

## Gemeinde Waldburg

### Bebauungsplan Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie Wohnen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 31.05.2017, geändert am 26.06.2017

#### Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 24.05.2017

Ort: Landratsamt Ravensburg, Raum 203

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 02.05.2017 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch Fr. Hirlinger, Fr. Knoch und Fr. Funk
  - Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreidenkmalpflege, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz, vertreten durch Fr. Südbeck-Arndt (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser, Wasserversorgung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landesamt für Denkmalpflege in Regierungspräsidium Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Biberach, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG, Bad Waldsee, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. den Gemeindeverwaltungsverband und die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Bgm. Röger, Gemeinde Waldburg
- Fr. Skade, Gemeindeverwaltungsverband Gullen
- Hr. Greinacher, Architekturbüro Zyschka
- Hr. Wagner, Hr. Armbruster, Erschließungsplaner, Ingenieurbüro Zimmermann & Meixner
- Hr. Rehmann (Stadtplanung), Hr. Neubaur (Stadtplanung), Hr. Heumos (Landschaftsplanung), Büro Sieber

1. Allgemein
  - 1.1 Die Gemeinde Waldburg beabsichtigt für den Bereich am östlichen Ortsrand des Hauptortes Waldburg südlich der "Amtzeller Straße" die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnbebauung. Vorhabenträger der geplanten Einrichtung ist die Stiftung Liebenau. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 534/1 (Teilfläche), 536/2 (Teilfläche) und 406 (Teilfläche).
  - 1.2 Der Termin dient dazu, die Rahmenbedingungen hierfür frühzeitig abzustimmen und offene Fragestellungen zu klären.
2. Bauleitplanung (Fr. Hirlinger, Fr. Funk, Fr. Knoch)
  - 2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ursprünglich im Regelverfahren gem. EAG-Bau angedacht gewesen. Im Rahmen des in Kraft getretenen § 13b BauGB ist die Überlegung, das Vorhaben in diesem Verfahren fortzuführen. Die Voraussetzungen der Wohnnutzung sehen die Teilnehmer in einer Pflege- und Betreuungseinrichtung für gegeben, da der Lebensmittelpunkt der Bewohner dort zu sehen ist und pflegende Dienste nach §4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind. Somit besteht Einigkeit über die Fortführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB möglich.
  - 2.2 Die vorgesehene Ausweisung als Sondergebiet "Betreutes Wohnen/Wohnen" wird geändert. Der gesamte Geltungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.
  - 2.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet größtenteils "Mischbaufläche (Planung)" dar. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als "Wohnbaufläche" notwendig.
3. Naturschutz (Fr. Südbeck-Arndt)
  - 3.1 Ergänzend zu der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung angemerkt, dass bei Ausschluss von fossilen Brennstoffen bzw. Holz, z.B. Hackschnitzelheizung, im Bebauungsplan keine FFH- Vorprüfung in Bezug auf die stofflichen Emissionen erforderlich ist. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Gasnetz.
  - 3.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung wurde von einer förmlichen FFH-Prüfung für das Bauprojekt abgesehen. Es erfolgt eine verbale Abarbeitung in den Begründungstexten.

#### 4. Erschließung und Immissionsschutz

- 4.1 Ergänzend zu der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung von dem Erschließungsplaner Herr Wagner berichtet, dass die geplante Zufahrt über die bestehende Baustraße mit dem Straßenbauamt geklärt ist und wie in der Planung durchgeführt werden kann.
- 4.2 Zudem wurde die Nutzung der im Plangebiet liegenden Scheune hinterfragt. Es gilt abzuklären, ob dort nur private Holzarbeiten stattfinden oder ob eine gewerbliche Genehmigung vorliegt.
- 4.3 Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Kuhm am 14.06.2017 wurde vereinbart, dass das Anbauverbot für Stellplätze entlang der K 7898 vermindert werden kann. So müssen Stellplätze einen Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand von 7,5 m einhalten. Für andere baulichen Anlagen, Garagen und Carports bleibt der Abstand wie in der schriftlichen Stellungnahme vom 22.05.2017 bei 10 m.

#### 5. Raumordnung

##### 5.1 Schriftliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.2017:

*"Es wird um Erläuterung gebeten, aus welchem Grund ein "Sondergebiet Wohnen" festgesetzt werden soll. Zur Frage, ob hier ein Anwendungsfall für eine Planung "im vereinfachten Verfahren" nach der Neuregelung § 13b BauGB gegeben sein könnte, und eine Änderung oder lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen sein wird, kann gegenwärtig noch keine Beurteilung abgegeben werden."*

##### 5.2 Schriftliche Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg vom 09.05.2017:

*"Der Bebauungsplan „Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen“ der Gemeinde Waldburg liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“, in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.*

*Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Arnegger“ (festgesetzt am 28.11.1997) wurden die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass heute die Festlegungen für die Wasserschutzgebietszone III B nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Arnegger“ zu beachten sind. Sofern dies gewährleistet ist, bringt der Regionalverband zum oben angeführten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.*

*Hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB zur Frage ob Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes liegen uns derzeit noch keine Kommentare vor (Anwendung analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Anpassung des FNPs durch Berichtigung?).*

*Warum für das Vorhaben die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich wird, erschließt sich nicht."*

6. Natur- und Umweltschutz (schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2017)

6.1 Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz

***"1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage***

### ***1.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan***

*In aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (2030) wurde die Planfläche für das „Mischgebiet Krippäcker, W10“ aus dem FNP 1999 auf der östlichen Teilfläche um 0,4 ha reduziert und als Ausgleichsfläche zur Umsetzung einer Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Anschluss grenzt das Landschaftschutzgebiet „Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt“ an. Die Größe der Planfläche ist im aktuellen FNP mit einer Größe von 1,4 ha dargestellt (vgl. Auszug Landschaftsplan). Durch die nun vorgelegte Planung wird diese Ausgleichsfläche durch eine Erweiterung der Bebauung nach Osten wieder verkleinert. Der Geltungsbereich der Planfläche beträgt nun ca. 1,52 ha. Dieser Punkt ist bei der weiteren planerischen Ausarbeitung zu berücksichtigen.*

### ***1.2 Biotop, § 30 BNatSchG***

*Nördöstlich zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gehölze im Nordosten von Waldburg“ (Nr. 8224-436-7609). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.*

*U. E. dürften diese nicht beeinträchtigt werden.*

### ***1.3 Naturdenkmal „Winterlinde“, § 28 BNatSchG***

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Baumnaturdenkmal „Winterlinde ö. Neubaugebiet Forstenhausen“. Nach § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können.*

*U. a. können Verletzungen des Wurzelbereichs bei einer Bebauung nicht ausgeschlossen werden.*

*Daher muss um das Naturdenkmal „Winterlinde ö. Neubaugebiet Forstenhausen“ ein nicht überbaubarer Abstand von 15 m - gerechnet ab der senkrechten Projektion des Kronenrandes - eingehalten werden. Dieser Abstand ist notwendig, dass die Feinwurzeln des ND nicht zerstört werden. Diese Fläche darf auch nicht während der Bauphase überfahren werden, sondern muss entsprechend DIN 18920 abgesperrt werden.*



#### **1.4 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG**

*Im FNP 1999 war das Plangebiet „Mischgebiet Krippäcker, W10“ bereits enthalten.*

*Bei der FNP-Aufstellung 1999 bzw. Fortschreibung FNP 2030 erfolgte keine Natura 2000 Prüfung.*

*Daher ist nach der Plananpassungspflicht die Natura 2000 Prüfung nachzuholen.*

*Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar*

*Durch die Planung ist das NATURA 2000 Gebiet „Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg“, Nr. 8224-311 betroffen. Der Abstand beträgt lediglich 440 m.*

*Wegen der Nähe zum Natura 2000-Gebiet sollte insbesondere die Lichtproblematik sowie die Ausstattung mit PV-Elementen abgearbeitet werden (Schutz von Wasserinsekten als Nahrungsgrundlage für Amphibien, Fische, Libellen, etc.).*

#### **1.5 Artenschutz, § 44 BNatSchG**

*Bei der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen bzw. abzarbeiten.*

*Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen) nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss.*

*Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach § 44 Ziff. 1.*

*Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar.*

*Sollte ein Eingriff vorliegen bzw. nach ausgleichenden Maßnahmen verbleiben bedarf es immer der Ausnahme. Auch im Verfahren nach § 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten. Überschlägig sind u.E. keine gravierende Artenschutzbelange erkennbar.*

### **1.6 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB, E/A Bilanzierung, § 1a (3) BauGB, § 15 BNatSchG**

*Sollte der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden ist Folgendes zu berücksichtigen: Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die geänderte Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen.*

*Es ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen. Es wird empfohlen diese nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg vorzunehmen."*

*(Fr. Mazenmiller)*

## 6.2 Stellungnahme Sachgebiet Oberflächengewässer

*"Keine Oberflächengewässer betroffen.*

*Oberflächenwasserabfluss (§§ 5,6 WHG; § 12 Abs.3 WG)*

*Durch die Neuversiegelung der Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Die Ausweisung neuer Bauflächen bzw. eine starke Verdichtung vorhandener Bebauung, darf nicht zu einer wesentlichen Abflussverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer führen. Zusätzliche hydraulische Belastungen des nachfolgenden Gewässernetzes sind zu vermeiden."*

*(Hr. Detzel)*

## 6.3 Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz

***"1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung***

*§§ 1a Abs. 2 u. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ggf. Nr. 8 f, § 2 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB*

*(ergänzend nachrangig §§ 1, 2 und 7 BBodSchG und § 202 BauGB)*

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen.*

*Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*Primärer Anspruch der Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Plangebiet zu vermeiden oder zumindest so gering wie möglich zu halten.*

*Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung bei der Planung/Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitlichen Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Ausgleichsbedarf gering zu halten.*

*§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.*

## ***2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.***

*Erkenntnisse zum vorliegenden Boden:*

*Am Standort liegen nach der Bodenschätzung auf den Flurstücken Flst. 534/1 und 406 größtenteils sehr hochwertige Böden vor mit Bodenzahlen von 59 und 61. Solche hochwertigen Böden sind vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. D.h. bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen zu vermeiden. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.*

*Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:*

*Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.*

## ***3. Hinweise***

*Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:*

*Wir empfehlen für die Erschließungsarbeiten zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes ein Bodenschutz-/Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten und bei den Erschließungsarbeiten umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden*



*die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.*

*Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.*

*<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.*

*Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.“*

*(Fr. Dr. Eberhardt)*

#### 6.4 Sachgebiet Altlasten

*„Keine Bedenken“*

*(Fr. Löw)*

#### 6.5 Sachgebiet Abwasser

***„1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage***

*Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. WHG §§ 55 (2)*

*Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. WG § 46 (1)*

*Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. WHG § 55 (2)*

*Versickerung:*

*Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.*

*Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.*

*Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.*

*Einleitung in einen Vorfluter:*

*Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und*

*erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$  ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.*

*Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird.*

*Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. WG § 48.*

*Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. WHG § 55 (1)*

*Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (WHG § 9) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.*

*Andere Drainagen sind nicht zulässig. Abwasserverordnung § 3.*

### ***1. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)***

*Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. WHG § 55 (1)*

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

### ***3. Hinweise***

*Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.*

*Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.*

*Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.*

*Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile."*

*(Fr. Fitzgerald)*

## 6.6 Sachgebiet Grundwasser

***"1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage***

### **Wasserversorgung**

*Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.*

*Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Absatz 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN-, EN-Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden.*

*Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist*

*In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.*

### **Grundwasserschutz**

*Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.*

*(§ 1 Abs. 5 BauGB).*

*Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.*

*Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.*

*Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).*

*Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.*

*Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.*

*Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:*

*Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden.*

*Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.*

*Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.*

*Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.*

*Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.*

*Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.*

*Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.*

### **Wasserschutzgebiete**

*Festgesetzte Wasserschutzgebiete sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB).*

*Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone „III B“ des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Arnegger“. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom „28.11.1997“ hinzuweisen. Bei Beachtung der Rechtsverordnung bestehen gegen den Plan aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einwendungen.“*

*(Fr. Kronenbitter)*

7. Erschließung und Immissionsschutz (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 22.05.2017)

7.1 Straßenbauamt

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

*Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.*

***1.2 Rechtsgrundlage***

*§ 22 Abs. 1 StrG i. V. m. § 18 StrG für Baden-Württemberg*

***1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)***

*In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint (s. Nr. 3.1).*

***2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage***

***1. Zufahrt / Erschließung***

*Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet kann über die bestehende Zufahrt zur K 7989 auf Flurstück 406 erfolgen. Diese Zufahrt wurde im Rahmen einer Sondernutzung befristet zur Erschließung des Baugebietes Forstenhausen Süd, Bauabschnitt 2 erteilt (AZ 241.650.332 K7989/0610.10). Die Sondernutzung der Zufahrt wird vom Straßenbauamt unbefristet gestattet. Weitere neue Zufahrten, von der Kreisstraße aus, können nicht gestattet werden, auch nicht während der Bauzeit. Das Zufahrtsverbot ist mit den entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan einzutragen.*

***2. Sichtfelder***

*An der bestehenden Einmündung in die K 7989 sind folgende Sichtfelder (Tiefe: Gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Länge: Parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich.*

*In Fahrtrichtung Edensbach: Das derzeit bestehende Sichtfeld ist dauerhaft zu gewährleisten.*

*In Fahrtrichtung Ortsmitte: Tiefe = 3,00 m, Länge = 200 m.*

*Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan einzutragen.*

### 3. Baugrenzen

*Für die neuen Baugrenzen entlang der K 7989 kann ausnahmsweise ein Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand von 10 m zugelassen werden. Dieser Abstand darf durch bauliche Anlagen, Garagen, Carports, Stellplätze nicht unterschritten werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.*

### 4. Entwässerung

*Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.*

*Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. (§ 3 (1) 5 WHG).*

*Falls im Bereich des neuen Gewerbegebietes zur Ableitung von Oberflächenwasser, eine Entwässerungsmulde erforderlich wird, muss die betriebliche und bauliche Unterhaltung dieser Entwässerungsanlage an die Gemeinde übergehen.*

### 5. Bepflanzung

*Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 2.).*

*Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7989 einzuhalten.*

### 6. Immissionen

*Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7989 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.*

### 7. Versorgungs- und Abwasserleitungen

*Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen."*

*(Hr. Kuhm)*

## 7.2 Verkehrsamt

*"Auf die ausführliche Stellungnahme des Straßenbauamtes wird verwiesen."*

*(Hr. Wagner)*

## 7.3 Gewerbeaufsicht

*"Die Verkehrslärmimmissionen der Amtzeller Straße sind zu ermitteln und ggf. passive und aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen."*

*Vom südöstlich gelegenen Gebäude (Nutzung nicht bekannt), welches in der Planfläche liegt, ist festzustellen, welche Nutzungen dort genehmigt sind und ggf. sind aktive Schallschutzmaßnahmen festzulegen."*

*Im Plangebiet sind die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) einzuhalten."*

*Des Weiteren bestehen gegen die Planungen keine Bedenken."*

*(Hr. Hummel)*

## 8. Weitere Fachbehörden

### 8.1 Schriftliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.05.2017:

*"B Stellungnahme*

*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.*

*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"*

*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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kiblegg-Subformation. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

#### *Boden*

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

#### *Grundwasser*

*Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

#### *Bergbau*

*Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.*

#### *Geotopschutz*

*Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.*

#### *Allgemeine Hinweise*

*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. 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.*

## 8.2 Schriftliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.05.2017:

*"Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.*

### *1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:*



*Zwar gibt es innerhalb des Plangebietes keine uns bisher bekannten Kulturdenkmale, jedoch liegt das Areal in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung von Schloss Waldburg. Schloss Waldburg ist nicht nur ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, sondern wurde zudem auch von der Regionalplanung als regional bedeutsames Kulturdenkmal erkannt. Innerhalb dieser rechtlich nicht fixierten Kategorie überragt das Schloss aufgrund seiner beachtlichen Fernwirksamkeit (siehe Anlage Foto) sowie aufgrund seiner hohen geschichtlichen Bedeutung den Durchschnitt ganz erheblich.*

*Da das Bauprojekt aus östlicher bzw. südöstlicher Richtung zusammen mit der markanten Silhouette der Burg sichtbar sein dürfte (siehe Anlage Foto). Sofern diese Annahme richtig ist, wird ein sorgsamer Umgang mit der geschützten Umgebung der Burg erforderlich. Die Festsetzungen sind im weiteren Verfahren so zu treffen, dass die geplanten Gebäude keine Konkurrenz für die Burg darstellen dürfen (Höhenentwicklung, Baumassen). Zudem sind die Fassaden so dezent zu gestalten, dass sie nicht aufgrund z.B. spiegelnder Materialien vom Blick zur Burg ablenken. Wenngleich man je nach Perspektive manchmal den Eindruck einer frei in der Landschaft befindlichen Burg gewinnen könnte, ist ein völliger Verzicht auf die geplanten Gebäude auf der Grundlage des Umgebungsschutzes nicht einzufordern, weil es mit den im Umfeld bereits existierenden jüngeren Beständen eine Vorbelastung gibt und zudem die städtebauliche Dominanz der Burg allein aufgrund ihrer markanten topografischen Lage nicht wesentlich gefährdet ist.*

## *2. Archäologische Denkmalpflege:*

*Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen."*

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Schriftliche Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen vom 11.05.2017:

*"Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.*

*Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.*

*Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.*

*Achtung ab 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen.*

*Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet:*

*T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de*

*Anlagen: Lageplan Telekomanlagen ( Bestand ) Bereich"*

9.2 Schriftliche Stellungnahme der Netze BW GmbH, Stuttgart vom 22.05.2017:

*"Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den o.g. Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.*

*Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

10. Weitere Vorgehensweise

10.1 Der Gemeindeverwaltungsverband sowie die Gemeinde erkundigen sich nach etwaigen Genehmigungen bzgl. der Nutzung der im Südwesten des Plangebietes liegenden Scheune. Ggf. wird hierfür eine schalltechnische Untersuchung benötigt.

10.2 Im Rahmen eines Abstimmungstermines mit der Stiftung Liebenau im Juni werden die Planungen detailliert abgesprochen.

10.3 Auf dieser abgestimmten Grundlage kann die Erarbeitung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan durch das Büro Sieber beginnen.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

11. Anlage

11.1 Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.05.2017

11.2 Anlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen vom 11.05.2017

i.A. M. Sc. Felix Neubaur

Abdruck per E-Mail an:

- Fr. Hirlinger
- Fr. Südbeck-Arndt (mit der Bitte um Weiterleitung an Fr. Dr. Eberhardt und Fr. Kronenbitter)
- Fr. Funk
- Fr. Knoch
- Hrn. Kuhm
- Hrn. Rademacher
- Hrn. Wagner
- Hrn. Hummel
- Fr. Mazenmiller
- Hrn. Detzel
- Fr. Löw
- Fr. Fitzgerald
- Fr. Konzelmann-Schnee (Regierungspräsidium Tübingen)
- Fr. Koschel (Regierungspräsidium Freiburg)
- Hrn. Köberle (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)
- Hrn. Thiem (Landesamt für Denkmalpflege)
- Fr. Skade
- Hrn. Bgm. Röger
- Hrn. Wagner, Hrn. Armbruster
- Hrn. Greinacher
- Hrn. Nauerz (Stiftung Liebenau)