

GEMEINDE NIEDERESCHACH
BEBAUUNGSPLAN
Erweiterung Wohngebiet „Eichberg“



AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 13b BauGB

Die vom 05.03.2018 bis einschl. 05.04.2018 durchgeführte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach 13b BauGB hat den Eingang folgender Stellungnahmen ergeben.

1. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Behörden

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Amt für Wasser- u. Bodenschutz:</p> <p><u>Abwasser</u> Schmutzwasser Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Der geplanten Entwässerung im Mischsystem kann jedoch unter der Bedingung zugestimmt werden, dass leitungstechnisch die Möglichkeit eines späteren Anschlusses an einen Regenwasserkanal offengehalten wird.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> <u>Dezentrale Beseitigung</u> Unter Nr. 4.2.4 der Begründung wird erläutert, dass „nach Möglichkeit (...) unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück versickert werden“ soll. Laut Nr. 8.3 dagegen ist „anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke (...) über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen“. Da sich beide Aussagen widersprechen, ist unter Nr. 8.3 der örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen, dass diese Vorgabe nur für den Fall gilt, dass die vorrangige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht nämlich die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Auftrennung der Grundstücksentwässerung bis zur Straßenkante, um einen späteren Umschluß zu ermöglichen, wird unter Hinweise mit aufgenommen.</p> <p>Dies wird so in die aufgeführten Textpassagen übernommen, wobei aufgrund von Erfahrungswerten ein Versickern von Oberflächenwasser aufgrund der geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Böden nur schlecht funktionieren wird. Um die Ortskanalisation hydraulisch nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen verpflichtend festgesetzt.</p>

<p>vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die – in diesem Fall nicht ohne weiteres mögliche – direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p><u>Vorbehandlung</u> → zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994) Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.</p> <p><u>Anerkannte Regeln der Technik</u> Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p><u>Dacheindeckungen</u> Unter Nr. 2.3 der örtlichen Bauvorschriften bitten wir zu ergänzen, dass zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv</p>	<p>Wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren samt Entwässerungsgenehmigung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern wird als Empfehlung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p>
--	--

<p>begrünt werden sollen (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten.</p> <p><u>Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser</u> Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet aufgrund der Hanglage ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG). Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p><u>Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich</u> → zu verwendender Leitfaden:</p> <p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG) Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen. Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Textpassagen werden unter Teil B „Hinweise und Empfehlungen“ mit aufgenommen und in den weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Bebauung berücksichtigt.</p> <p>Eine grundsätzliche Gefährdungslage ist im Bereich der bestehenden Bebauung nicht vorhanden und es ist deshalb nicht erkennbar, daß es aufgrund der geringfügigen Gebietserweiterung daraus resultierend zu größeren Problematiken kommt. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet.</p>
--	---

Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs.5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden.

Bodenschutz

Schutzgut Boden in der Umweltprüfung

Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen.

Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich. Um dennoch dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, wird – sofern es die Dachform ermöglicht – eine Dachbegrünung empfohlen (s.u. Niederschlagswasser-Dacheindeckung).

Flächenversiegelung

Wie unter Nr. 8.1 Unterpunkt 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnt wird, ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken (siehe § 1a Abs. 2 BauGB). Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen:

- Unter Nr. 6.1 der örtlichen Bauvorschriften bitten wir zu ergänzen, dass nur solche Flächen mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen sind, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- Zu Nr. 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Nr. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften: Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern wird als Empfehlung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Die beschriebenen Ergänzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird unter Punkt 6.1 der örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen.

Bei der Festsetzung des Standortes von Garagen und Carports unter 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden keine grundsätzlichen Änderungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die entsprechende Textpassage ist hinsichtlich der Ausrichtung der Anlagen redaktionell nur leicht überarbeitet. Auf einen Stauraum von 5m vor senkrecht angeordneten Garagen wird allerdings nicht verzichtet.

<p>Umgang mit Bodenmaterial Der Entwurf enthält schon im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden noch Ergänzungen bzw. Korrekturen angegeben: Bei den Hinweisen zum Bodenschutz wird eine maximale Höhe der Oberbodenmieten von 2,5 m angegeben. Der korrekte Wert beträgt jedoch 2,0 m (siehe Nr. 8.1 Unterpunkt 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Zu Nr. 8.1 Unterpunkt 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen: Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p> <p><u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u> Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.</p> <p><u>Geogene Bodenbelastungen</u> Im Bereich von Niedereschach streicht die so genannte Bleiglanzbank an der Oberfläche aus, d. h. oberflächennah sind Gesteinsarten vorhanden, bei denen geogene Belastungen mit Blei, Arsen und anderen Schwermetallen möglich sind, welche über den zulässigen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall</p>	<p>Wird so übernommen.</p> <p>Wird so übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird so unter Teil B „Hinweise und Empfehlungen“ mit aufgenommen.</p>
---	---

<p>eingestuftem Bodenmaterial überschritten sein könnten. Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schad-stoffbelastungen im Boden beurteilen zu können, wird dringend empfohlen, im Rahmen der üblicherweise stattfindenden Baugrund- und Erschließungsuntersuchungen durch ein qualifiziertes Gutachterbüro ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials (jeweils Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem Amt für Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Wie in den Hinweisen zum Schutz des Grundwasserst erläutert wird, ist auf Hausdrainagen grundsätzlich zu verzichten. Wir bitten darum, unter Nr. 8.1 der örtlichen Bauvorschriften nochmals darauf hinzuweisen, um klarzustellen, dass es sich bei den erwähnten Drainageleitungen nicht um eine Hausdrainage handelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Passus zu den Hausdrainagen wird so unter Punkt 8.1. der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p>
--	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Da der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, sind unsererseits in erster Linie artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Aufgrund der südexponierten Lage und der unmittelbar angrenzenden Böschungen sind Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht auszuschließen und wahrscheinlich.</p> <p>Den Planunterlagen liegt diesbezüglich eine 'Artenschutzrechtliche Einschätzung' mit einer Worst-Case-Betrachtung bei. Die darin enthaltenen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Maßnahmen sind geeignet, Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese wurden mit in die Festzungen des Bebauungsplans aufgenommen, sodass seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken zur Planung bestehen.	
---	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Straßenverkehrsamt: Gegen die im geplanten Bebauungsplanverfahren beabsichtigte Erweiterung des Wohngebiets „Eichweg“ in Niedereschach bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Baurechtsbehörde: von der unteren Baurechtsbehörde werden zum Bebauungsplanentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Deutsche Telekom: Da es sich hier nur um einen Gebäudekomplex handelt, ist hier die Bauherrenberatung zuständig. Diese ist über diesen Link zu erreichen: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wtmc=alias11bauherren	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Unitymedia:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Privat 01:</p> <p>Die Zugänglichkeit zum Grundstück muß gewährleistet sein, da mittwochs regelmäßig Sauerstoff angeliefert wird.</p>	<p>Wird im Zuge der Bebauung berücksichtigt.</p>