzungskonzepts erfolgen. Dabei sollen vor dem Hintergrund einer ortsverträglichen Weiterentwicklung des Ortskerns ortstypische, landwirtschaftliche Strukturen dennoch weiter erhalten und gefördert werden. Die Vergrößerung der Baufenster dient der Erleichterung einer Nachverdichtung im Ortskern. Über die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude kann die Gemeinde jedoch gleichzeitig gut Einfluss auf die angestrebten Bauvolumina für Neubauten nehmen. Denn Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten ordnen sich städtebaulich gut in die landwirtschaftlich geprägte Grundstruktur des Ortes mit dem vorhandenen Bestand von großen Baukörpern ein.</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Schließlich wurde die Regelung, dass die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aller Gebäude maximal 0,50 m über der direkt zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf, um eine für meine Mandantin nachteilige Festsetzung erweitert. Zukünftig soll nun bei Grundstücken die durch private Erschließungswege angebunden sind (wie das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Flst. 3508) als Bezugshöhe die Mitte des Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche gelten. Durch diese Regelung wird meine Mandantin aufgrund der vorherrschenden topographischen Verhältnisse bei Verwirklichung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Flst. 3508 zusätzlich stark belastet. Zwischen der Illerstraße (welche für vorliegend für die Ermittlung der Bezugshöhe heranzuziehen wäre) und der Straße Im Brühl besteht ein nicht zu vernachlässigender Höhenunterschied. Daraus folgt, dass das geplante Bauvorhaben in unzumutbarer Weise zusätzlich an Höhe gewinnen würde.</p> <p>Diese Änderungen führen insgesamt dazu, dass größere Bauvorhaben als bisher ermöglicht werden. Es können große Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten entstehen. Dadurch müssen Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke befürchten, mit Auflagen im Hinblick auf Geruchs- und Lärmimmissionen belastet zu werden.</p> <p>Darüber hinaus wird sich der Gebietscharakter des Dorfgebiets verändern, sollten mehrere Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten gebaut werden. Die Zweckbestimmung eines Dorfgebiets besteht darin, die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der topographischen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich wird deshalb festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante bei Hinterliegergrundstücken mit stärkeren topographischen Höhenunterschieden ausnahmsweise bis zu 1,0m über/unter dem zugeordneten Bezugspunkt (OK FFB) an der Erschließungsstraße liegen darf. Maßgeblich für die Zulassung dieser Ausnahme im Einzelfall, ist eine an die topographischen Rahmenbedingungen des Grundstückes und seiner unmittelbaren Nachbarn angepasste Bauweise.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die baurechtliche Einordnung des Plangebietes als „Dorfgebiet“ dient prinzipiell dem Erhalt der ortstypischen, landwirtschaftlichen Strukturen im Ortsteil Sinnigen. Die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten je Doppel- bzw. Einzelhaus hat dagegen keinen Einfluss auf den Erhalt bzw. Verbleib land- bzw. forstwirtschaftlicher Betriebe im Ort. Denn die Möglichkeit zum Bau von großen</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Unterbringung der Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nebeneinander zu ermöglichen. Nach der Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO ist allerdings auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“ wird auf die vorrangig zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Interessen meiner Mandantin keine Rücksicht genommen. Hierin liegt ein Verstoß gegen § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO.</p> <p>3.</p> <p>Im Rahmen der Bauvoranfrage auf dem Grundstück Flst. 3508 wurden Befreiungen im Hinblick auf die zulässige Anzahl der Wohnungen, der Traufhöhe und der Dachgauben beantragt. Genau bezüglich dieser beantragten Befreiungen wurde der Bebauungsplan „Ortsteil Sinnigen“ durch die 1. Änderung überarbeitet.</p> <p>Außerdem wurde das Baufenster ausgeweitet und der Mindestabstand zwischen dem Grundstück Flst. 3508 und dem Grundstück meiner Mandantin auf 2 m reduziert.</p>	<p>Wirtschaftsgebäuden oder Mehrfamilienhäusern besteht bei allen Grundstücken grundsätzlich gleichermaßen. Durch die geänderte Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf Gebäude und nicht die Grundstückgröße kann allerdings verstärkt Einfluss auf die angestrebten Bauvolumina bei Neubauten im Ort genommen werden, und damit die städtebaulich stark landwirtschaftlich geprägte Gebäudestruktur des Ortes gefördert werden. So ordnen sich Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten und entsprechendem Bauvolumen städtebaulich gut in die landwirtschaftliche geprägte Grundstruktur des Ortes mit dem vorhandenen Bestand von großen Baukörpern ein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Kirchberg an der Iller ist es im Rahmen der allgemeinen Forderung der Landesentwicklungsplanung nach Flächensparen wichtig, Innenverdichtung vor Außenverdichtung zu fördern. Im Ortsteil Sinnigen bestehen aufgrund seiner stark landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur zahlreiche Flächen für eine potentielle Nachverdichtung. Für solche potentiellen Flächen zur Nachverdichtung und Umnutzung liegen der Gemeinde Kirchberg an der Iller in zunehmender Anzahl Bauanträge vor, welche aufgrund des recht restriktiven Festsetzungskonzepts des rechtskräftigen, innerörtlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 nicht weiterverfolgt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde das Planungsbüro LARS consult im Jahr 2020 beauftragt zu prüfen, in wie weit Lockerungen beim Festsetzungskonzept möglich sind, ohne dass grundlegende Planungsziele des rechtskräftigen innerörtlichen Bebauungsplanes beschnitten werden. Änderungen im</p>

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 01.06.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Dies muss für meine Mandantin den Anschein erwecken, dass Ziel der Änderung des Bebauungsplans auch ist, das bisher rechtswidrige Bauvorhaben auf dem Flst. 3508 zu ermöglichen.</p> <p>Dadurch stellt sich die Frage, ob überhaupt die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben ist. Bebauungspläne sind nicht erforderlich, denen die städtebauliche Rechtfertigung fehlt, weil sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Eine Planung ist auch dann nicht erforderlich, wenn sie nicht dem wahren planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben wird, um eine andere Nutzung zu verhindern.</p> <p>Vorliegend entsteht der Eindruck, dass durch die Änderung des Bebauungsplans unter anderem das Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. 3508 ermöglicht werden soll.</p> <p>Die Interessen meiner Mandantin wurden durch den Entwurf der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Kirchberg a. d. Iller „Ortsteil Sinnigen“ nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Festsetzungskonzept zu beispielsweise Dachgestaltung oder Wohneinheiten sollen deshalb unter Bewahrung des typischen Dorfcharakters von Sinnigen eine bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns fördern.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Höhenfestsetzung für Hinterliegergrundstücke. Weitere Planänderungen werden nicht vorgenommen.</p>