

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Abfallwirtschaft	☐	☒
2.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	☒	☐
3.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts- und Naturschutzamt	☒	☐
4.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts – und Naturschutzamt - Untere Naturschutzbehörde	☒	☐
5.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Gesundheitsamt	☐	☒
6.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Ordnungsamt, Brand- und Bevölkerungsschutz	☒	☐
7.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt und Fachschule für Landwirtschaft	☐	☒
8.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Straßenbauamt	☐	☒
9.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Strassenverkehrsamt	☐	☒
10.	Regierungspräsidium Freiburg- Bauleitplanung / Anbaurecht	☐	☒
11.	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	☒	☐
12.	Regierungspräsidium Freiburg - Referate 54.1-54.4	☐	☒
13.	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	☒	☐
14.	Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr und Luftsicherheit	☐	☒
15.	Landesnatschutzverband	☒	☐
16.	IHK Schwarzwald Baar Heuberg	☐	☒
17.	ENRW	☐	☒
18.	Naturenergie Netze	☐	☒
19.	Telekom	☐	☒
20.	Vodafone	☐	☒
21.	Gemeinde Deißlingen	☐	☒
22.	Bürger 01	☒	☐
23.	Bürger 02	☒	☐
24.	Bürger 02 Ergänzung	☒	☐
25.	Bürger 03	☐	☒
26.	Bürger 04	☐	☒

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Abfallwirtschaft	
	Aus abfallrechtlicher Sicht sind alle Belange berücksichtigt. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind keine Bedenken/Anregungen zu verzeichnen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	
	<u>Abwasser</u> 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 im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen. In der Regel sind hier konkrete verbindliche Vorgaben wie Gründächer mit entsprechenden Abflussbeiwerten (z.B. $\text{cm} < 0,3$) /Speichervolumen, dezentrale Versickerungen/Rückhaltungen mit Bemessungsvorgaben, Fassadenbegrünungen, Bäume/Grünflächengestaltung, echte versickerungsfähige	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Erste Abstimmungen mit dem LRA hinsichtlich der Entwässerungssituation haben bereits stattgefunden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen im Bereich von Park-, Stellplatz- und Hofflächen sind bereits verbindlich festgesetzt. Auf eine verpflichtende Festsetzung einer Dachbegrünung wurde verzichtet.

[illegible]

Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. 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 eventuell erf. Maßnahmen (evtl. im nordwestlichen Bereich des Plangebietes) sind im Bebauungsplan festzulegen und die hierfür beanspruchten Flächen gemäß Planzeichenverordnung im Bebauungsplan darzustellen. <u>Starkregen</u> Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind zu finden unter: - UM BW (2022): Drei Strategien für hochwasserangepasstes Bauen, Link: https://www.hochwas-ser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge - UM BW (2022): Starkregen, Link: https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/was-ser/starkregen zu verwendender Leitfaden: LUBW (2016): Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, Link: https://pd.lubw.de/47871 Die Gemeinde Niedereschach hat im Jahr 2020 für ihr gesamtes Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellen lassen. Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten können Teile des Plangebiets bei Starkregenereignissen überflutet 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. 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. Bis zur Offenlage ist zu prüfen, ob diesbezüglich weitere Schutzmaßnahmen erforderlich sind.	Dies wird bei Erfordernis im Zuge der Erstellung der Entwässerungsplanung und im Sinne der Eigenvorsorge so berücksichtigt. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt (Verkleinerung des Baufensters und Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe).
---	--

	Versiegelte Flächen m2 x 0 x 4 - Zudem ist unklar, woher die Flächengröße von 17.000 m² im Ausgleichsteil „Oberbodenauftrag auf Ackerflächen im Umfeld“ stammt. Wir bitten um eine Erklärung. - Entsprechend ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu korrigieren. 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. Rasen-gittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. - 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. - Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.	Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen übernommen.
--	--	--

Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 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 <u>im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen</u>. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutz-konzept <u>spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen</u>. 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. Aufgrund des erheblichen Eingriffs in den bestehenden Hang ist davon auszugehen, dass für die Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich wird. Eine abschließende Entscheidung durch die zuständige Behörde wird bei Vorlage des Baugesuchs, bzw. bei Vorlage des Bodenschutzkonzepts erfolgen. Umgang mit Bodenmaterial - zu verwendender Leitfaden: LRA SBK (2019): Leitfaden zum Umgang mit Bodenaushub, Link: https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_2467_1.PDF - 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.	Ein Bodenschutzkonzept wird zeitnah erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Leitfäden werden entsprechend beachtet. Die folgenden Textbausteine werden so in die Hinweise übernommen.
--	---

	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 Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen 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 durch-wurzelbaren 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>Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG ZV KECKQUELLEN KECKQU 1-3“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 15.11.1994. sind zu beachten.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Belange des Wasserschutzgebiets und des Grundwasserschutzes sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9 bereits berücksichtigt.
--	--	--

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 „WSG ZV KECKQUELLEN KECKQU 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/verzeichnis/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 ändern und verweisen in diesem Zuge insbesondere auch auf unsere wiedergegebenen Hinweise. 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.	Der genannte Leitfaden wird entsprechend beachtet. Die aufgeführten Beläge sind in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 6 aufgenommen worden. Die genannten Beläge des Wasserschutzgebiets sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9 bereits berücksichtigt.
--	---

	- 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 „WSG ZV KECKQUELLEN KECKQU 1-3“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.	Der Passus ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9 aufgenommen worden.
TÖB 3	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts- und Naturschutzamt	
	Bei der Durchsicht ist uns aufgefallen, dass das Amt für Brand und Bevölkerungsschutz nicht beteiligt wurde. Wir halten die Beteiligung für zwingend notwendig. Textliche Festsetzungen A Ziffer 1.3 1.3 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Durch diese Festsetzung insbesondere der Ausschluss der sozialen Einrichtungen wird eine Kinderbetreuung, Kindertagesstätte mit ausgeschlossen. Das heißt auch das ein evtl. Betriebskindergarten nicht möglich wäre. Da dieses Thema in der Gemeinde Niedereschach schon aufgetreten ist, sollte dieser Ausschluss geprüft werden.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Die Beteiligung des Amts für Brand und Bevölkerungsschutz ist nachgeholt worden. Eine Stellungnahme liegt mittlerweile auch vor. Dies ist in der Fortschreibung korrigiert worden. Soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Kindertagespflegestätten, Kinderkrippen etc. sind ausnahmsweise zulässig.

Örtliche Bauvorschriften Ziffer 4 Einfriedungen Zu diesem Thema weichen die Örtlichen Festsetzung sowohl von der Begründung als auch von der Forderung aus dem Umweltbericht ab. Aus den Festsetzungen geht nicht hervor, dass Solarzäune immer zulässig sind. Die Formulierung „Auf geschlossene Einfriedigungen ist möglichst zu verzichten“ ist nicht konkret genug um evtl. Solarzäune zuzulassen. Im Umweltbericht wird eindeutig gefordert auf eine Einzäunung zu verzichten. In den Örtlichen Bauvorschriften werden Maße für die Zaunhöhe festgesetzt, in der Begründung wird auf das Nachbarrecht verwiesen. Örtliche Bauvorschriften Einfriedung (Maßnahme M12 UB) (§ 74 Abs. 1 LBO) Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune entlang der Erschließungsstraßen bis 1,20 m Höhe und im übrigen Bereich bis 2,00 m Höhe zulässig. Diese sind bei fehlen[1]dem Seitenstreifen 0,50 m hinter den Fahrbahnrand (Bordstein) zurückzusetzen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigegefügte Pflanzliste. Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig. Auf geschlossene Einfriedungen ist möglichst zu verzichten. Zumindest aber sind Einzäunungen am Boden durchlässig, mit einem Mindestabstand von 20 cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen, um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäußern zu minimieren Begründung Örtliche Bauvorschriften 1.2 Einfriedungen Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Umweltbericht 8.1 Ziffer 16 Auf eine Einzäunung des Geländes ist zu verzichten. Sollten Teilbereiche durch einen Zaun gesichert werden müssen ist dieser am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20	Die Festsetzungen und Beschreibungen werden angeglichen. Solarzäune werden in den örtlichen Bauvorschriften generell zugelassen.
--	---

	cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren. Begründung 6.1 Lärm Das verschieben der Lärmproblematik in das Baugenehmigungsverfahren halten wir für den falschen Weg. Die Verschiebung der Lärmproblematik in das Baurecht hat zur Folge, dass die Lärmproblematik im Bebauungsplanverfahren nicht ausreichend abgewogen wird. Es gibt hierzu keinerlei Aussagen was der Bauwillige erfüllen muss. In der Konsequenz heißt das, dass von Seiten der Unteren Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren eine Schallschutztechnische Bewertung mit Benennung der entsprechenden Maßnahmen gefordert wird. Organisatorische Maßnahmen in einem Baugenehmigungsverfahren festschreiben zu wollen halten wir für fragwürdig. Im Zuge der Beurteilung von Verkehr- und Gewerbelärm ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine und Jud erfolgt. Durch organisatorische Maßnahmen im Betrieb können die Lärmimmissionswerte eingehalten werden. Dies ist auf Ebene des Bauantragverfahrens dezidiert nachzuweisen. Begründung örtliche Bauvorschriften Dächer und Fassaden. Die Begründung zur Fassadengestaltung kann als Ausschluss einer Solarnutzung an der Fassade gewehrte werden. Es muss zumindest wie auch bei den Dächern, die Anmerkung, dass eine Solar- Nutzung zulässig ist, eingefügt werden. 1.1 Dächer und Fassaden Dächer sind in ihrer Form und Neigung freibleibend festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität für die Gewerbetreibenden zu ermöglichen. Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden unzulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. 1.2	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, bei welcher die Möglichkeit der Konfliktbewältigung aufgezeigt werden muss. Dies wird mit dem vorliegenden Gutachten erfüllt. Aktive und passive Schutzmaßnahmen, die vom Bebauungsplan geregelt werden können, sind weder im 1-Schicht, noch im 2-Schicht-Betrieb erforderlich. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt anschließend nach DIN 45691:2006-12 im Bau- und Genehmigungsverfahren Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Fassaden zur Erzeugung regenerativer Energie sind ohne Einschränkung zulässig.
--	--	---

TÖB 4	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechts- und Naturschutzamt – Untere Naturschutzbehörde	
	1. Eine umfassende Stellungnahme zu den vorgesehenen planexternen Ausgleichsmaßnahmen sowie dem Ausgleich der FFH-Mähwiesenfläche kann erst nach Erhalt des vollständigen Umweltberichts mit abschließendem Maßnahmenkonzept gegeben werden. 2. Um die Entwicklung einer arten-/blütenreichen Magerwiese/-weide auf dem Nördlichen Erdwall zu gewährleisten sollte die Fläche in einzelne Abschnitte unterteilt werden und versetzt nacheinander beweidet werden. Zwischen dem 1. und dem 2. Weidegang sollen mind. 8 Wochen Ruhezeit zur Vegetationsentwicklung liegen. Es sollte gewährleistet werden, dass die Weidetiere auf den einzelnen Abschnitten max. 2 Wochen je Weidegang stehen. Bei einer Dauerbeweidung mit letztendlich kurzrasiger Vegetation wäre der gewünschte Ausgleich voraussichtlich nicht wie angedacht erreichbar. Zu der angedachten Kompensationsmaßnahme „Anpflanzung von 30 Obstbäumen auf der nördlichen Teilfläche“ wäre noch festzusetzen, dass Obstbaumhochstämme zu verwenden sind und eine andauernde fachgerechte Pflege zu gewährleistet ist. 3. Wir bitten darum eine kurze Konzeption zur Überprüfung bzw. zum Monitoring der planinternen Ausgleichsflächen festzusetzen. Beispielsweise eine Prüfung der Flächen nach Umsetzung bzw. ca. 2 Jahre nach deren Umsetzung um sicherzustellen, dass der Ausgleich wie angedacht umgesetzt werden konnte und die Flächen den angestrebten Zielzustand absehbar erreichen können. 4. Es muss sichergestellt werden, dass der angrenzende Waldrand sowie das südlich gelegene Feldgehölzbiotop nicht durch eine erhebliche Zunahme der Lichtemissionen	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Die notwendigen Besprechungen und Vorverträge für den Erwerb von Ökopunkten wurden zwischenzeitlich geführt, so dass die planexternen Maßnahmen für die nächste Beteiligungsrunde ergänzt werden konnten. Diese Kompensationsmaßnahme ist eine Altmaßnahme aus dem BP AdÖ III und wurde bereits in der vorgeschlagenen Art und Weise umgesetzt. Die Vorschläge wurden übernommen. Die Vorschläge wurden übernommen.

beeinträchtigt wird. Es muss sichergestellt werden, dass Leitlinien für licht sensible Fledermausarten entlang der angrenzenden Gehölzstreifen nicht verloren gehen. 5. Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna zu prüfen und Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen (§ 21 Abs. 1 S. 1 und 2 NatSchG). Die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen ist im Sommerhalbjahr (01.04. bis 30.09.) grundsätzlich verboten. Im Winterhalbjahr (01.10. bis 31.03.) gilt dieses Verbot in der Zeit von 22 bis 06 Uhr (§ 21 Abs. 2 NatSchG). Das Fassadenbeleuchtungsverbot gilt unabhängig der Besitzverhältnisse für sämtliche Gebäude (Wohngebäude, Gewerbegebäude, öffentliche Gebäude, Denkmäler etc.). Dem Vermeidungsgebot aus § 21 Abs. 1 S. 1 wird beispielsweise durch die Verwendung von voll abgeschirmten, blendfreien Leuchten, die nur nach unten bzw. gezielt nur dorthin strahlen, wo das Licht benötigt wird, durch Einsatz von Leuchtmitteln mit geringen Blau- und Ultraviolettanteilen mit warmweißer Lichtfarbe (vorzugsweise bernsteinfarbene LED-Technik mit 1.700 bis 2.200 Kelvin, maximal nicht mehr als 2.700 Kelvin) Rechnung getragen. Des Weiteren soll auch gemäß Vermeidungsgebot auf die Anstrahlung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen sowie auf reine Dekorationsbeleuchtung verzichtet werden. Durch eine Verwendung von Einrichtungen (z.B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder smarthome Technologien) können die Nutzungszeiten der Beleuchtung beschränkt werden. 6. An großflächig vorgesehenen Glasflächen sollen bei einem erhöhten Vogelschlag geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Es wird darum gebeten, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.	Die Vorschläge wurden übernommen. Die Vorschläge wurden übernommen.
---	--

TÖB 5	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Gesundheitsamt	
	nach Durchsicht der uns vorliegenden Planunterlagen, bestehen gegen das oben genannte Vorhaben aus unserer Sicht keine Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Ordnungsamt, Brand- und Bevölkerungsschutz	
	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 § 15 Abs. 6 und 7 LBO). 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 §15 LBO / 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 § 15 Abs. 6 und 7 LBO 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 sowie ggf.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Die folgenden Textpassagen werden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen.

	Feuerwehrumfahrungen 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 Grundschatz 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 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.“	
TÖB 7	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt und Fachschule für Landwirtschaft	
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.a. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

[illegible]

	Darunter fällt auch die Maßnahme, dass überschüssiger Oberboden auf umliegende Äcker übertragen werden sollen und dadurch eine Verbesserung der Ackerflächen erwartet wird; dies wird begrüßt. Als Kompensationsmaßnahmen soll u.a. planintern die Entwicklung von Magerwiesen auf dem Erdwall im Norden erfolgen. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderlich Maß zu reduzieren; dies wird ebenfalls begrüßt. Darüber hinaus werden planexterne Maßnahmen erforderlich. Diese erfolgen über das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Niedereschach und werden, so ist dem Umweltbericht zu entnehmen, im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und ergänzt. Werden nachträglich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich bitten wir darauf zu achten, dass ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs „Auf dem Ösch III und IV – Zusammenlegung“ erfolgt; ggf. bitten wir um erneute Anhörung. Es ist generell darauf zu achten, dass Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften gewährleistet sind. Dies betrifft insbesondere das südlich an das FSt.Nr. 1500 Gmk. Niedereschach angrenzende Flurstück 1511 / Gmk. Niedereschach. Nachträglich auftretende Flurschäden und Ertragsausfälle welche z.B. durch Reparaturarbeiten am Fahrbahnbankett auftreten können, sind durch den Verursacher zu entschädigen.	Kenntnisnahme. Dies ist mittlerweile erfolgt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und werden über einen öff.rechtl. Vertrag gesichert. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets gelingt nicht. Es werden Ökokontomaßnahmen erforderlich. Dies wird im Rahmen der Erschließung gesichert. Dies wird entsprechend beachtet.
TÖB 8	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Straßenbauamt	
	die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III und IV“ bezieht sich verkehrlich gesehen auf die Landesstraße L 423. Hier ist das Straßenbauamt Schwarzwald-Baar-Kreis unzuständig. Zuständiger Straßenbaulastträger ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

TÖB 9	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Strassenverkehrsamt	
	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zum o.a. BBP keine Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10	Regierungspräsidium Freiburg- Bauleitplanung / Anbaurecht	
	Wir sind <u>nicht</u> betroffen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 11	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
		Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lösslehm" und "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Trochitenkalk-Formation" im Untergrund zu erwarten. 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. 1.2. Geochemie 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. 1.3. Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Boden-kundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.	Kenntnisnahme und Übernahme in die Hinweise. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Bodenschutzkonzept wird zeitnah erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt.
---	---

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. 2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen	Beachtung im Zuge der Planung der Bebauung. Kennntnisnahme und Beachtung. Kennntnisnahme und Beachtung. Die folgenden Textbausteine werden so in die Hinweise übernommen, Punkt Geotechnik.
--	---

	verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2. <u>Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Planvorhabens in den Schutzzonen III der festgesetzten Wasserschutzgebiete „WSG LÄNGENTALQUELLEN NE“ (LUBW Nr.: 326-101) und „WSG ZV KECKQUELLEN KECKQU 1-3“ (LUBW Nr.: 325-038) wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt. 2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4 <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen. 3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Siehe planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 9. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
--	---	---

TÖB 12	Regierungspräsidium Freiburg- Referate 54.1-54.4	
	aus Sicht der Referate 54.1 – 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 13	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 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	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Der Textbaustein wird in die Hinwiese übernommen.

	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 Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	
TÖB 14	Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr und Luftsicherheit	
	Der Bauort befindet sich außerhalb eines Bau- und Anlagenschutzbereichen. Bei der geplanten Höhen baulicher Anlagen von 15 m. ü G. werden luftrechtliche Belange nicht tangiert.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 15	Landesnatschutzverband	
	leider wurde der Grünstreifen zum Erhalt des geschützten Biotops und der FFH-wiese sowie für ausgleichsmaßnahmen aus dem BPlan IV nicht beibehalten. Aus dem Plankonzept (Begründung S.9 ist aus garfischen Gründen nicht ablesbar, wofür die Fläche vorgesehen ist. Wir bitten zu prüfen, ob diese Ausgleichsfläche nicht beibehalten werden kann.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen An dieser Stelle ist eine Lagergebäude geplant, welches zur besseren Abschirmung gegenüber der angrenzenden Flur an der Ostseite begrünt wird.

	Für die dargestellte private Grünfläche werden keine Maßnahmen festgesetzt, obwohl eine Bilanzierung als Magerweide erfolgt. Dies bitten wir zu ergänzen. Ebenso wird ein externer Ausgleich für die FFH-Wiese genannt ohne Darstellung der Lage. Wir bitten dies zu ergänzen. Auch sind die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht dargestellt, sodass eine umfassende Stellungnahme nicht möglich ist. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass es zu einer weiteren Belastung der Dauchingerstraße Rtg. Ortsmitte kommt. Der Schallschutz wird aber nur im Umfeld des Planbereiches betrachtet, nicht für die Anwohner. Wir bitten um Darstellung, wie die Immissionsbelastung im Siedlungsbereich (Dauchingerstraße, Villingerstrasse) aktuell ist und zukünftig sich entwickeln wird. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	Dies wird so ergänzt. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind mittlerweile festgelegt und im Umweltbericht dargestellt. Die zusätzliche Immissionsbelastung wird aufgrund der geringen verkehrlichen Zunahme als verträglich angesehen. Ob die Gemeinde, bspw. im Zuge einer Lärmaktionsplanung, die Ortsdurchfahrten untersucht, steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest. Kenntnisnahme und Beachtung.
TÖB 16	IHK Schwarzwald Baar Heuberg	
	Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist aus Sicht der regionalen Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen. Die Versorgung mit Flächen ist gerade für den industriell geprägten Standort Schwarzwald-Baar-Heuberg erfolgskritisch. Dies unterstreicht beispielhaft die IHK-Standortumfrage aus dem Jahr 2023 (verlinkt unter: https://lmy.de/MzS). Ziel war es, die Zufriedenheit sowie die Relevanz in verschiedenen Handlungsfeldern zu erheben. So auch im Bereich Standortkosten und Flächen. Die Verfügbarkeit von Gewerbeimmobilien/-flächen wird dabei von den Unternehmen aus den Landkreisen Rottweil und Tuttlingen sowie dem	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Kenntnisnahme und Beachtung.

	Schwarzwald-Baar-Kreis als mäßig bzw. schlecht bewertet. Die Verfügbarkeit und Entwicklung von Wirtschaftsflächen ist für die Unternehmen also überaus relevant. Die Entwicklung des betreffenden Betriebes ist auf Basis dieser Erkenntnisse daher besonders bedeutsam. Nicht nur die Firma Werner Wohnbau profitiert von der Erweiterung, sondern der gesamte Umkreis. Erweiterungen von Betrieben tragen gegenüber Niederlassungen grundsätzlich dazu bei, innerbetriebliche Verkehre zu vermeiden, was zu begrüßen ist. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise, um Baukörper von mehr als 200 Metern zu verwirklichen, sowie die Wahlfreiheit bei Dachform und -neigung begrüßen wir ausdrücklich. Dies ermöglicht dem betreffenden Unternehmen ein erhöhtes Maß an baulicher Flexibilität. Wir bitten Sie, diese Anregungen und Einschätzungen im Sinne der regionalen Wirtschaft bei der weiteren Entwicklung des regionalen Gewerbegebiets zu berücksichtigen.	Diese Einschätzung wird geteilt! Diese Einschätzung wird geteilt! Kenntnsinahme und Beachtung.
TÖB 17	ENRW	
	Wir haben seitens der ENRW GmbH & Co. KG keine Anregungen / Einwände 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 18	Naturenergie Netze	
	Gegen die die Aufstellung des Bebauungsplanes “Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ in Kappel haben wir keine Einwände. Anlagen der naturenergie-netze GmbH befindet sich nicht in diesem Gebiet. Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: https://planservice.regiodata-service.de.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

TÖB 19	Telekom	
	gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
TÖB 20	Vodafone	
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

TÖB 21	Gemeinde Deißlingen	
	vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

BÜR 01	Bürger 01	
	bisher wurde das Flurstück 1511 mit dem Flurstück 1500 gemeinsam bewirtschaftet. Die Zufahrt von Flurstück 1511 erfolgte über das Flurstück 1500. Die neue Zufahrt für das Flurstück 1511 führt über das Weg Flurstück 1512. Das Problem hierbei ist der Höhenunterschied zwischen den Flurstücken, sodass es unmöglich ist mit landwirtschaftlichen Geräten die bewirtschaftung ordnungsgemäß durchzuführen. Der Höhenunterschied sollte angeglichen werden (evtl Schotter) (In der Karte in Rot dargestellt) 	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Der Anregung wird gefolgt. Der Höhenunterschied wird im Zuge der Bebauung des Grundstücks so angeglichen, dass eine Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten ermöglicht wird.

BÜR 02	Bürger 02	
	Da es sich derzeit erst um die Vorentwurfsplanung handelt, sind einige Äußerungen und Erörterungen zunächst auch als grundsätzliche Aspekte zu verstehen, um Ihnen im weiteren Planverfahren und zur erforderlichen Offenlage des Entwurfs gem. § 4(2) BauGB des Bebauungsplans entsprechende Anregungen zur Qualifizierung des Verfahrens und der Satzung zu geben. 1. Als Anlass der Planung wird in der Begründung zum Bebauungsplan und der öffentlichen Bekanntmachung zum Planverfahren auf die Errichtung einer Produktionshalle von Fertigteil-Holzfassadenelementen der Fa. Werner Wohnbau benannt. In der „Schalltechnischen Untersuchung“ (Schallschutzgutachten) des Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 2. Juli 2025 wird von einem „Neubau einer Holzfabrik“ gesprochen, die ggf. auch im 2-Schichtbetrieb gefahren werden sollte. Für den weiteren Planungsprozess und auch die Genehmigungsfähigkeit eines entsprechenden Vorhabens ist zunächst, ggf. auch durch die Baurechtsbehörde im LRA SBH, der IHK bzw. der Handwerkskammer abschließend zu klären, ob es sich bei dem Vorhaben vorn Werner Wohnbau noch um einen in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässigen Handwerksbetrieb / Großhandwerksbetrieb handelt oder ob es sich hier bereits um einen Industriebetrieb handelt, der dann nur in einem GI gem. § 9 BauNVO zulässig wäre. Hilfreich bei der Beurteilung sind die Hinweise des Gesetzgebers und der Gerichte, die sich u.a. in der einschlägigen Fachliteratur finden, z.B.: Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Kenntnisnahme. Aus Sicht der Genehmigungsbehörden handelt es sich bei der beabsichtigten Planung um ein Vorhaben, welches in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

	• § 2 RN 15.1: „Das Großhandwerk unterscheidet sich von der Fabrik dadurch, dass bei ihm die handwerkliche Einzelfertigung aufgrund von Einzelaufträgen dominiert. Dem Fabrikbetrieb gibt die Massenfertigung auf Vorrat für den anonymen Markt zusammen mit einer entspr. Verkaufsorganisation das Gepräge.“ • § 2 RN 16 i.V.m. § 2 RN 17,1 und § 2 RN 18: „Bei der Beurteilung der Frage, ob die Ausübung eines Gewerbes sämtliche oder wesentliche Tätigkeiten eines Handwerks umfasst, ist das für das jeweilige Handwerk geltende Berufsbild maßgebend. Dabei könne die aufgrund von § 45 HandwO durch RVO festgelegten Berufsbilder herangezogen werden“ Bei der „Holzfabrik“ lässt sich derzeit nicht ausschließen, dass es sich bei dem Vorhaben planungs-und genehmigungsrechtlich u.a. aufgrund der Erstellung vorgefertigter und genormter Holzfassadenelemente und der überregionalen Vertriebsvernetzung auch um einen Industriebetrieb handeln könnte. Im o.g. Schallschutzgutachten wird unter Pkt. 7.4 auf ein „vorliegendes Betriebskonzept“ Bezug genommen, das aber den Beteiligungsunterlagen zum Bebauungsplanverfahren nicht beiliegt. Dies ist zur Offenlage des Bebauungsplanes im Rahmen des § 4 (1) BauGB nachzuholen, da es eine wesentliche Grundlage zur Beurteilungsfähigkeit der intendierten Satzung darstellt.	
2.	Wie oben dargestellt, soll mit dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben der Fa. Werner Wohnbau planungsrechtlich ermöglicht werden. Auch die Verkehrsuntersuchung und das Schallschutzgutachten, die den Beteiligungsmaterialien beiliegen, gehen von einem konkreten Vorhaben aus, ja beziehen sich sogar auf ein konkretes Betriebskonzept und Angaben des Bauherren. Es handelt sich also „verfahrenstechnisch“ bei dem erforderlichen Bebauungsplan eigentlich um einen sog. „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan, einen „projektbezogenen“ Bebauungsplanung. Bei dem in der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf handelt es sich aber um einen reinen „Angebotsbebauungsplan“, der weder in seiner Regungsdichte noch in seinen Festsetzungsinhalten hinreichend auf die Spezifika des Vorhabens der Fa. Werner Wohnbau abstellt. (Hierzu unter PKt. 3. der Stellungnahme entsprechende Auslassungen).	Das Betriebskonzept der geplanten Anlage ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

	Die Umstellung des erforderlichen Bebauungsplanverfahren auf diese im BauGB vorgesehene Fallgestaltung mit der Verfahrensart eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB hätte für die Planungssicherheit, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und die entstehenden Folgekosten und Aufwendungen der Planung für die Gemeinde diverse Vorteile, die den Fachplanern als bekannt vorausgesetzt werden können, deswegen im Folgenden nur kurz skizziert werden: a. Das Vorhaben wird konkret zum planungsrechtlichen Genehmigungsgegenstand der Planung. Lageplan, Ansicht, Erschließung etc. können direkt im sog. Vorhabenteil des Bebauungsplanes zum Festsetzungsinhalt gemacht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde ist bei der Bebauungsplanerstellung nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden und kann damit flexibler agieren. b. Diejenigen Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens, die nicht notwendige hoheitliche Verfahrenskosten beinhalten, können auf den Planverursacher abgewälzt werden, wodurch die bereits angespannte Haushaltslage der Gemeinde Niedererschach nicht weiter belastet wird. Teilweise hat der Vorhabenträger Werner Wohnbau bereits die Fachgutachten beauftragt, aber in wieweit die Bebauungsplanerstellung, Ausgleichskonzepte, zukünftige Anwaltskosten und projektleitende Rechtsberatung und weitere Anpassungsplanungen z.B. der Verkehrsplanung noch zu beauftragen und umzusetzen wären, wäre hierbei zu prüfen und zum Regelungsinhalt (Kostenreglungen) des abzuschließenden Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB zu machen. Auch bereits erbrachte Aufwendungen der Gemeinde könnten auf den Planverursacher zur finanziellen Entlastung der Gemeinde abgewälzt werden. c. Es handelt sich bei dem Durchführungsvertrag um eine spezielle Form eines städtebaulichen Vertrages, in dem die für einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zu treffenden Regelungen mit denen auf Grundlage von § 11 Abs. 1 BauGB möglichen Vereinbarungen zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zur Umsetzung der Ziele des Bauleitplans und zur Tragung der Kosten miteinander verbunden werden. Der Vorhabenträger erklärt sich daher im Rahmen des Durchführungsvertrages bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.	
--	--	--

	d. Sollte das Vorhaben nicht fristgerecht umgesetzt werden, kann die Gemeinde den Bebauungsplan entschädigungsfrei (!) aufheben. Die Gemeinde hat bislang noch keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt, ggf. sind hier durchaus „Berührungängste“ mit dieser Verfahrensart vorhanden. In Anbetracht der städtebaulichen Dominanz des Vorhabens der Fa. Werner Wohnbau sollte jedoch auf eine bestmögliche planungsrechtliche Sicherung für die Gemeinde abgestellt werden. Sollte die Gemeinde dennoch bei ihrem eingeschlagenen Weg einer allgemeinen, das konkrete Vorhaben der „Holzfabrik“ nicht verbindlich sichernden Angebotsplanung, weiter verfolgen, sollte zumindest parallel zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen werden, in dem ebenfalls wesentliche planungs- und durchführungsrelevante Parameter der „Holzfabrik“ geregelt werden können und müssten!	
3.	Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes sind folgende Anmerkungen zu machen: a. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Plankonzept (Lageplan, S.9) der Fa. Werner Wohnbau als Grundlage der Plandarstellung abgestellt. Im Bebauungsplan-vorentwurf wird aber nahezu der gesamte Geltungsbereich als Baufenster mit einer Baugrenze festgesetzt. Auch wenn durch die benannte Obergrenze der GRZ von 0,8 für ein Gewerbegebiet (GE) hier eine Versiegelungsgrenze gesetzt wird, sollte die überbaubare Grundstücksfläche (Festsetzung Pkt. 3.2) dennoch auf eine entsprechende angepasste, verkleinerte Fläche, die südlichen neuen Produktionshallen sowie das bestehende Verwaltungsgebäude von Werner Wohnbau umfassende Grenze, angepasst werden. Dies ist schon deshalb geboten, um eine gerechte Abwägung gegen die Ansprüche des angrenzenden Landschaftsraums nach Norden und Nordwesten zu sichern. b. Auch sollten <u>alle</u> Nebenanlagen - nicht nur die hochbaulich wirksamen, wie bislang unter Pkt. 4.3 festgesetzt – grundsätzlich nur innerhalb des verkleinerten Baufensters zulässig sein. Auch Lagerflächen, Container, Paletten etc. sollten, nur innerhalb des verkleinerten Baufensters zulässig sein.	Die Gemeinde hält am eingeschlagenen Weg der Angebotsplanung fest. Ein städtebaulicher Vertrag existiert bereits. Das dargestellte Baufenster soll dem Betrieb eine hohe Flexibilität, v.a. auch für künftige Ergänzungen oder Erweiterungen bieten. Der Landschaftsraum nach Norden und Nordwesten ist durch den vorhandenen Lärmschutzwall bereits gut abgeschirmt. Dem wird aus den o.g. Gründen und einer bestmöglichen Ausnutzung der vorhandenen Fläche nicht gefolgt. Dies v.a. auch aus dem Hintergrund, dass das Plangebiet in seiner Flächenausdehnung in

	c. Warum wird die „öffentliche Verkehrsfläche“ auch östlich der „Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung (Landwirtschaft)“ weitergeführt in das Baugrundstück hinein? Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten für die Gemeinde auch dauerhaft als Straßenverkehrsträgerin. Diese Fläche sollte als „öffentliche Verkehrsfläche“ entfallen, als innere Erschließung ohne planungsrechtliche Festsetzung dem Baugrundstück zugeordnet werden. (Festsetzung Pkt. 5) d. Unter Pkt. 7 werden „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Hier handelt es sich doch eher um eine „private Grünfläche“, die schon jetzt eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind! Hier sollte eine Änderung der Festsetzung erfolgen, so dass planungsrechtlich eine „private Grünfläche“ kombiniert mit der „Pflanzfläche“ entsteht. e. Die vielfältigen, unter Pkt. 8 aufgeführten Einzelfestsetzungen sind zum Teil keine festsetzungsfähigen Inhalte gem. § 9(1) BauGB und sind zum Teil den „Hinweisen“ oder „nachrichtlichen Übernahmen“ gem. § 9(6) BauGB des Bebauungsplans, zum Teil den „örtlichen Bauvorschriften“ des Bebauungsplans zuzuordnen. Auch an dieser Stelle sei noch einmal auf die planergänzenden Möglichkeiten, entsprechende Regelungsinhalte rechtsicherer und detaillierter in einem städtebaulichen bzw. Durchführungsvertrag (s.o.) zu sichern, erinnert! Die unter Pkt. 8 und 9 (= zweimal benannt!) und Pkt. 10 der Festsetzungen benannten „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“, „Herstellung der Verkehrsflächen“ und „Pflichten des Eigentümers“ verweisen zum Teil nur auf die Aussagen des Umweltberichts bzw. gelten aufgrund anderer Rechtsvorschriften sowieso. Hier sind die eindeutigen „Festsetzungen“, „Hinweise“ und „nachrichtlichen Übernahmen“ klar zu strukturieren, neu zuzuordnen und insbesondere bei den Ausgleichsfestsetzungen zu präzisieren. Da z.B. der Umweltbericht nicht Gegenstand der Bebauungsplansatzung ist und wird, sondern nur als Teil der Begründung zur Bebauungsplan und damit nicht rechtsverbindlich ist, müssen die hier intendierten Maßnahmen als textliche Festsetzungen gefasst und	der derzeitigen Darstellung endlich ist und keine Erweiterungsoption möglich ist. Über diese Verkehrsfläche werden künftig die landwirtschaftlichen Flächen, die bis dato über das Flurstück 1500 erschlossen wurden, angedient und planungsrechtlich gesichert. Die Fläche ist öffentlich und wird demzufolge auch als solche festgesetzt. Dies wird angepasst.
--	--	--

	deutlicher benannt und abschließend formuliert sowie räumlich klar zugeordnet werden und damit verbindlich und rechtsicher gemacht werden, um einer Anfechtbarkeit des Planes vorzubeugen. So ist z.B. eine lapidare Aussage unter Pkt. 8.3 Kompensationsmaßnahmen „Schutzgut Boden und Grundwasser“: <i>„Der restliche Ausgleich für den Bodeneingriff muss über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen“</i> keine rechtsichere und eindeutige, nachvollziehbare Zuordnung. Mit dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan muss der Ausgleich klar bestimmt und zugeordnet sein, nur die Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kann ggf. zeitlich auf den konkreten Vollzug der Maßnahmen verschoben werden. Die Satzung selbst muss abschließend die erforderlichen Ausgleiche benennen und zuordnen, und kann nicht als quasi „dynamischer Verweis“ die notwendigen Festsetzungen offenlassen und in die Zukunft verweisen; dies würde der Notwendigkeit einer eindeutigen Rechtsicherheit der Satzungsinhalte zuwiderlaufen und z.B. in einer Normenkontrolle als fehlerhaft bewertet werden. f. Unter Pkt. 5.4 der Örtlichen Bauvorschriften sollte der Verweis auf die „aktuelle Fassung“ der VwV Stellplätze durch eine konkrete Benennung ihrer Gültigkeit ersetzt werden, um den Eindruck eines „dynamischen Verweises“ auf eine künftige, dann jeweils zulässige VwV Stellplätze zu vermeiden; dynamische Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht zulässig, hier bedarf es abschließender, nachvollziehbarer rechtlicher Bezugsrahmen, so gilt ja z.B. auch immer die zum Zeitpunkt der Satzung gültigen BauNVO. Geschickter wäre es ggf. die Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan als Flächenfestsetzung gem. § 9(1) Pkt.4 BauGB zu bestimmen, womit indirekt auch die Anzahl der Stellplätze regelbar wäre. Auch wäre es sinnvoll, dann pro x Stellplätze z.B. einen Baum als Pflanzefordernis auf diese Stellplatzanlage festzusetzen. g. Zu dem erstellten Verkehrsgutachten stellt sich stadtentwicklungsplanerisch die Frage, ob dieses realiter ausreicht, um die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes sowie des Vorhabens wirklichkeitsnah beurteilen zu können. Das Fachgutachten geht, was zunächst auch durchaus rechtens ist, erst einmal von den Auswirkungen des konkreten Bebauungsplans und des intendierten Vorhabens aus, um die Tragfähigkeit er äußern	Der Bürger beurteilt den Stand der frühzeitigen Beteiligung. Zu diesem Zeitpunkt ist die Grünordnungsplanung noch nicht abschließend umgesetzt. Die damalige Formulierung ist so zu verstehen, dass der Ausgleich im weiteren Prozess bis zur jetzt anstehenden Offenlage vervollständigt und zugeordnet wird, was auch der Fall ist. Die aktuelle Fassung der VwV Stellplätze wird explizit benannt. Aus Sicht der Gemeinde ist das vorliegende Verkehrsgutachten für die Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ausreichend. Die Gemeinde sieht es dennoch auch als erforderlich an, die verkehrliche Situation in der Dauchinger Straße
--	--	---

	Erschließung beurteilen zu können. Zu fragen ist allerdings, inwieweit die weiteren Gewerbebauflächenentwicklungen in unmittelbarer Nähe – z.B. die Nachnutzung der ehemaliger Reitanlage an der Dauchinger Straße und weiteren hier beabsichtigen Flächenentwicklungen – in eine Betrachtung einer Gesamtverkehrsbelastung münden müsste. Auch darf nicht von einer optionalen Umgehungsstraße Niedereschach ausgegangen werden, da diese abwägungstechnisch faktisch nicht vorhanden ist, vielmehr darf nur der Status Quo der Dauchinger Straße und des Kernortes Niedereschach als maximaler verkehrlicher Aufnahmerahmen in die Tragfähigkeitsbetrachtung einfließen. Ich hoffe, Ihnen mit meinen Anregungen und Bedenken gedient zu haben und freue mich auf die erfolgten Plananpassungen im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans.	und im Kernort gesamtheitlich zu lösen. Dies wird mittelfristig in Angriff genommen.
BÜR 02 b	Bürger 02 Ergänzung	
	In dem o.g. Sammelverfahren werden auch die beiden Bebauungspläne Ösch III (Rechtskraft 19.07.2012) und Ösch IV (Rechtskraft 30.11.2017) einbezogen, um künftig ausnahmsweise „Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen“ in den Gewerbegebieten ermöglichen zu können. Diese beiden Bebauungspläne sind derzeit ebenfalls Gegenstand des Planänderungsverfahrens: „Auf dem Ösch III und IV – Zusammenlegung“, das derzeit die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) durchläuft. (Hierzu habe ich eine Stellungnahme am 26.11.2025 abgegeben). In diesem Änderungsverfahren wiederum wird unter Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen geregelt: „Im Gewerbegebiet sind in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.“	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen Der Anregung wird gefolgt. Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Kindertagespflegestätten, Kinderkrippen etc. sollen auch in der vorliegenden Planung ausnahmsweise zulässig sein. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

	Damit stehen sich zwei parallele Änderungsverfahren zu den Ursprungsbebauungsplänen Ösch III und Ösch IV widersprechend gegenüber! Die beiden Planänderungsverfahren haben unterschiedliche Verfahrensstände, da der Plan zur Zusammenlegung sich derzeit im Rahmen eines zweistufigen Planänderungsverfahrens noch in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB befindet und das Sammelverfahren als einstufig angelegtes Änderungsverfahren bereits die Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchläuft. Damit ist zu unterstellen, dass der planerische Wille der Gemeinde im Sammelverfahren mit einem weiter gediehenen Verfahrensstand bereits abschließend zum Ausdruck gebracht werden soll. Dies heißt dann aber im Umkehrschluss, dass die bisherige Festsetzung zur Unzulässigkeit sozialer Anlagen im Planänderungsverfahren „Auf dem Ösch III und IV – Zusammenlegung“ zur Offenlage geändert werden müsste zugunsten der ausnahmsweisen „Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen“. Sollte diese ausnahmsweise Zulässigkeit für das Planänderungsverfahrens: „Auf dem Ösch III und IV – Zusammenlegung“ nicht intendiert sein, müssten die beiden Ursprungspläne Ösch III und Ösch IV allerdings aus dem Sammeländerungsverfahren herausgenommen und nicht zur Satzung gebracht werden. Ich hoffe, Ihnen mit meinen Anregungen und Bedenken gedient zu haben und freue mich auf die erfolgten Plananpassungen im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans.	
BÜR 03	Bürger 03	
	hiermit erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Auf dem Ösch III und IV-Zusammenlegung“, insbesondere gegen den	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Kennntnisnahme.

vorgesehenen Bau einer Produktionshalle zur Herstellung von Fertigteil-Holzfassadenelementen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Wir, die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 1478/8, sehen durch den avisierten Bebauungsplan sowie die Errichtung der Produktionshalle erhebliche Auswirkungen auf unsere Lebensqualität als Anwohner unter Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots. Das Gebot der Rücksichtnahme stellt darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. 1. Erdrückende Wirkung der geplanten Produktionshalle Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann etwa in Betracht kommen, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens das Wohngebäude des Nachbarn „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine Rechtsverletzung ist zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2011 - 15 CS 11.1101 - juris Rn. 17). In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten bzw. hier geplanten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung sind unter anderem die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 19.3.2015 - 9 CS 14.2441 - juris Rn. 31; B.v. 23.4.2014 - 9 CS 14.222 - juris Rn. 12 m.w.N.). Die geplante Produktionshalle soll vorliegend den Großteil der Planungsfläche, 4,5 Hektar, einnehmen und ist konzipiert in einem Abstand von etwa 5 m zu unserem Grundstück. Ausweislich der Bauplanung soll die Front/Fassade der Produktionshalle 170 m betragen sowie deren Höhe 15 m. Die Firsthöhe unseres Hauses beträgt 8,33 m, die Traufhöhe ca. 3,40 m, die Höhe des höchsten Fensters im genutzten Wohnbereich ca. 3,50 m und die Höhe des höchsten Fensters im Dachgeschoss 6,50 m, unsere Grundstücksfläche 391 qm. Die Fassade/Front unseres Hauses weist eine Länge von 12 m auf. Die geplante Produktionshalle ist mithin	Die Nachbargrundstücke zum Plangebiet befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans !Auf dem Ösch Teil II, 2. Änderung“. Das angesprochene Baugrundstück befindet sich hier innerhalb eines Mischgebiets. Angrenzend ist bis dato das Gewerbegebiet „Auf dem Ösch IV“ seit dem 30.11.2007 rechtskräftig., welcher die nach BauNVO geforderte Nutzungsabstufung Gewerbegebiet-Mischgebiet bereits berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich somit um keine Neuplanung, bei welcher dem angrenzenden Plangebiet eine Neuplanung übergestülpt wird, sondern lediglich um die Überplanung eines bereits ausgewiesenen Planungsraums. In dieser ist die max. Gebäudehöhe um lediglich 0,5 m höher festgesetzt als in der ursprünglichen Planfassung. Darüber hinaus ist das neue Gebäude nicht parallel der Grundstücksgrenze ausgerichtet, sondern um ca. 45° gedreht, so dass sich die Ansicht deutlich reduziert. Potentielle Verschattungen entstehen für das erwähnte Grundstück aufgrund der Lage im Südwesten des Plangebiets auch nicht.
--	---

erheblich höher als unser Haus. Eine erhebliche Divergenz ist auch im Hinblick auf die Grundstücksflächen sowie die Fassaden ersichtlich. Demnach liegt eine massiv unterschiedliche Höhenentwicklung vor, welche als rücksichtslos im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zu erachten ist. Auch im Hinblick auf das Volumen stellt das Vorhaben einen übergroßen Baukörper dar. Die Fassade der Produktionshalle tritt gegenüber unserem Haus als durchgehend geschlossene Außenwand in Erscheinung mit einer Frontlänge von 170 m. 2. Vorhandene Fenster werden zugebaut Durch die geplante Errichtung der Produktionshalle werden die vorhandenen Fenster in der Außenwand unseres Hauses in nordöstlicher Richtung, welche die Hauptquelle für Lichteinfall sind, zugebaut. Diese Fenster sind notwendige Fenster und somit Lichtöffnungen, die aufgrund der Besonderheiten der Bebauung unseres Grundstücks (Doppelhaushälfte) nicht durch Fenster auf der Rückseite des Hauses ersetzbar sind. Die Grenzbebauung im Rahmen der Errichtung der Produktionshalle ist als rücksichtslos zu erachten, da dann dem Ziel gesunde Wohnverhältnisse durch etwa ausreichende Belichtung und Belüftung entgegengelaufen würde. 3. Erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Licht- und Lärmemissionen wie auch -immissionen durch u.a. potenziellen Zwei-Schichtbetrieb Die Lage der Planungsfläche direkt an unserer Grundstücksgrenze führt dazu, dass wir vom erwarteten zunehmenden Verkehr beeinträchtigt werden. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Produktionsstätte handelt, ist mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Gerade auch aufgrund des vorgesehenen Zwei-Schichtbetriebs besteht zu befürchten, dass auch nachts das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht erliegt. Weiterhin ist aufgrund des geplanten Betriebs mit Lichtemissionen gerade im Rahmen des Zwei-Schichtbetriebs zu rechnen, welche vor allem nachts unser Wohlbefinden und Schlaf stören können, sodass keine sozialadäquaten und mithin tolerierbaren Verhältnisse vorliegen. Zudem ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auch von den typischen Verkehrsemissionen (Abgase, Geruch, Feinstaub etc.), die auf unser Grundstück einwirken, auszugehen.	Aus Sicht der Gemeinde ist die beabsichtigte Entwicklung, auch für das angrenzende Mischgebiet, verträglich. Aufgrund der räumlichen Lage des neuen Plangebiets zum bestehenden Mischgebiet ist der Lichteinfall aus östlicher Richtung nicht gestört. Die neue Produktionshalle wird auch nicht als Grenzbebauung entstehen, sondern mit mind. mit den erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO. Das Bestandsgebäude und die geplante Halle haben einen Abstand von ca. 40 m. Lärmimmissionen sind im Zuge des beiliegenden Schallgutachtens abgearbeitet und weisen mit den derzeitigen Erkenntnissen das Einhalten der Lärmgrenzwerte nach den einschlägigen Richtlinien nach. Die endgültige Zulässigkeit des Vorhabens ist dann auf Ebene des Bauantragsverfahrens vom Vorhabenträger nachzuweisen. Proaktiv wird vom Vorhabenträger zur Abschirmung der Anlage und zur weiteren Minderung von Immissionen eine Lärmschutzwand auf der westlichen Seite eingeplant, die auch über den Bebauungsplan festgesetzt ist, obwohl sie aufgrund der Lärmwerte nicht unbedingt erforderlich ist.
---	---

	4. Wertminderung Zudem ist wegen der dichten Bebauungsplanung sowie des erdrückenden Bauvorhabens eine Wertminderung unseres Grundstücks nebst Haus zu erwarten. Wir möchten Sie daher bitten, die geplante Bebauung kritisch zu überdenken und unsere Bedenken zu berücksichtigen. Gerne stehen wir zu einem persönlichen Gespräch zur konstruktiven Lösungsfindung bereit. Unser Anliegen ist es vor allem, dass ein adäquater Ausgleich zwischen unseren Interessen als Anwohner und denen der Bauherren gefunden wird. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs unserer Einwendung und um Information über den weiteren Verlauf des Verfahrens.	Eine nicht tolerable Wertminderung liegt aus Sicht der Gemeinde nicht vor, da die Überplanung nur unwesentlich von der rechtskräftigen Planung abweicht. Am vorhandenen Bebauungsplanentwurf wird im Wesentlichen festgehalten.
BÜR 04	Bürger 04	
	das im Zuge der Offenlage vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht die Belange der Anwohner der Ortsdurchfahren der angrenzenden Gemeinde Dauchingen mit dem Weiler Längental. Im Zuge der geplanten Erweiterungen der Gewerbegebiete in Niedereschach wird es zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehre auf der L 181 zwischen Dauchingen und Niedereschach kommen. Ich gehe davon aus, dass mit den geplanten Erweiterungen ein Verkehrsaufkommen auf dieser Straße von mehr als 12.000 Kfz / Tag erreicht wird. Die durch den Verkehr entstehende Lärmbelastung überschreitet damit den zul. Mittelungspegel nach 16. BIMSChV deutlich und ist für uns als unmittelbare Anlieger gesundheitsgefährdend.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen Aufgrund der Neuplanung entsteht ein zusätzlicher Lkw-Verkehr von ca. 48 Fahrten/Tag und Pkw-Verkehr von 130 Fahrten/Tag, welche sich dann noch in Richtung Dauchingen und in die Ortsmitte Niedereschach verteilen. In einem Verkehrsgutachten von 2016 werden am Ortseingang von Niedereschach auch aus Dauchingen kommend 4.000 Kfz/24h für den Prognosezeitraum errechnet. Die kolportierten 12.000 Kfz/24h werden im Längental niemals erreicht.

Die Lärmbelastung im Längental wird noch dadurch weiter erhöht, dass sich kaum jemand an die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung hält. Die nur sporadisch durchgeführten, mobilen Kontrollen laufen mittlerweile gänzlich ins Leere, weil sich der fragliche Personenkreis gegenseitig informiert oder durch die gängigen Radarwarner einer Erfassung am Kontrolltag entzieht. So ergeben die Ergebnisse dieser Kontrollen kein realistisches Bild der tatsächlichen Lärmbelastung. Der vorliegende Bebauungsplan ist mithin abwägungsfehlerhaft und führt dauerhaft zu gesundheitliche Schäden bei den Anliegern der überörtlichen Durchgangsstraßen. Aus meiner Sicht ist es mindestens notwendig, die zulässige Geschwindigkeit im Weiler Längental auf 50 km/h zu reduzieren und die Einhaltung dieser Vorgaben durch beidseitig installierte, ständige Blitzanlagen zu gewährleisten. Ebenso sollte die bestehende Verkehrsinsel so umgebaut werden, dass sie verkehrsdämpfend wirkt. Besser noch wäre es das Gewerbegebiet an die Landesstrasse Niedereschach-Deisslingen anzubinden. Mit der geplanten Südumfahrung Niedereschach würde dann ein Teil der Verkehre über Deisslingen abfließen und so die Gemeinde Dauchingen entlasten. Gleichzeitig würde auch eine Beruhigung des Ortskerns in Niedereschach erreicht. Gestatten Sie mir ein persönliches Wort. Ich bin an dieser Straße aufgewachsen. Das Verkehrsaufkommen hat sich seit 1980 vervierfacht. In diesen Jahren wurden unzählige Tiere, vor allem unsere Hofkatzen, beim Überqueren der Straße getötet. Oft sind die Tiere nicht sofort tot, sondern müssen sich noch minutenlang im Todeskampf quälen. Oder Sie bleiben mit abgefahrenen Gliedmassen zurück. Das müsste nicht sein, wenn sich alle Verkehrsteilnehmer an die vorhandene Geschwindigkeitsbeschränkung halten würden bzw. müssten.	Geschwindigkeitskontrollen auf der Landesstraße können nicht von der Gemeinde, sondern nur vom Landratsamt durchgeführt werden. Die Gemeinde hat darauf nur wenig Einfluss. Anordnungen von Geschwindigkeitsreduzierungen obliegen der Verkehrsbehörde. Dies liegt nicht im Verantwortungsbereich der Gemeinde. Mögliche Umfahrungen, in welche Richtung auch immer, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier kann nur der aktuelle Status quo beurteilt werden.
--	---