

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	☒	☐
2.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts- und Naturschutzamt	☒	☐
3.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Brand- und Katastrophenschutz	☒	☐
4.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Abfallwirtschaft	☒	☐
5.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Landwirtschaftsamt	☐	☒
6.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Strassenverkehrsamt	☐	☒
7.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde	☐	☒
8.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Mobilität, Verkehr, Strassen	☒	☐
9.	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	☒	☐
10.	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	☒	☐
11.	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co.KG	☐	☒
12.	naturenergie netze GmbH	☒	☐
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	☐	☒
14.	LNV - Landesnaturschutzverband BW	☐	☒
15.	Gemeinde Deißlingen	☒	☐

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	
	vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme. Wir bitten Sie, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden (wasseramt@lraskb.de). Zum Bebauungsplanvorhaben „Obere Reuten“ nehmen wir wie folgt Stellung: Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen: <u>Abwasser</u> Neben den bereits im Bebauungsplan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen: Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt <u>Dezentrale Beseitigung</u>). Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Wird so umgesetzt. Der Textbaustein wird so in die Hinweise übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Be- nehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden. Entwässerungskonzept Um dem § 6 WHG zu entsprechen, sind die Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (DWA-A 100) und des DWA-M 102-4 mit dem Ziel einzuhalten, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen und somit eine klimaangepasste Stadtentwicklung (Stichwort „Schwammstadt“ bzw. „wassersensible Stadt“) zu realisieren. Hierzu ist es zwingend erforderlich, eine abgestimmte Entwässerungskonzeption parallel mit dem Bebauungsplan aufzustellen. Die Belange/Ansätze der Entwässerungskonzeption sind dann im Bebauungsplan entsprechend auf- zunehmen. In der Regel sind hier konkrete verbindliche Vorgaben wie Gründächer mit entspre- chenden Abflussbeiwerten (z.B. $cm < 0,3$) /Speichervolumen, dezentrale Versickerungen/Rückhal- tungen mit Bemessungsvorgaben, Fassadenbegrünungen, Bäume/Grünflächengestaltung, echte versickerungsfähige Flächenbeläge mit Vorgaben maximaler Abflussbeiwerte (z.B. $cm < 0,25$) im Bebauungsplan aufzunehmen. Für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist zudem die Er- mittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baugebiet unerlässlich. Weiterführende Infor- mationen und Beispiele zur wassersensiblen Stadtentwicklung finden Sie z.B. unter https://www.stmuv.bayern.de/aktuell/presse/pressemitteilung.htm?PMNr=07/21 bzw. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm . Für eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts stehen wir Ihnen gerne zur Verfü- gung. Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Nieder- schlagswasser können auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Diese Möglichkeiten sind zu nutzen, damit die Funktion der Flächen dauerhaft gesichert werden. Dezentrale Beseitigung Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur ge- geben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewäs- ser mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.	Das Entwässerungskonzept zu „Obere Reuten“ ist im Rahmen des angrenzenden Plangebiets „Zwischen den Wegen II“ mit dem Landratsamt besprochen worden. Hinsichtlich der Thematik „Schwammstadt“ sind verpflichtende Gründächer und versickerungsfähige Bodenbeläge bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der geringen Versickerungsraten im Plangebiet wird das Oebrflächenwasser über eine zentrale Rückhalteanlage, welche sich im Plangebiet „Zwischen den Wegen II“ befindet, bewirtschaftet.
--	---

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, Versickerung über technische Anlage (Vorbehandlung und Rigolen) die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für die dezentrale Beseitigung von gefasstem Niederschlagswasser in einem Gewerbegebiet ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Sinne des Trinkwasserschutzgebietes ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Das Niederschlagswasser der Dach-, Straßen- und Hofflächen soll daher nach entsprechender Vorbehandlung möglichst breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenzone versickert werden. Lediglich Notüberläufe der Versickerungsanlagen sollen über den Regenwasserkanal in den Graben bzw. Vorfluter eingeleitet werden. Vorbehandlung zu verwendender Leitfaden: LUBW (2005): Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, Link: https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581 Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) 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 vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. 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.	Dies wird so beachtet. Dies wird so beachtet. Aufgrund der geringen Versickerungsraten im Plangebiet wird das Oebrflächenwasser über eine zentrale Rückhalteinlage, welche sich im Plangebiet „Zwischen den Wegen II“ befindet, bewirtschaftet. Der Leitfaden wird im Zuge der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis angewendet.
--	--

	Regenrückhaltung zu verwendender Leitfaden: LUBW (2006): Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung, Link: https://pd.lubw.de/59811 Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden). Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm). Anerkannte Regeln der Technik Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dacheindeckungen Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Regenwassernutzung Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.	Der Leitfaden wird im Zuge der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis angewendet. Eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm wird festgesetzt. Dies wird so umgesetzt. Dies wird so in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Dies wird in den weiteren Verfahren (Bauantrag) entsprechend berücksichtigt.
--	---	--

Abwägungstabelle
Fassung vom 22.06.2026

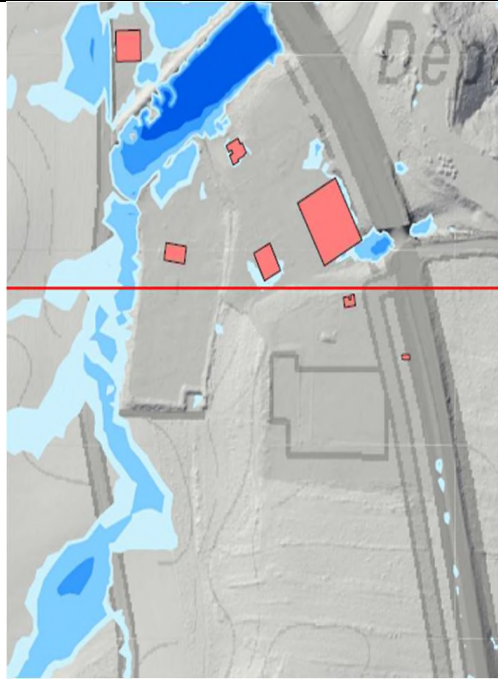


Abbildung 1: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Niedereschach

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. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch das von Starkregen ausgehende Hochwasser. Daher sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Erschließung vorzusehen. Entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB können Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc. festgesetzt werden.

Bodenschutz

→ zu verwendende Grundlagen:

- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, 2010)
- LRA SBK (2012): Boden – ein schützenswertes Gut!, Merkblatt,

Link: https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1678_1.PDF?1636551820 - LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Link: https://pd.lubw.de/70430 - LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz Bd. 23, Link: https://pd.lubw.de/55861 Schutzgut Boden in der Umweltprüfung Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen 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. Ein Umweltbericht oder eine Eingriffsbewertung liegt uns bislang nicht vor. <u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</u> Die Auswirkungen des Planvorhabens und der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden sollen insbesondere durch die folgenden Punkte beschrieben werden: - Darstellung des Ist- und Planzustands im Hinblick auf die Bodenfunktionen (Karte) - Flächenbilanz für das Schutzgut Boden (Tabelle): - o Gegenüberstellung der Bodenfunktionswerte Ist- und Planzustand - o Ermittlung des Ausgleichsbedarfs - o Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden und Bewertung - o Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsmaßnahmen Die Ökokonto-Verordnung und der o.g. Leitfaden sind dabei anzuwenden. Für die im Plangebiet befindlichen Flurstücke liegen keine Bewertungen nach ALK/ALB vor. Hier sind auf Grundlage der realen Gegebenheiten ermittelte Werte zu verwenden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist dementsprechend aufzubauen. <u>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen</u> Zur Vermeidung des Eingriffs sind im Vorfeld Planungsalternativen, insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nutzung von Baulücken etc.) zu prüfen. Nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem o.g. Merkblatt zu minimieren oder vorrangig innerhalb des	Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird zur Offenlage eingereicht. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird für das Schutzgut Boden sowohl verbal-argumentativ als auch quantitativ nach der Ökokonto-Verordnung durchgeführt. Da sich das Plangebiet vollständig im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Sondergebiet Reiten und Camping“ befindet, wurden Beeinträchtigungen des Bodens, die nach diesem Bebauungsplan zulässig sind, im entsprechenden Verfahren bereits berücksichtigt und sind in der Bilanzierung nach Ökopunkten als Ausgangszustand anzusetzen. Die geplanten Eingriffe werden also den im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans erlaubten Eingriffen gegenübergestellt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden werden im Umweltbericht aufgeführt. Der erforderliche Ausgleich wird
--	--

Schutzguts Boden angemessen auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle im Raum Niedereschach Kompensationsflächen zur Entsiegelung und Rekultivierung oder Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen vorhanden sind. Die Aufwertung von landwirtschaftlichen Ackerflächen durch Oberboden ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar (siehe o.g. Merkblatt S. 17). Auf unser Schreiben vom 31.03.2015 – „Das Schutzgut Boden in der Planung – Potentielle Flächen für Bodenausgleichsmaßnahmen im Schwarzwald-Baar-Kreis“ wird verwiesen. Eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm kann als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden. Das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz steht bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen gerne beratend zur Seite. Flächenversiegelung Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen: - Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. - Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden. - Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breulfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen. - 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. - Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden.	schutzgutübergreifend durch einen Ökopunkte-Überschuss im Rahmen artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie durch die Ökokontomaßnahme Fahrenberg erbracht. Eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm wird als Minimierungsmaßnahme festgesetzt. Ein Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB wird ergänzt. An den Böschungen entlang der Zufahrt werden Grünflächen mit flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzt. Die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge mit einem Abflussbeiwert $\psi \leq 0,5$ auf Park- und Wegeflächen wird festgesetzt. Dies wird nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen. Kenntnisnahme.
---	---

	- Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Das Bodenschutzkonzept ist dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen. Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht. Umgang mit Bodenmaterial 4 zu verwendender Leitfaden: LRA SBK (2019): Leitfaden zum Umgang mit Bodenaushub, Link: https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_2467_1.PDF 4 zu verwendende Literatur: LRA SBK (2023): Bodenauffüllungen und –abgrabungen im Außenbereich, Merkblatt, Link: https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_7024_1.PDF Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden noch Anpassungen bzw. Ergänzungen angegeben: Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwer-	Dies wird nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen. Ein Bodenschutzkonzept wird im weiteren Verfahren erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die folgenden Textbausteine werden so in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.
--	--	--

	tung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aus-hubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. 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. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.	
--	--	--

	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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen. Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt. <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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. <u>Oberirdische Gewässer</u> Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. <u>Grundwasserschutz</u> Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme. Dies ist bereits so in die Hinweise übernommen.
--	--	--

	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „ZV KECKQUELLEN 1-3“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet „ZV KECKQUELLEN 1-3“ vom 15.11.1994 sind zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142). Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet ☞ zu verwendende Literatur: LfU (2005): Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, Link: https://pd.lubw.de/15581 Daher sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „ZV KECKQUELLEN 1-3“ für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. folgende Beläge zulässig: - Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen - Rasenfugen - Rasengittersteine - Rasenwaben - Wasserundurchlässige Beläge - DIBt.-zugelassene Flächenbeläge (siehe: DIBt (2024): Verzeichnis der allgemein bauaufsichtlichen Zulassungen, Zulassungsbereich: Bauprodukte und Bauarten zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse, Link: https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/SVA_84.pdf)) Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe o.g. Arbeitshilfe, Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4). Wir bitten Sie die planungsrechtlichen Festsetzungen, dementsprechend zu überarbeiten und verweisen in diesem Zuge insbesondere auch auf unsere in Teil C Abschnitt 4 wiedergegeben Hinweise.	Maßnahmen zum Wasserschutzgebiet sind unter Punkt 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt. Kennntnisnahme und Beachtung.
--	---	--

	Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten: - Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist. - Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen. - Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß der o.g. Arbeitshilfe erfolgt. - Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind. Geothermie im Wasserschutzgebiet Wir weisen darauf hin, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „ZV KECKQUELLEN 1-3“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Redaktionelle Hinweise Unter Punkt B. Hinweise und Empfehlungen - Bodenschutz des Bebauungsplanes wird auf die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007 verwiesen, sofern ortsfremdes Material eingebaut werden soll. Da seit dem 01.08.2023 hier eine andere Vorschrift greift, bitten wir um folgende redaktionelle Anpassung: Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.	Die aufgeführten Punkte werden im Rahmen der Aufstellung der Bauantragsunterlagen entsprechend beachtet. Kennntnisnahme und Beachtung. Die Textpassage wird entsprechend korrigiert.
--	--	---

TÖB 2	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts- und Naturschutzamt	
	It. der Liste der Beteiligten ist das Amt für Brand- und Katastrophenschutz im Landratsamt nicht beteiligt worden. Dieses Amt ist jedoch zwingend zu beteiligen. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird bei der LBO ein veralteter Änderungs- Zeitpunkt benannt. In der Begründung zum B Plan Ziffer 10 wird bei der LBO ein veralteter Änderungs- Zeitpunkt benannt. Unter 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig benannt. Wir möchten Sie bitten dieses nochmals mit Herrn Lauer von der Gemeinde Niedereschach zu erörtern.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz ist mittlerweile am Verfahren beteiligt. Dies wird korrigiert. Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Kindertagespflegestätten, Kinderkrippen etc. sind zur Offenlage in den Festsetzungskatalog übernommen worden.
TÖB 3	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Brand- und Katastrophenschutz	
		Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

	unbeschadet weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften bitten wir, die als Anlage beigefügten Punkte als besondere Bedingungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor. Brandschutztechnische Auflagen: 1. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein. 2. Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. 3. Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW angesetzt. Hinweis: Die Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden stellt den Grundschutz für die gewerbliche Nutzung in dem Gebiet dar. Dieser Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervorgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige	Der Textbaustein wird in die Hinweise übernommen. Der Textbaustein wird in die Hinweise übernommen. Die Nachweisführung der Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Erschließungsplanung. Das Landratsamt wird im Zuge dessen eingebunden.
--	---	--

	Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind. Hinweis: Aufgrund der Größe der Grundstücke ist im Baugenehmigungsverfahren davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf gemäß der Industriebaurichtlinie bei bis zu 192 m³ pro Stunde über 2 Stunden liegen kann. Der Gemeinde Niedereschach wird empfohlen dies in der Begründung des Bebauungsplans sowie beim Verkauf der Grundstücke entsprechend niederzuschreiben: „Durch die Gemeinde Niedereschach wird für das Baugebiet der Grundschatz an Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über zwei Stunden zur Verfügung gestellt. Der Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.“	Dies wird so umgesetzt. Der Textbaustein wird in die Hinweise der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.
TÖB 4	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Abfallwirtschaft	
	Gemäß § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes sind Aushubmassen so weit wie möglich zu reduzieren. Zudem ist seit dem 01.01.2024 gemäß § 7 Abs. 3 der Deponieverordnung die Deponierung von unbelastetem Bodenaushub nicht mehr zulässig. Unvermeidbare Massen an Aushub sind so weit wie möglich vor Ort zu belassen und direkt wieder zu verwenden. Dabei muss die Erschließungsplanung die Bauherrschaften maßgeblich unterstützen, indem das Straßen- und Gebäudeniveau über das vorhandene Geländeniveau angehoben wird. Dadurch fallen Baugruben flacher aus und es entsteht automatisch weniger Aushub. Der reduzierte Aushub ist wiederum dringend zur Angleichung der Grundstücke an das Straßenniveau notwendig.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Dies wird so umgesetzt. Die Fahrbahnhöhen der Erschließungsstraße werden so festgelegt, dass möglichst sämtlicher Aushub im Plangebiet wiederverwendet werden kann.

	Neben dem Deponievolumen wird das Budget der Bauherrschaft geschont. Weiterhin wird der für die Baumaßnahmen notwendige Lkw-Verkehr beachtlich reduziert und das Klima geschützt. Den Bauherren steht neben der Angleichung an das Straßenniveau weitere Mittel zur Verfügung, welche empfohlen werden sollten: Eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort z. B. durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher um Material zur Baugrubenverfüllung oder für den Unterbau zu generieren. Das Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht auch in Hausgärten dessen Verwendung. Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen frühzeitig entsprechende Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden, wie beispielsweise in Lärmschutzwällen. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebietes, wie auch durch Verwertungsmaßnahmen außerhalb geschehen. Der Erdmassenausgleich ist somit in den Abwägungsprozess einzubringen, um die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in diesem Punkt nicht zu gefährden. Wenn mehr als 500 m³ Aushub in den einzelnen Baumaßnahmen anfällt, ist ein Erdmassenausgleich verpflichtend zu prüfen und im Rahmen des Abfallverwertungskonzepts dem Amt für Abfallwirtschaft zuzusenden. Wenn ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist, ist auch dies beim Amt für Abfallwirtschaft schriftlich zu begründen. Zugefahrenes Erdmaterial für Auffüllungen muss den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Einbaukonfiguration in Abhängigkeit der Belastungsklasse.	Dies wird im Zuge der Aufsiedlung des Plangebiets so beachtet. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Aushub im Plangebiet wiederverwendet werden kann. Sollte ein vollständiger Erdmassenausgleich nicht möglich sein, dann erfolgt eine Abstimmung mit der Abfallwirtschaft. Dies wird im Rahmen der Erschließung entsprechend umgesetzt.
--	--	--

TÖB 5	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Landwirtschaftsamt	
	Lt. der Begründung zur Frühzeitigen Beteiligung vom 12.03.2024 soll in Niedereschach der neue BPl „Obere Reuten“ entstehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,2 ha. Hierbei entfallen ca. 1,55 ha auf Gewerbeflächen (GE), ca. 800 m² auf Mischgebiet (MI), ca. 0,39 ha auf öffentliche und private Grünflächen sowie ca. 0,17 ha auf öffentliche Verkehrsflächen. Es sind die Flurstücke 1550/3 und 1550 (Teilfläche) – Gemarkung Niedereschach betroffen. Entgegen der Bestandssituation lt. Begründung vom 12.03.2024 sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2003 die betroffenen Flächen als schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft der „Vorrangflur“ ausgewiesen. Lt. den Unterlagen ist im aktuell gültigen FNP der VG Villingen-Schwenningen das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) ausgewiesen. Von der Inanspruchnahme der Flurstücke 1550/3 sowie 1550 (Teilbereich) -Gemarkung Niedereschach- als Gewerbe- und Mischgebiet sind keine landwirtschaftlichen Betriebe betroffen. Jedoch sind die Zufahrten zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften zu gewährleisten. Lt. den Unterlagen liegt der Umweltbericht noch nicht vor. Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anmerkungen zu planinternen sowie externen Ausgleichsmaßnahmen möglich. Um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten. Auf § 15 Abs:3 BNatSchG (Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen) wird verwiesen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Das Plangebiet war bis dato nicht landwirtschaftlich genutzt und durch eine Nutzung als Freizeitanlage vorgeprägt. Die Darstellungen im Regionalplan sind demzufolge nicht ganz korrekt und sollten in der Fortschreibung angepasst werden. Ein Entzug von landwirtschaftlichen Flächen findet somit nicht statt, sondern nur eine Umwidmung von einer Sonderbau- in eine Gewerbefläche. Kennntnisnahme. Im Süden grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch bis dato nicht über das Plangebiet erschlossen werden. Der Umweltbericht liegt mittlerweile vor. Es wird möglichst darauf geachtet, dass keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Das Amt wird im weiteren Verfahren beteiligt.

TÖB 6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Strassenverkehrsamt	
	die Planungsunterlagen wurden eingesehen. Leider ist in der inneren Erschließung nur eine „allgemeine“ Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7m und die Wendemöglichkeit mit 25m ausgewiesen. Eine Planung hinsichtlich eines Gehweges und Parkstände fehlen bislang. Eine abschließende verkehrspolizeiliche Stellungnahme kann daher nicht erfolgen	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist Sache der Erschließungsplanung. Allerdings sind derzeit aufgrund einer flächensparenden Erschließung keine Gehweg und öffentliche Parkstände geplant.
TÖB 7	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts- und Naturschutzamt – Untere Naturschutzbehörde	
	Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Ausweisung als Baugebiet. Allerdings können wir auf Grund der noch nachzureichenden Unterlagen keine Stellungnahme abgeben. Wir bitten um die Nachreichung folgender Unterlagen, damit wir unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgeben können und diese dann bei der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wird:	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden zur Offenlage eingereicht. Da sich das Plangebiet vollständig im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Sondergebiet Reiten und Camping“ befindet, wurden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die

	Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung	nach diesem Bebauungsplan zulässig sind, im entsprechenden Verfahren bereits berücksichtigt und sind in der Bilanzierung nach Ökopunkten als Ausgangszustand anzusetzen. Die geplanten Eingriffe werden also den im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans erlaubten Eingriffen gegenübergestellt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurden Erfassungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie der Haselmaus im Jahr 2022 durchgeführt. Europarechtlich geschützte Arten aus allen genannten Gruppen wurden nachgewiesen (u.a. Rauchschwalbe, Feld- und Haussperling, Weidenmeise, Haselmaus, Zauneidechse). Ein Maßnahmenkonzept mit u.a. CEF-Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde in der saP erarbeitet und in die Festsetzungen des Umweltberichts integriert. Zudem wurde eine Natura 2000-Vorprüfung in Bezug auf das Vogelschutzgebiet „Baar“ erstellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele werden von gutachterlicher Seite nicht erwartet.
--	--	---

TÖB 8	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Mobilität, Verkehr, Strassen	
	wir haben den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans vom 12.03.2024 geprüft und stimmen diesem grundsätzlich zu. Der Bebauungsplan grenzt an die L 423 in der Baulast des Landes. Wir weisen auf Folgendes hin resp. stellen fest: Eine neue Anbindung (Zufahrt zur Landesstraße) sollte nicht notwendig sein. Andernfalls muss diese mit uns abgestimmt werden. Das Vorhaben liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrt. Es gelten die gesetzlich geforderten Abstandsgrenzen gem. Straßengesetz BW. Entlang von Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einem Abstand von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). In begründeten Fällen kann einer Reduzierung des Abstandes zugestimmt werden. Um die notwendig gewordene Entwicklung des ortsansässigen Betriebes zu gewährleisten, stimmen wir einer Reduzierung um 5 m zu (Abstand zur Straße 15m). Diese Beschränkung gilt auch für Errichtung von Werbeanlagen. Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich deren Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers. Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden. Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Bundes-	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Eine Änderung der vorhandenen Linksabbiegersituation ist nicht geplant. Die Anbauverbotszone von 15m zur Landesstraße wird in Planzeichnung und die Textteile so übernommen. Dies wird so berücksichtigt. Dies wird so berücksichtigt.

	/Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen. Eine geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Landesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig. Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 423 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten. Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen. Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme und Beachtung. Dies wird so umgesetzt. Die Sichtfelder liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich des vorhandenen Radwegs. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
--	--	--

TÖB 9	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>1.1 Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>1.2 Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>1.3 Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten 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. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Kennntnisnahme und Beachtung. Kennntnisnahme und Beachtung. Die Gemeinde wird zeitnah ein Bodenschutzkonzept erstellen lassen und mit dem zuständigen Landratsamt abstimmen.

Abwägungstabelle
Fassung vom 22.06.2026

Abwägungstabelle
Fassung vom 22.06.2026

	3. Landesbergdirektion <u>3.1 Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Altholräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologie-datengesetz (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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
TÖB 10	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	
	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. 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	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Kenntnisnahme. Der Textbaustein wird in die Hinweise übernommen.

	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. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
TÖB 11	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co.KG	
	Wir haben keine Bedenken/Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 12	naturenergie netze GmbH	
		Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

	Gegen den Bebauungsplan “Obere Reuten” auf den Flurstücken 1550 und 1550/3 in Niedereschach haben wir keine Einwände. Jedoch verläuft auf dem Bebauungsplangebiet bereits mehrere unterirdische Leitungen sowie unsere 20- kV-Ltg. Dauchingen - Niedreschach 14140000 mit Mast Nr. 24. Diese werden weiterhin benötigt. Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab. Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: https://planservice.regiodata-service.de. Bitte nehmen Sie vor Baubeginn Kontakt auf mit unserem Betriebsstützpunkt in Donaueschingen. Ansprechpartner ist Clemens Volk. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer: 0771 / 80012 - 809 oder per Mail an: Betrieb.Donaueschingen@naturenergie-netze.de. Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach - im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden	Kenntnisnahme. Da im Plangebiet keine Freileitungen zulässig sind, ist die 20 kV-Leitung erdzuverkabeln. Die Gemeinde ist mit der Naturenergie bereits in Kontakt deswegen.
TÖB 13	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Kenntnisnahme und Beachtung.

	Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde ist auf eine rechtzeitige Ausbauentcheidung durch die Telekom angewiesen. Kenntnisnahme und Beachtung.
TÖB 14	LNV – Landesnaturschutzverband BW	
	Wie bereits im zugehörigen Flächennutzungsplanverfahren ausgeführt, lehnen die Umweltverbände die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes aus folgenden Gründen ab:	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

	- Wir halten die <u>verkehrliche Erschließung nicht gesichert</u>, insbesondere in Richtung Norden (Niedereschach – Autobahn). Bevor die vorhandenen bereits überlasteten Straßen und damit ihre Anwohner noch mehr mit (Schwer)Verkehr belastet werden, ist hier eine Lösung zu suchen, was angesichts der Topografie und der ökologischen Werte des Umfeldes äußerst schwierig ist. - Der <u>Arten- und Biotopschutz</u> ist erheblich betroffen: - Der Baumbestand um den ehemaligen Pferdehof ist aufgrund seines Alters, seiner Artenzusammensetzung und des Vorhandenseins von Höhlen, Totholz, Spalten etc. insbesondere für Fledermäuse und Vögel von hoher Bedeutung. Quartiere dieser Arten sind in dem Bestand zu erwarten. Damit sind sie gem. §44 BNatSchG zu erhalten. - Das Gleiche gilt für den Gebäudebestand, wo Fledermausquartiere und Brutplätze von Gebäude- und Nischenbrütern zu erwarten sind. Ersatzquartiere wären vorgezogen und in ausreichendem Umfang zu schaffen. - Die Böschung zur Dauchingerstraße weist eine artenreiche magere Ruderalflur auf. Sie ist auch Lebensraum der Zauneidechse (Beobachtungen, auch von Jungtieren, liegen vor). Es ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (u.a. brachgefallener Reitplatz, magere Ruderalvegetation, Gebüsche) davon auszugehen, dass eine größere Zauneidechsenpopulation im Gebiet vorhanden ist. - Bei einer Neubebauung sind Verbotstatbestände nach §44BNatSchG zu befürchten: Tötung und Zerstörung von Lebensstätten streng geschützten Arten. Dieser Schutz gilt auch im Innenbereich! Kartierungen der Avifauna, der Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter sowie der Vegetationsstrukturen sind mindestens erforderlich, um eine Bewertung des Bestandes geschützter und gefährdeter Arten vorzunehmen. - Der südliche Planbereich ist komplett vom <u>EU-NATURA2000-Vogelschutzgebiet Baar</u> umgeben. Auswirkungen auf Zielarten (Milane, Wespenbussard, Schwarzspecht, Sperlingskauz, Neuntöter) durch die heranrückende Gewerbebebauung mit ihren Störungseffekten (Lärm, Beleuchtung, Fahrbetrieb ...) sowie dem Verlust an Nahrungsflächen sind höchst wahrscheinlich.	Die Straßen in Niedereschach, gerade in diesem Bereich, sind verkehrlich belastet. Allerdings sieht die Gemeinde die Verkehrszunahme noch als verträglich an. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurden Erfassungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie der Haselmaus im Jahr 2022 durchgeführt. Europarechtlich geschützte Arten aus allen genannten Gruppen wurden nachgewiesen (u.a. Rauchschwalbe, Feld- und Haussperling, Weidenmeise, Haselmaus, Zauneidechse). Ein Maßnahmenkonzept mit u.a. CEF-Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde in der saP erarbeitet und in die Festsetzungen des Umweltberichts integriert. Eine Erfassung der Vegetationsstrukturen im Plangebiet fand im Rahmen der Biotoptypenkartierung statt. Eine Natura 2000-Vorprüfung in Bezug auf das Vogelschutzgebiet wurde erstellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele werden von gutachterlicher Seite nicht erwartet.
--	--	--

	4. <u>Erholungsfunktion</u>: wie sich ein Gewerbegebiet mit einem der Erholung dienenden Campingplatz vertragen soll, ist uns völlig schleierhaft. 5. Nicht mehr genutzt ist lediglich der Bereich des Pferdehofes, der <u>Hundesportplatz ist noch aktiv</u>. Soll dieser verlegt werden? Wenn ja, wohin? Wenn nein wäre dieser Bereich aus der Änderung herauszunehmen. Aufgrund dieser Wertigkeiten sowie der fehlenden Erschließung halten wir eine Realisierung einer Gewerbefläche weder ökologisch vertretbar noch mit einem vernünftigen Aufwand realisierbar (vorgezogene, aufwändige CEF-Maßnahmen und Ausnahmegenehmigungen erforderlich! Abschirmung Campingplatz erforderlich!), auch wenn das Flächen“recycling“ grundsätzlich begrüßt wird. Des Weiteren fehlen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs wie: • Minimierung des Flächenverbrauchs (auch bei bereits vorbelasteten Flächen!) durch Vorgabe von mehrgeschossigem Bauen z.B. Verwaltung über Produktion, Parkgeschoss/-decks/-haus • Pflanzbindungen • Private Pflanzgebote (z.B. auf Hofflächen und Fassadenbegrünung) • Minimierung Bodenversiegelung • Dachbegrünung (auch unter PV möglich) • Vermeidung von Vogelschlag und Anflug von Fledermäusen an Glasflächen • Einschränkung von Beleuchtung (auch beleuchteter Werbung) • Extensive Nutzung verbleibender Grünflächen	Die Gemeinde sieht keine Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Campingplatz. Die Betreiber der Campinganlage im Übrigen auch nicht. Eine Verlegung des Hundesportvereins ist geplant, ein Alternativstandort wird gesucht. Planungen hierzu existieren bereits. Kenntnisnahme. Die Gemeinde hält an der Planungsabsicht fest. Pflanzbindungen und -gebote für den Erhalt und die Ergänzung der Gehölze im Nordwesten der Plangebiets und an der Böschung der Zufahrt werden festgesetzt. Zudem werden Pflanzgebote für Einzelbäume in den gewerblichen Bauflächen und auf den privaten Grünflächen am Ostrand des Plangebiets ergänzt. Die Bodenversiegelung wird durch eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wegeflächen und Parkplätze verringert. Eine Dachbegrünung und Regelungen zur Außenbeleuchtung werden ebenfalls festgesetzt. Ein Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag wird ergänzt.
--	---	--

TÖB 14	Gemeinde Deißlingen	
	Keine Anmerkungen oder Einwände	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen