

ABWÄGUNGSVORLAGE

Frühzeitige Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Datum: 21.05.2024
Projekt: 2309

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	RP FR, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen, Singen Schreiben vom 20.03.2024	
1.1	Wir haben den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans vom 23.01.2024 geprüft und stimmen diesem grundsätzlich zu.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
1.2	<p>Anbindungen zur Landesstraße Der Bebauungsplan grenzt an die L 443 in der Baulast des Landes. Wir weisen auf Folgendes hin resp. stellen fest: Bei geplanten neuen Anbindungen zur Landesstraße sind die Planungen der Anschlüsse mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Eine Forderung zur Anlage von Linksabbiegestreifen resp. eines Kreisverkehrsplatzes wird vorbehalten. Die Kosten für die Herstellung einer neuen Anbindung einschließlich Linksabbiegestreifen bzw. Kreisverkehrsplatz gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers, einschließlich einer Ablösung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
1.3	<p>Erschließung anliegender Grundstücke Das Vorhaben liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrt. Es gelten die gesetzlich geforderten Abstandsgrenzen gem. Straßengesetz BW. Entlang von Bundes- und Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einem Abstand von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Werden bauliche Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen mit einem Abstand von bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Anlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung“ bleiben unverändert.</p>
1.4	<p>Lärmschutz Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich deren Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
1.5	<p>Abwasser / Oberflächenwasser Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden. Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Bundes-/Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Es sind keine Änderungen geplant.</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.	
1.6	Bepflanzung Eine geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Landesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Es sind keine Änderungen geplant.
1.7	Sichtfelder Die freizuhaltenen Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 443 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Es sind keine Änderungen geplant.
1.8	Veränderungen der Landesstraße Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
1.9	Planänderungen Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
2	BadenovaNetze GmbH, Freiburg Schreiben vom 26.03.2024	
2.1	Hinweise Die bnNETZE GmbH hat zum 5. Januar 2023 Ihren Namen in badenovaNETZE GmbH geändert. Wir bitten Sie, dies bei zukünftigen Anhörungsverfahren zu berücksichtigen. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage 1 beigelegt.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
2.2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	Die Hinweise / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt Die Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes stehen vor dem Abschluss.
2.3	Wirtschaftlichkeit / Hausanschlüsse Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.	Die Hinweise / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen Schreiben vom 28.03.2024	
	<p>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 entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Für diesen Bereich wurde uns im Dezember 2022 bereits eine Erschließung durch die Breinlinger Ingenieure angekündigt.</p> <p>Die Prüfung der Erschließung hat einen FTTH-Ausbau ergeben, der bei uns bereits zur Ausführung bereit steht.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes laufen zur Zeit und stehen vor dem Abschluss.</p>
4	RP FR Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 11.04.2024	
4.1	<p>Geologische und bodenkundliche Grundlagen Geologie</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von BW 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
4.2	<p>Geochemie</p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
4.3	<p>Bodenkunde</p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (BK 50) abgerufen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Grundsätzlich gelten die Festsetzungen und Hinweise</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter als die Daten aus der BK50 sind.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Die bundes- und landesweiten gesetzlichen Bodenschutzvorgaben sind einzuhalten, v. a. BBodSchG, BBodSchV, LBodSchAG und LKreiWiG.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach §3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach §3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p>des Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung“ in der Bebauungsplan-Änderung unverändert fort.</p>
4.4	<p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
4.5	<p>Ingenieurgeologie</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 Holozänen Abschwemmungen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</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,</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Hinweise sind unter Ziffer 2 Teil C der textlichen Festsetzungen enthalten.</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
4.6	Hydrogeologie Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4.7	Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4.8	Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4.9	Landesbergdirektion Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4.10	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4.11	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
5	RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 18.04.2024	
5.1	<p>Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
5.2	<p>Erdarbeiten</p> <p>Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
6	Netze BW GmbH, Tuttlingen Schreiben vom 17.04.2024	
	<p>Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkungen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zur gesicherten Stromversorgung des Gebiets können wir unsere Anlagen erweitern. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei oder dxf/dwg-Datei. <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.</p>	<p>Die Hinweise / Anregungen</p> <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt
7	Landratsamt Tuttlingen Schreiben vom 19.04.2024	
7.1	<p>Allgemein</p> <p>Es wird darum gebeten, die Stellungnahmen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, des Landwirtschaftsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes</u> Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	
7.2	<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten. Bei Gebäuden bei denen der zweite Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als acht Meter über dem Gelände liegt, müssen grundsätzlich Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) hergestellt und ständig uneingeschränkt nutzbar gehalten werden. Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes stehen vor dem Abschluss.</p>
7.3	<p>Landwirtschaftsamt Der B-Plan der Gemeinde Mühlheim „Mühlenösch Erweiterung - 1. Änderung" wird als vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 13a BauGB geplant. Die Planung sieht die Anpassung der Festsetzungen vor. Aufgrund des Erweiterungswunsches einer ansässigen Firma und dem gemeindlichen Wunsch nach „altersgerechtem Wohnen", wird ein Teil von ca. 1,8 ha des bereits rechtskräftigen B-Planes „Mühlenösch Erweiterung" angepasst. Aus der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche wird im Folgenden nun Urbanes Gebiet mit den Nutzungen: Wohn- und Gewerbenutzung, altengerechtes Wohnen und Mehrfamilienhaus-Bebauung. Im Zuge der Anpassung der Festsetzungen wird auch der wirksame Flächennutzungsplan der VG Donau-Heuberg in der Fassung der 6. Änderung in Gemischte Baufläche (M) berichtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt, sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Die geänderten Festsetzungen erfolgen im bisher bestehenden überplanten Bereich und beanspruchen momentan keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche. Aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken oder Anregungen zu der Planung. Etwaige Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlicher Fläche sind momentan nicht ersichtlich. Sollten dennoch Maßnahmen auf landwirtschaftlicher Fläche erforderlich werden, wird um eine weitere Beteiligung gebeten.</p> <p>Das B-Planverfahren „Mühlenösch Erweiterung - 1. Änderung" kann aus Sicht des Landwirtschaftsamtes mitgetragen werden.</p>	
7.4	<p>Vermessungs- und Flurneuordnungsamt</p> <p>Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans basiert auf einem zwischenzeitlich veralteten Katasterauszug. Es wird daher um einen aktuellen Katasterauszug als Grundlage für den zeichnerischen Teil gebeten.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die aktuellen Katasterdaten werden im Plangebiet aufgenommen.</p>
7.5	<p>Gewerbeaufsicht</p> <p>Im Rahmen der Anhörung zum o.g. Vorhaben und deren immissions-schutzrechtlicher Betrachtung, werden seitens der Gewerbeaufsicht keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind weder im ehemaligen Allgemeinen Wohngebiet als auch im neu geplanten Urbanen Gebiet erhebliche Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe und das angrenzende Sägewerk zu erwarten.</p> <p>Weshalb nun ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung" umgewidmet werden soll ist unklar. Die Schaffung von Mehrfamilienhäusern als auch eines Bürogebäudes wäre nach diesseitiger Einschätzung auch innerhalb eines Allgemeines Wohngebietes mit Anpassung der Festsetzungen möglich. Durch die Herabstufung des Gebietscharakters von WA zu MU werden die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich erhöht und somit ein gesundes Wohnklima reduziert. Zudem stellt sich die Frage, ob ein Urbanes Gebiet am geplanten Standort sich in die Umgebungsbebauung einfügt und nicht nur den Zweck erfüllen soll, mögliche Immissionskonflikte und die daraus resultierenden Maßnahmen zu vermeiden.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ (MU) erfolgt, um entlang der Kolbinger Straße die Voraussetzungen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu schaffen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Erforderlich ist diese Ausweisung aufgrund sich aktuell ändernden Flächenansprüchen, die über die Ausweisung allgemeiner Wohnnutzungen hinausgehen und vom Gemeinderat für erforderlich gehalten werden.</p> <p>Städtebaulich ist die Lage des MU als lärmdämpfende Zone zwischen der Landesstraße und dem hinteren „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sinnvoll.</p> <p>Die im MU zulässigen Immissionsrichtwerte liegen mit tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) über denen eines Allgemeines Wohngebietes, gewährleisten aber dennoch eine gute und störungsfreie Wohnsituation eines Mischgebietes.</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Ziel ist, mit dieser Gebietsausweisung einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege beizutragen.
7.6	<p>Naturschutzbehörde</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Änderung der Nutzungsart sowie Änderungen bei der Abgrenzung der Baufelder und der Leitungsrechte. Grünflächen oder grünordnerische Festsetzungen werden nicht überarbeitet bzw. abgeändert. Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Hinsichtlich des ursprünglichen B-Plans „Mühlenösch Erweiterung“ wurden für die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs Ökopunkte von den naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahmen erworben bzw. zugeordnet. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag zu Sicherung der Maßnahmen vom 06.12.2022 war für 2023 ein Monitoring der Ökokontomaßnahmen vorgesehen. Bisher wurden der Unteren Naturschutzbehörde noch keine entsprechenden Monitoringbericht vorgelegt. Es wird daher um Vorlage der Berichte bis spätestens zum 31.05.2024 gebeten. Sollte das Monitoring 2023 nicht stattgefunden haben, ist dies 2024 nachzuholen und der Monitoringbericht bis zum 31.10.2024 der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Der Monitoringbericht wurde der Naturschutzbehörde am 08.05.2024 zugestellt.</p>
7.7.1	<p>Straßenbaubehörde</p> <p>Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenbaubehörde zum Bebauungsplanverfahren „Mühlenösch — Erweiterung, 1. Änderung“ der Gemeinde Mühlheim a. d. Donau wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Mühlheim und grenzt im Osten direkt an die L 443. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den neu hergestellten Kreisverkehr und daran anschließende Gemeindestraßen.</p> <p>Unter Einhaltung der folgenden Auflagen bestehen seitens der Straßenbaubehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:</p> <p>Einzelzufahrten</p> <p>Einzelzufahrten von den Grundstücken zur L 443 kann nicht zugestimmt werden. Die Erschließung hat, wie geplant, ausschließlich über den neu hergestellten Kreisverkehr und die daran anschließenden Gemeindestraßen zu erfolgen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen stehen kurz vor dem Abschluss und erfolgen auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung“.</p>
7.7.2	<p>Anbaufreier Streifen</p> <p>Entlang der L 443 ist gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 a) Straßengesetz BW im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20,00 m Breite freizuhalten. Dies ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
7.7.3	Werbeanlagen In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20,00 und 40,00 m entlang der L 443 dürfen nur Werbeanlagen, welche sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
7.7.4	Abwasser / Oberflächenwasser Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
7.7.5	Entwässerungseinrichtungen Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
7.7.6	Aufgrabungen, Durchpressungen Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
7.7.7	Bepflanzung Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Landesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Vorgaben aus der RPS zu beachten.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Im Zuge der laufenden Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Abstimmung zur Neupflanzung von Bäumen.
7.7.8	Blendeffekte Eine Gefährdung des Verkehrs auf der L 443 durch Blendeffekte aus dem Baugebiet muss ausgeschlossen sein.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
7.7.9	Forderungen auf Schutzmaßnahmen Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der L 443 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzmissionen abgeleitet werden.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
7.8.1	Straßenverkehrsamt Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenverkehrsbehörde zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung: Erschließung Die Erschließung des Bebauungsplangebiets hat, wie geplant, über den Kreisverkehr zu erfolgen.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme Einzelzufahrten von Grundstücken zur L 443 sind nicht vorgesehen.

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Einzelzufahrten von den Grundstücken zur L 443 kann nicht zugestimmt werden.	
7.8.2	<p>Sichtfelder An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Der Bebauungsplan enthält im Plan und Textteil (Ziffer 6.2) Festsetzungen zu Sichtfeldern.</p>
7.9	<p>Wasserwirtschaftsamt Sachgebiet: Bodenschutz In den textlichen Festsetzungen, C Hinweise, 1.2 Auffüllungen auf dem Baugrundstück, ist durch die Einführung der Ersatzbaustoffverordnung zum 01.08.2023 der erste Abschnitt zu streichen und durch Folgendes zu ersetzen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Textpassage wurde geändert.</p>
8	<p>RP Freiburg, Ref. 21 Schreiben vom 29.04.2024</p>	
8.1	<p>Flächennutzungsplan Nach unserem Sachstand ist das gesamte Bebauungsplangebiet bislang unbebaut. Entgegen der Ausführungen im Begründungstext liegen somit für den Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB vor. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nur innerhalb eines Siedlungsbereichs zulässig; dies gilt auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen. Dabei richtet sich die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen (BVerwG Urt. v. 25. 6. 2020 – 4 CN 5.18, juris Rn. 24 ff.). Die vorgesehene Änderung des B-Plans kann somit nur auf der Grundlage einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Unsere raumordnerische Stellungnahme erfolgt im Rahmen des erforderlichen FNP-Änderungsverfahrens.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die gesamten Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit kurz vor der Fertigstellung. Von der Stadt Mühlheim sind bereits Bauplätze an Bewerbern verkauft worden, mit Bauverpflichtung. Neubauten werden dieses Jahr entstehen. Die tatsächlichen Verhältnisse entsprechend daher einer Innenbereichsfläche. Dieser Meinung schließt sich der GVV Donau-Heuberg an.</p>
8.2	<p>Nach Sachstand sehen wir derzeit keine Bedenken, die aus raumordnerischer Sicht gegen die Planung vorzubringen wären.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine Stellungnahme		
	BUND Tuttlingen	
	Naturpark Obere Donau, Beuron	
	LNv Landesnaturschutzverband BW, Stgt.	
	NABU BW, Stuttgart	
	Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen	Keine Antwort
	Gemeindeverwaltungsverband Donau-Heuberg, Fridingen	Keine Antwort
	Gemeindeverwaltungsverband Heuberg	
	Vodafone, Kassel	Keine Antwort
	Polizeidirektion	Keine Antwort
	Handwerkskammer, Konstanz	Keine Antwort
	IHK, VS	Keine Antwort
	Regionalverband VS	Keine Antwort
	Abwasserzweckverband Donau-Heuberg	Keine Antwort
Öffentliche Auslegung vom 22.03.2024 bis 22.04.2024		
20	Bürgerin A Schreiben vom 15.04.2024	
20.1	<p>Erschließungskosten</p> <p>Wir sind als Grundstückseigentümer an der Erschließung der Mühlenösch Erweiterung beteiligt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Erschließung für eine allgemeine Wohnbebauung. Die geplante 1. Änderung sieht nun das südliche Gebiet des Erschließungsgebiets als Urbanes Gebiet vor.</p> <p>Als Grundstückseigentümer haben wir während des Umlegungsverfahrens eine Kostenübernahmevereinbarung zu dem am 22.12.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan unterschrieben. Wir haben Bedenken, dass durch diese Änderung die bisher geplanten und vereinbarten Erschließungskosten deutlich überstiegen werden (z.B. durch andere Anforderungen aufgrund der neuen Nutzungsarten).</p> <p>Wie wirkt sich die 1. Änderung auf die bisher geplanten Erschließungskosten aus?</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass wir nicht bereit sind, für die zusätzlichen Mehrkosten, die durch die Anpassung des Bebauungsplans entstehen, aufzukommen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Es gibt keine veränderten oder zusätzliche baulichen Maßnahmen im Rahmen der Erschließung. Folglich entstehen auch keine Mehrkosten durch die anvisierte planungsrechtliche Änderung der Teilfläche. Die Kosten für die Änderung der Planung trägt die Stadt.</p>

Mühlheim a.d.D. – Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
20.2	<p>Lärmbelastung</p> <p>Außerdem gelten für ein Urbanes Gebiet deutlich höhere Toleranzen für die Lärmbelastung als für ein Allgemeines Wohngebiet (vgl. TA Lärm 6.1). Darüber hinaus ermöglicht die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ein höheres Bauvolumen sowie geringere Abstandsflächen (vgl. BauNVO §17, WA: GRZ 0,4, GFZ 1,2; MU: GRZ 0,8, GFZ 3,0). Wir haben Bedenken, dass dies für das Gebiet verträglich ist.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Stellungnahme zur „Lärmbelastung“ siehe Ausführungen unter Ziffer 7.5.</p> <p>Das zulässige Bauvolumen im MU ist höher als im bisherigen WA.</p> <p>Die Nutzungsziffern werden allerdings für eine verträgliche Integration des Gebietes begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - II Vollgeschosse - GRZ 0,6 - Gebäudehöhe (GH) max. 10,50 m. <p>Die Abstandsflächen der Gebäude richten sich nach der Bauordnung BW.</p>