

# Gemeinde Eberhardzell Einbeziehungssatzung "Erweiterung Autohaus Ott" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 24.07.2025 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
21.01.2026

## 1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 24.07.2025 bis zum 08.12.2025 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Steinhausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Biberach, Flurneuordnungsamt (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (keine Stellungnahme)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Umlachtal, Eberhardzell (keine Stellungnahme)
- Stadtverwaltung Biberach, Stadtplanungsamt (keine Stellungnahme)
- Straßenbauamt Riedlingen, Stadtbauamt (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

|       |                               |  |   |
|-------|-------------------------------|--|---|
| 1.3.1 | Regierungspräsidium Freiburg, | Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.01.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an die Gemeinde Eberhardzell (Az. 2511//22-05900), sind von unserer Seite | Abwägung/Beschluss:<br>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.01.2023 wird zur Kenntnis genommen. |
|-------|-------------------------------|--|---|

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 11.11.2025:

zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Der Hinweis, darauf, dass keine fachtechnische Prüfung von Gutachten im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung/Beschluss:

Die allgemeinen Hinweise sowie die Informationsquellen des LGRB im Internet werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

*Stellungnahme vom 25.01.2023*

*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.*

Abwägung/Beschluss:

Es wird begrüßt, dass seitens des LGRB keine rechtlichen Vorgaben die aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, vorliegen.

*1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

*Keine*

*2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes*

*Keine*

*LGRB Az. 2511 // 22-05900 vom 25.01.23*

*3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

*Geotechnik*

*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 geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

*Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:*

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.*

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen*

Der Hinweis, darauf, dass keine fachtechnische Prüfung von Gutachten im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

Die unter Ziffer 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche getroffenen Aussagen zu den vorherrschenden geologischen Verhältnissen werden durch die angeführten vorhandenen Geodaten des LGRB ergänzt.

Der Empfehlung von bodenkundlichen Kartierungen wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen der Baugenehmigung erbracht.

Der generelle Hinweis auf § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist unter Ziffer 6.11 Bodenschutz aufgeführt.

Der Hinweis, dass mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz nicht betroffen sind, wird begrüßt.

Die allgemeinen Hinweise auf Informationsquellen werden zur Kenntnis genommen.

*bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*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.*

*Boden*

*Laut Bodenschätzungsdaten nach ALK/ALB können vom Plangebiet auch (an-)moorige Böden betroffen sein. Inwieweit tatsächlich (An-)Moorflächen betroffen sind, kann nur über bodenkundliche Kartierungen vor Ort beurteilt werden. Hierzu empfiehlt sich die Beauftragung eines Ingenieurbüros mit entsprechenden bodenkundlichen Fachkenntnissen.*

*Generell 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.*

*LGRB Az. 2511 // 22-05900 vom 25.01.23*

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | <p><i>Mineralische Rohstoffe</i></p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</i></p> <p><i>Bergbau</i></p> <p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. 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.</i></p> <p><i>Geotopschutz</i></p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p> |   |
| 1.3.2 | Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion | Die Einbeziehungssatzung "Erweiterung Autohaus Ott" der Gemeinde Eberhardzell umfasst weiterhin keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen)   | Abwägung/Beschluss:<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass forstrechtliche/-fachliche Belange nicht berührt sind. |

|       |  |   |   |
|-------|--|---|---|
|       | Stellungnahme vom 24.11.2025:  | <p>von Waldflächen ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen zudem nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Verfahren nicht berührt.</p> <p>Die Forstbehörden sind nur dann wieder entsprechend anzuhören und zu unterrichten - sollten weitere Planungen und Umsetzungen - die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren.</p>  | Es erfolgt keine Planänderung.  |
| 1.3.3 | <b>Regierungspräsidium Tübingen</b><br>Stellungnahme vom 08.12.2025: | <p><b>Belange des Straßenbaus</b></p> <p>Gemäß Entwurf vom 24.07.2025 befindet sich der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Erweiterung Autohaus Ott" an der Bundesstraße B 465 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Eberhardzell, Ortsteil Mühlhausen. Entsprechend sind die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen.</p> <p><b>Abstände zu Baugrenzen</b></p> <p>Gegen die entlang der B 465 eingetragenen Baugrenzen in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen</b></p> <p>Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der B 465 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen (Anbauverbot).</p> <p>Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen</p> | <p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p> <p>Die Ausführungen zu den geltenden Anbaubeschränkungen sowie das Einverständnis mit der Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße werden zur Kenntnis genommen. Der bisher in der Planzeichnung festgesetzte Grundstücksstreifen für den Bereich der Anbaubeschränkungen als Fläche, auf der keine baulichen Anlagen zulässig sind, sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, kann mangels Nutzbarkeit mit Einverständnis des Bauherrn aus der Planung entfallen, so dass die Fläche entsprechend wie zuvor planungsrechtlich behandelt wird.</p> <p>Werbeanlagen sind im Textteil insbesondere hinsichtlich des Erscheinungsbildes geregelt. In Bezug auf die straßenrechtliche Beurteilung von Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m an Bundes- und Landesstraßen und die damit verbundene notwendig Zustimmung wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis, dass Werbeanlagen im Geltungsbereich der Satzung entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird, wird wie angeregt ergänzt.</p> <p>Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist die Erschließung über die Waldseer Straße geplant. Die dargelegten Vorgaben zur</p> |

usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

#### Werbeanlagen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 9 Abs. 6 FStrG straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 7 FStrG, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-5 ausschließt, sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

In die textlichen Festsetzungen ist daher aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Entsprechend ist das Regierungspräsidium Tübingen als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Entwässerung werden eingehalten. Die abschließenden Ausführungen zu den Kosten für Immissionsschutz sowie zum Umgang mit Ver- und Entsorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Außerdem ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass auf den o.g. nicht überbaubaren Flächen entlang der Bundesstraße (Anbauverbot) wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO Werbeanlagen nicht zugelassen werden können.

Darüber hinaus ist ein Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

#### Straßenbegleitgrün

Bäume in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A). Auf § 31 Abs. 7 NatSchG BW wird verwiesen.

#### Äußere verkehrliche Erschließung / Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Bundesstraße werden nicht gestattet. Da das Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) entlang der B 465 im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurde, wird davon ausgegangen, dass die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Waldseer Straße (Kreisstraße K 7566) erfolgen wird.

Die entsprechenden Ergänzungen sind im Bebauungsplan vorzunehmen. Zudem ist das Straßenamt des Landkreises Biberach am Verfahren zu beteiligen.

### Entwässerung

Der Bundesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.

### Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der Bundesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Bundesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Biberach vorgenommen werden.

### Überarbeitung der Satzung

Die Gemeinde wird gebeten, den Entwurf auf Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.

|  |  |
|--|--|
| <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zuwendung einer Planfertigung gebeten.</p>  |  |
| <p>Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Planbereich "Erweiterung Autohaus Ott" in Eberhardzell – Mühlhausen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist.</p> <p>Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/7V6yXNr9EhPtTKha-ZwBnom">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/7V6yXNr9EhPtTKha-ZwBnom</a></p> <p>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>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.</p> <p>Im Internet sind unter <a href="http://www.hochwasserbw.de">www.hochwasserbw.de</a> Kompaktinformationen (unter dem Reiter " Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen" erhältlich.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Gemeinde ist die Lage des Plangebietes im "HQ Extrem" und der daraus folgenden Betroffenheit bewusst.</p> <p>Auf Grund ggf. bestehender Moorböden sowie der Lage an dem hochwasserauslösenden Gewässer "Umlach" sind bereits entsprechende Hinweise in den Textteil der Satzung unter Ziffer 6.12 Hangwasser sowie 6.13 Überflutungsschutz aufgenommen.</p> <p>Der Gemeinde, wie auch die Bauherren, ist die durch die Lage des Plangebietes bedingte Gefährdung durch Hochwasser bewusst. Das Plangebiet liegt jedoch vollumfänglich außerhalb des HQ 100, und nur im westlichen Randbereich im HQ Extrem, was die faktische Gefahrenlage relativiert. Ein Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise ist bereits unter 6.13 Überflutungsschutz enthalten und wird um weitere Vorgaben und Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise ergänzt. Die Informationen werden zudem an den Bauherrn weitergegeben. Bei Einreichung des Bauantrages ist die Einhaltung der aufgeführten "Entsprechende Schritte" sowie die Vorgaben aus § 78b WHG nachzuweisen.</p> <p>Die nachrichtliche Darstellung von HQ 100 sowie HQ Extrem ist bereits in der Einbeziehungssatzung erfolgt.</p> <p>Der Hinweis auf frei zugängliche Informationen zu Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen" sowie der Ergebnisse der HWGK werden zur Kenntnis genommen.</p> |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasser-risikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.  |   |
| 1.3.4 | <p><b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. N.</b></p> <p>Stellungnahme vom 14.11.2025:</p> | <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir 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>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zustimmung der für Denkmalpflege wird begrüßt. Die aufgeführten Hinweise werden unter Ziffer 6.17 Ergänzende Hinweise aufgenommen</p> |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
| 1.3.5 | <p><b>Regionalverband Donau-Iller, Ulm</b></p> <p>Stellungnahme vom 05.12.2025:</p>                    | <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß Plansatz B I 5 G (4) Regionalplan Donau-Iller. In diesen Vorbehaltsgebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Die Begründung zur Einbeziehungssatzung geht bereits auf die Lage im Überschwemmungsgebiet ein. Wir bitten um eine besondere Gewichtung des Belangs Hochwasserschutz.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die damit einhergehende besondere Gewichtung der Belange des Hochwasserschutzes wird zur Kenntnis genommen. Der Plansatz B I 5 G (4) wird in der Begründung ergänzt. Der Gemeinde, wie auch den Bauherren, ist die durch die Lage des Plangebietes bedingte Gefährdung durch Hochwasser bewusst. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden die Belange des Hochwasserschutzes insoweit berücksichtigt, indem das Überschwemmungsgebiet "HQ 100" außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Lediglich der westliche Randbereich befindet sich noch innerhalb der Überflutungsfläche "HQ Extrem", wodurch die faktische Gefahrenlage insgesamt relativiert werden kann. In der städtebaulichen Begründung werden der Verweis auf die Lage innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die damit einhergehenden Ziele eingefügt. Der Hinweis "Überflutungsschutz" wurde zudem um weitere Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise ergänzt. Des Weiteren wurde der Verweis auf § 78c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter Ziff. 5.2 HQ extrem aufgenommen, um auf das Verbot von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten hinzuweisen. Der Eigenschutz vor Hochwassergefahren kann bei der Berücksichtigung und Einhaltung der im Textteil aufgeführten Hinweise gewährleistet werden.</p> |
| 1.3.6 | <p><b>Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 03.12.2025:</p> | <p>Baurecht</p> <p>Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies kann hier für die geplante Bebauung, in Form einer Ausstellungshalle des Autohauses Ott, sowie eines</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung der Voraussetzungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden zur Kenntnis genommen und auch seitens der Gemeinde als erfüllt angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>Wohnhauses, bejaht werden. Der angrenzende Bereich ist durch Wohnbebauung, sowie den bereits bestehenden Teil vom Autohaus geprägt.</p>   |   |
| <p>Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung für das weitere Anhörungsverfahren bzw. zu den Unterlagen des Satzungsbeschlusses zu nehmen sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange.</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Der Anregung wird gefolgt, dass bei dem Erfordernis einer erneuten Beteiligung die Änderungen farblich markiert werden.<br/>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| <p>Die Satzung ist dem Landratsamt Biberach- Amt für Bauen und Naturschutz anzuzeigen. Hierbei ist eine Originalausfertigung mitsamt den Nachweisen der öffentlichen Bekanntmachungen und Sitzungsprotokollen des Gemeinderates vorzulegen.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Die Ausführungen zum Verfahrensabschluss und Anzeigepflicht werden zur Kenntnis genommen und eingehalten.<br/>Es erfolgt keine Planänderung.</p>               |
| <p>Naturschutz:<br/>Die Unterlagen zur Beurteilung der Ergänzungssatzung "Erweiterung Autohaus Ott" sind grundsätzlich vollständig. Der artenschutzrechtliche Kurzbericht (Sieber Consult GmbH, 31.10.2024) und der Entwurf zur Einbeziehungssatzung "Erweiterung Autohaus Ott" liegen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor. Die UNB bittet um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise:<br/><br/>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung am 25.10.2025 wurde das Untersuchungsgebiet auf Eignung für planungsrelevante Arten untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die östlich angrenzende Gehölzreihe als Lebensraum für Gehölzbrüter eignet. Sofern das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht</p> | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen und entsprechend ergänzt.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>im Rahmen einer Brutvogelkartierung untersucht wird, sind Bauarbeiten nur außerhalb der Hauptbrutzeit von Anfang April bis Mitte August umzusetzen. Das Kapitel 6.1 des artenschutzrechtlichen Kurzberichts und das Kapitel 6.10 der Einbeziehungssatzung sollte entsprechend angepasst werden.</p>  |  |
| <p>Das Vorkommen von Fledermäusen wurde in 34 Nächten mittels stationärer Batcorder untersucht. Dabei wurde nachgewiesen, dass die Gehölzreihe östlich des Untersuchungsbereichs als Leitstruktur dient. Auch wenn gemäß Aussage des Gutachters keine essenzielle Bedeutung der Gehölzreihe abzusehen ist, ist eine nach Osten ausgerichtete Außenbeleuchtung an den Gebäuden generell zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahme ist im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Kapitel 6.5) und in der Einbeziehungssatzung (Kapitel 6.10) entsprechend anzupassen.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen und entsprechend ergänzt.</p>   |
| <p>In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird das Grünland im Bestand als artenarme Fettweide mit 9 ÖP/m<sup>2</sup> bewertet. Da die Bewertung vom Normalwert des Feinmoduls abweicht, ist zur Begründung der Abwertung eine Artenliste vorzulegen.</p> <p>Das Defizit von 79.710 Ökopunkten soll durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Maßnahme "Umwandlung von Acker in extensives feuchtes Grünland auf einem anmoorigen Standort (AZ: 426.02.012) kompensiert werden. Eine Kopie des Kaufvertrags ist der UNB vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch des Ökokontomaßnahmenflurstücks zugunsten des Käufers einzutragen. Damit ist der Ausgleich dinglich gesichert und dem Käufer wird das Recht eingeräumt die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück der Ökokontomaßnahme bereitzustellen. Ein Nachweis über die Eintragung im</p> | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>In der "Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bauvorhaben „Ott“ in Eberhardzell-Mühlhausen" von Frau Karin Schmid Dipl. Ing. Landschaftspflege (FH) in der Fassung vom 03.06.2019 wurde die Fläche bereits als Fettweide, artenarm eingestuft und mit 9 ÖP bewertet. Siehe S. 14 "Bewertung der Biotoptypen".</p> <p>In der am 24.08.2023 bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereichten "Anpassung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung "BV Ott in Eberhardzell-Mühlhausen", Gemeinde Eberhardzell-Mühlhausen" in der Fassung vom 26.04.2023 ist die Fläche ebenfalls als Fettweide, artenarm mit 9 ÖP/m<sup>2</sup> bewertet. Die Richtigkeit der EAB wurde durch einen engen Austausch mit der Behörde im Jahr 2023 abgestimmt sowie per E-Mail am 05.05.2023 durch die Behörde bestätigt.</p> <p>Die Bewirtschaftung sowie die Standortverhältnisse haben sich seit dem Frühjahr/ Sommer 2023 nach in Augenscheinnahme</p> |

|       |   |   |  |
|-------|---|---|--|
|       |   | <p>Grundbuch ist der UNB innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss unaufgefordert zukommen zu lassen. Der erworbene Betrag an Ökopunkten muss im Online-Kompensationsverzeichnis vom Ökokontomaßnahmen-träger als verkauft, zugeordnet und abgebucht eingetragen werden. Hierfür ist ein im Register "Eingriffskompensation Naturschutzrecht" ein Eingriff anzulegen.</p> | <p>am 25.10.2024 nicht geändert. Zudem ist es unwahrscheinlich, dass sich innerhalb von nur zwei Vegetationsperioden der Artenbestand maßgeblich verändert hat. Eine Artenliste zur Begründung der Abweichung vom Normalwert ist aus den o.g. Gründen nicht notwendig.</p> <p>Der Kauf der Ökopunkte wird wie von der Unteren Naturschutzbehörde beschrieben fach- und sachgerecht bis zum Satzungsbeschluss abgearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>            |
|       |   | <p>Redaktioneller Hinweis:</p> <p>Bei der Bilanzierung des Schutzguts Boden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 9.2.3.8 der Einbeziehungssatzung) wird im Bestand eine falsche Summe angegeben (52.420 statt 52.450). Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde die korrekte Summe verwendet.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird dankend angenommen und eingearbeitet.</p>   |
|       |   | <p>Naturschutzbeauftragter</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung.</p> <p>Ein einmaliger Begang im Oktober 2024 zur artenschutzfachlichen Beurteilung der Betroffenheit von Vogelarten ist zur endgültigen Beurteilung nicht ausreichend.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>In dem östlichen Gehölzstreifen sind lediglich störungsunempfindliche, ubiquitären Arten zu erwarten. Ein Auftreten von streng geschützten, störungsempfindlichen Arten (z.B. Neuntöter) kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden. Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bestehen bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Konflikte.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| 1.3.7 | <p>Landratsamt Biberach,<br/>Amt für Umwelt- und<br/>Arbeitsschutz</p> <p>Stellungnahme vom<br/>03.12.2025:</p> | <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |

|       |   |   |  |
|-------|---|---|--|
| 1.3.8 | Landratsamt Biberach,<br>Wasserwirtschaftsamt<br><br>Stellungnahme vom<br>03.12.2025: | Wasserversorgung<br>Es bestehen keine Einwendungen.<br>Abwasser<br>Keine Stellungnahme erforderlich.  | Abwägung/Beschluss:<br>Die positive Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes wird begrüßt.<br>Es erfolgt keine Planänderung.   |
|       |   | <p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Bei Berücksichtigung der bereits bestehenden bodenschutzfachlichen Festsetzungen im vorgelegten Entwurf Textteil, Stand 24.07.2025 (Kap. 6 siehe ab Seite 16 - 18) kann seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich von 0,56 ha erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 34/10 mit einer max. Neuversiegelung von 3.828m<sup>2</sup>. Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (aktueller Stand Bodenschutz- und Altlastenkataster) und sind unter 8.2.9.3 textlich aufgenommen.</p> <p>Auflagen:</p> <p>1. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>2. Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fortschreibung 2024) durchzuführen. Es sind Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. ortsnahe Bodenverbesserungen) in Erwägung zu ziehen.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zustimmung zu den bodenschutzfachlichen Festsetzungen wird begrüßt.</p> <p>Unter Ziffer 8.2.9.3 ist bereits aufgeführt, dass für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Die Auflage 1 zum Umgang mit Altlasten wird unter Ziffer 6.11 Bodenschutz ergänzt.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde nach den Vorgaben der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fortschreibung 2024) erstellt. Der Ausgleich über den Kauf von Ökopunkten deckt den Eingriff in das Schutzgut Boden ab.</p> <p>Der Hinweis auf potenziell geeignete Bodenauftragsflächen wird zur Kenntnis genommen, dies ist jedoch für die vorliegende Planung nicht relevant.</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutzkonzept ist unter Ziffer 6.11 Bodenschutz bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweise sowie die digitalen Bodenschätzungsdaten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden wurden Daten aus vorhergegangenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen im Plangebiet herangezogen. Dabei ist die Bewertung aus "Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bauvorhaben „Ott“ in Eberhardzell-Mühlhausen" von Frau Karin</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>3. Unter <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml</a> stellt das Land Baden-Württemberg Suchraumkarten für potenziell geeignete Bodenauftragsflächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen können fachtechnisch sachgerecht ausgeführte Bodenaufträge als Bodenverbesserung und damit als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie bedürfen im Regelfall einer naturschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigung.</p> <p>4. Für das vorgesehene Bauvorhaben oder die vorgeschaltete Erschließung ist vom Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG).</p> <p>Hinweise: Für den Landkreis Biberach wurden neue Bodenfunktionsbewertungen auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten (FESCH und ALKIS, erschienen 2024) veröffentlicht, siehe <a href="https://geoportal.lgrbw.de/produkt/dbodschi#heading-2">https://geoportal.lgrbw.de/produkt/dbodschi#heading-2</a></p> <p>Welcher Datensatz zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden herangezogen wurden ist im vorgelegten Entwurf Textteil, Stand 24.07.2025 nicht ersichtlich (siehe Seite 39)</p> <p>Inwieweit im Plangebiet (An-)Moorflächen betroffen sind, ist mit einer bodenkundlichen Kartierung im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes vor Ort zu untersuchen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme bei Andelfingen/Altheim zur Umwandlung von Acker in ein extensives feuchtes Grünland auf einem anmoorigen Standort ist für den Moorbodenschutz sehr zu begrüßen.</p> | <p>Schmid Dipl. Ing. Landespflege (FH) in der Fassung vom 03.06.2019 zu Grunde gelegt. Hierauf wird unter Ziffer 9.2.3.3 hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis auf die Berücksichtigung der evtl. betroffenen (An-)Moorflächen im Bodenschutzkonzept wird unter Ziffer 6.11 ergänzt.</p> <p>Die Zustimmung zur Wahl der Ökokontomaßnahme wird begrüßt.</p> |
|---|--|

Fließgewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Hinweise:

Das HQExtrem weist darauf hin, dass es bei extremen Starkniederschlägen auch dort zu Überschwemmungen kommen kann. Gemäß § 78c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesem Gebiet verboten. Weitere wasserrechtliche Restriktionen gibt es nicht. Es wird jedoch gemäß § 78b WHG eine dem Hochwasser angepasste Bauweise empfohlen.

Weitere Informationen zum Thema Überschwemmungsgebiet sind unter [hochwasserbw.de](http://hochwasserbw.de) einsehbar.

Auf das Thema Starkniederschlag wird hingewiesen. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH-Urteil vom 18. 2. 1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Gemeinde, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

In diesem Zuge wird auf § 9 Nr. 16d BauGB hingewiesen, nach dem aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden können, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Abwägung/Beschluss:

Die Zustimmung der Behörde wird begrüßt.

Der Gemeinde wie auch den Bauherren ist die Gefahr von Überschwemmungen bei extremen Starkniederschlägen bewusst. Der Verweis auf §78c (2) des Wasserhaushaltsgesetzes wird unter Ziffer 5.2 HQ Extrem ergänzt. Ein Hinweis zur Hochwasserangepassten Bauweise ist bereits unter 6.13 Überflutungsschutz enthalten und wird um weitere Empfehlungen ergänzt.

Der Hinweis auf das Thema Starkniederschlag wird zur Kenntnis genommen. Diese sind unter Ziffer 6.12 Hangwasser wie auch 6.13. Überflutungsschutz bereits in der Satzung enthalten.

Der Hinweis auf die Festsetzungsmöglichkeit nach §9 Nr.16d BauGB wird zur Kenntnis genommen wird jedoch für die vorliegende Satzung nicht in Anspruch genommen.

|       |   |  |  |
|-------|---|--|--|
|       |   | <p>Industrie und Gewerbe</p> <p>Es bestehen keine Einwendungen zur Einbeziehungs-satzung.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Anhörung zum Baugesuch.</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
| 1.3.9 | <p><b>Landratsamt Biberach, Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Stellungnahme vom 03.12.2025:</p> | <p>Die Fläche der geplanten Einziehungssatzung liegt auf einer, aus landwirtschaftlicher Sicht, eher wenig wertvollen Fläche.</p> <p>Durch die Erweiterungssatzung rückt die Bebauung an den südlich gelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb Menisrain 1 heran. Auf den Flurstücken 192/11 und 192/12 ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden, welche in etwa in gleicher Entfernung zu diesem Betrieb liegt, wie das geplante Wohnhaus. Auf diese Bebauung muss der Betrieb bereits Rücksicht nehmen, so dass dieser durch das geplante Wohnhaus nicht weiter eingeschränkt wird. Dies gilt auch für den weiteren landwirtschaftlichen Betrieb Meßmers 1.</p> <p>Zudem findet durch die geplante Ausstellungshalle zwischen Wohnhaus und landwirtschaftlichem Betrieb eine gewisse Abschirmung des Wohnhauses von den Immissionen des Betriebes Menisrain 1 statt.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen und deren Duldung in der Satzung wird begrüßt.</p> <p>Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich auf Gemarkung Langenenslingen wird von uns begrüßt.</p> <p>Nach alledem sehen wir keine Probleme bei diesem Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einschätzung des Landwirtschaftsamts zur landwirtschaftlichen Wertigkeit der Fläche wird geteilt.</p> <p>Die positive Bewertung der vorliegenden Planung in Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen wird begrüßt.</p> <p>Die Begrüßung des Hinweises auf Duldung möglicher landwirtschaftliche Immissionen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung im allgemeinen sowie die positive Bewertung der Ausgleichsfläche (Ökokonto) wird begrüßt.</p> |

|        |  |   |  |
|--------|--|---|--|
| 1.3.10 | <p><b>Landratsamt Biberach, Straßenamt</b><br/>Stellungnahme vom 03.12.2025:</p> | <p>Das Plangebiet befindet außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Mühlhausen an der B 465 und ca. 100 m nördlich der K 7566 (Waldseer Straße).</p> <p>Die verkehrliche Anbindung an die überörtliche Straße soll innerörtlich über Flurstück 34/6 an die K 7566 erfolgen. Bei der Zufahrt handelt es sich derzeit um einen unbefestigten Hoffläche (Kies).</p> <p>Zur verkehrlichen Anbindung an die K 7566 bestehen von Seiten des Straßenamtes grundsätzlich keine Einwände, sofern die Erschließungsstraße (Flst. 34/6) im Anschlussbereich auf die Höhenlage der Kreisstraße abgestimmt wird und zur Vermeidung von Verschmutzungen der Kreisstraße in ausreichender Tiefe eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung erhält.</p> <p>Die Einzelheiten sind mit der Straßenmeisterei Ochsenhausen abzustimmen.</p> <p>Für die Belange der Bundesstraße B 465 ist das Regierungspräsidium Tübingen zuständig. Es ist deshalb erforderlich, die Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums Tübingen bezüglich der straßenrechtlichen Belange an der Anhörung zu beteiligen.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Im Rahmen der Planumsetzung erfolgt die entsprechende Abstimmung. Der Hinweis auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidium Tübingen wird zur Kenntnis genommen. Dieses wurde im Verfahren beteiligt und dessen Belange berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
|        |  | <p>Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>1. Entwässerung</p> <p>Der Kreisstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraße kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Vorgaben zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und eingehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|        |  | <p>2. Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p>Im Bereich des Straßenkörpers der Kreisstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Kreisstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Straßenamt vorgenommen werden.</p> <p>Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Straßenamt vorgenommen werden.</p> | <p>Die Ausführungen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung beachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|  | <p>3. Bauliche Veränderungen an der Kreisstraße</p> <p>Bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Zustimmungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|  | <p>4. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs</p> <p>Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Zustimmungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|  | <p>Überarbeitung der Ergänzungssatzung</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten, das Straßenamt am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>Nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bitte um Beteiligung wird beim Erfordernis einer erneuten Einholung der Stellungnahmen nachgekommen. Das Landratsamt wird eine entsprechende Planfertigung erhalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |

|        |   |   |  |
|--------|---|---|--|
| 1.3.11 | Landratsamt Biberach,<br>Verkehrsamt –Straßen-<br>verkehrsbehörde<br>Stellungnahme vom<br>03.12.2025: | Gegen die geplante Einbeziehungssatzung bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände. Die Erschließung wird über das schon vorhandene Wege- und Straßennetz erfolgen. Eine Erschließung an die B 465 ist nicht vorgesehen und geplant. Sicherheitsräume und Sichtfelder sind soweit unverändert.   | Abwägung/Beschluss:<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und die Sichtverhältnisse unverändert gewährleistet sind.<br>Es erfolgt keine Planänderung. |
| 1.3.12 | Landratsamt Biberach,<br>Vermessungsamt<br>Stellungnahme vom<br>03.12.2025:                           | Es bestehen keine Bedenken.   | Abwägung/Beschluss:<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.<br>Es erfolgt keine Planänderung.  |
| 1.3.13 | Landratsamt Biberach,<br>Amt für Brand- und Katastrophenschutz<br>Stellungnahme vom<br>03.12.2025     | Gegen die die Maßnahme bestehen aus brandschutz-technischer Sicht keine Bedenken, sofern die nachfolgend beschriebenen Punkte eingehalten sind:<br>1. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 1,5 bar aufzuweisen.  | Abwägung/Beschluss:<br>Die Vorgaben zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und bei Planumsetzung beachtet.<br>Es erfolgt keine Planänderung.                             |
| 1.3.14 | Vodafone West GmbH,<br>Düsseldorf<br>Stellungnahme vom<br>25.11.2025:                                 | Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.<br><br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.<br><br>Bitte beachten Sie:<br><br>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fu- | Abwägung/Beschluss:<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände geltend gemacht werden.<br>Es erfolgt keine Planänderung.  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | sion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. |  |
|--|---|--|

## **2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.11.2025 bis 10.12.2025 mit der Entwurfsfassung vom 24.07.2025 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Eberhardzell macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 24.07.2025 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 21.01.2026. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Beteiligung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 3.3 Die Einbeziehungssatzung "Erweiterung Autohaus Ott" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2026 werden gemäß dem Satzungstext jeweils als Satzung beschlossen.

Eberhardzell, den 16.03.2026