
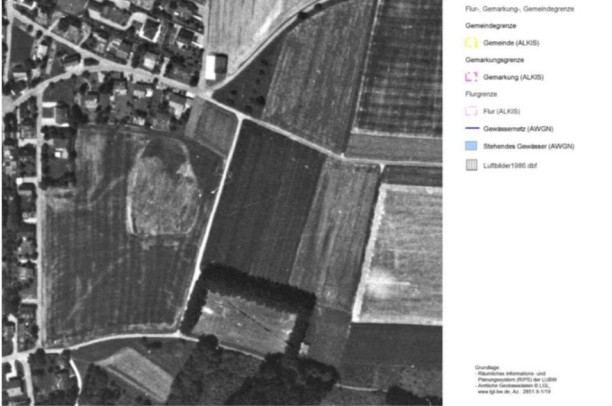


| | | |
|-----------|---|---|
| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Frist vom 07.08.2023 – 08.09.2023 |
| 1.1 | Landratsamt Ravensburg Koordinierungsstelle Postfach 19 40 88189 Ravensburg <u>Schreiben vom 07.09.2023</u> Allgemeine Einschätzung Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Dies ergibt sich insbesondere aufgrund der Wahl der Verfahrensart. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden. | |
| 1.1.1 | Bauleitplanung Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Verfahrensart Bezüglich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB verweisen wir auf die Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (Pressemitteilung Nr. 59/2023 Bundesverwaltungsgericht (bverwg.de) zur Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB und die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 04.09.2023 bzw. die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 18.08.2023 zu o.g. Verfahren. | Entsprechend dem vom Gesetzgeber aufgezeigten Weg der Heilung von § 13b-Verfahren wird der § 215a BauGB angewendet. Für den Bebauungsplan werden ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. In der vollumfänglichen Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht und innerhalb des Verfahrens bewältigt. BV: wird berücksichtigt |
| 1.1.1.1 | Örtliche Bauvorschriften 2. Dacheindeckung Absatz 2: Nach § 74 Abs. 1 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) sind Regelungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO „grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen“. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist daher grundsätzlich ohne Einschränkung zuzulassen. Einschränkende Regelungen können nur ausnahmsweise vorgesehen werden, z.B. zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen. Diese Regelung ist entsprechend zu streichen oder anzupassen. | Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Festsetzung, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in der Dachneigung auszubilden, nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich gestalterische Vorgaben getroffen, die ein harmonisches Einfügen in die Landschaft und die umgebende Bebauung sicherstellen sollen. Dies gilt ebenso für die Festsetzung einer maximalen Überschreitung der Gebäudehöhe durch aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs |
| 1.1.1.2 | Hinweise Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der | Aufgrund der Komplexität des Gesamtwerks und bestehenden Interdependenzen zwischen den einzelnen Festsetzungen kann allein durch die |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|--|
| | Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan). | <p>Kenntlichmachung der einzelnen Veränderungen nicht beurteilt werden, ob die Änderungen jeweils zielführend sind. Zudem ist eine Kenntlichmachung der Veränderungen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, sodass diesem Hinweis nicht nachgekommen werden kann.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.1.2 | <p>Landwirtschaft keine Anregungen</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.1.3 | <p>Oberflächengewässer</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Das Plangebiet liegt östlich von Königseggwald. Das nächstgelegene in ihrer Lage bekannte Gewässer sind das in rund 600 Meter Entfernung fließende Gewässer Brühlbach im Nordwesten von Königseggwald, sowie das stehende Gewässer Eisweiher nördlich des Plangebiets ebenfalls in rund 600 Meter Entfernung. Das Einzugsgebiet des letzteren endet gemäß der Topographie 150 Meter nördlich des Plangebiets.</p> <p>Die geplante Erschließung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Abflussgeschehen bzw. den Wasserstand beider Gewässer. Es bestehen daher hinsichtlich der kartierten Oberflächengewässer keine Bedenken. Es wird jedoch auf die erkannte Starkregenproblematik im Plangebiet hingewiesen. Die Grundsätze des § 12 Wassergesetz (WG BW) sind zu beachten. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten. Besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dieses aufgrund bekannter Probleme wie in diesem Fall nicht aus, ist es zu verbessern. Eine Stärkung der Grundwasserneubildung ist anzustreben.</p> <p>Bedenken und Anregungen Im Zuge der näheren Betrachtung und im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung des Plangebiets ergaben sich deutliche Hinweise auf eine bestehende Starkregenproblematik. Ausgelegte Sandsäcke in Hofeinfahrten und die Aussagen von Anwohnern im Bereich des bereits erschlossenen Baugebiets Ozetweiher I sind eindeutige Belege, dass das Plangebiet durch Starkregenereignisse gefährdet wird. Durch die Lage am Hangfuß unterhalb des Gewanns Sandacker und der konkaven Form des Plangebiets kommt es zu einer Bündelung anfallenden Niederschlagswassers in der Tiefenlinie bzw. im Zentrum des Plangebiets. Noch bedeutender dürfte der scharfe Anstieg südlich des Plangebiets sein hinauf in das Gewinn Berg und das dortige Waldgebiet. Neben quelligen Bereichen mit natürlicher und teils gefasster Quellschüttung im Gewinn Joslesbrunnen</p> | <p>In der bestehenden Situation fließt bei starken Regenereignissen das Oberflächenwasser des Außengebiets der Bebauung zu. Bisher wurden keine Schutzmaßnahmen für die bestehende Bebauung getroffen. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten Abflussbereich des Außengebiets. Das Entwässerungskonzept des geplanten Baugebiets gliedert sich daher in Niederschlagswasser, welches innerhalb des Baugebiets anfällt und in Oberflächenwasser des Außengebiets.</p> <p>Um einen bestmöglichen Schutz vor Überflutungen sicher zu stellen, wird für das Oberflächenwasser des Außengebiets ein separates Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken für das Außengebiet wird aufgrund der Hanglage als Kaskadenbecken ausgeführt. Das Volumen des Regenrückhaltebeckens beträgt insgesamt ca. 1.200 m³. Das Regenrückhaltebecken ist damit in der Lage ein 30-jähriges Regenereignis abzufangen. Zudem kann unter Ansatz des Freibords ein 100-jähriges Regenereignis zurückgehalten werden. Für die Fassung und Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers wird ein Graben bzw. Damm vorgesehen. Dieser verläuft im östlichen Bereich des Baugebiets und leitet das Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken. Aufgrund der geplanten Maßnahmen kann für die bestehende Bebauung eine deutliche Zunahme des Überflutungsschutzes angenommen werden.</p> <p>Für das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebiets wird ein zusätzliches</p> |

| Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|---|
| <p>am Hangfuß knapp südlich des Bolzplatzes am Waldrand gibt es hier eine ausgeprägte Muldenstruktur in der Hanglage. Durch die feuchte Senke, die den Hang hinaufzieht, besteht die Gefahr bei entsprechenden Witterungsereignissen, dass es zur Ausbildung eines gebündelten oberflächlichen Abflusses aus der südlich des Plangebiets gelegenen Hanglage bei Starkregen kommt, wobei je nach Fließdynamik von einem Überströmen des Fußballplatzes auszugehen ist und zu einem Abfluss in Richtung des Plangebiets, insbesondere aber auch in Richtung des bereits erschlossenen Plangebiets Ozetweiher I.</p> <p>Weitere Hinweise auf eine Niederschlagsproblematik resultieren bereits aus dem Gewannnamen. Die Bezeichnung Ozetweiher deutet auf die Ansammlung von stehendem Niederschlagswasser hin. „Ozet“ dürfte hierbei umgangssprachlich für „Unzeit“ stehen und deutet darauf hin, dass gerade in Wetterunzeiten, z.B. langanhaltender oder historische Luftbilder und Kartenausschnitte deuten auf wiederkehrende Staunässe hin.</p>  <p><i>Abbildung 1: Luftbildaufnahme von 1968. Deutlich zu erkennen die dunkle Färbung des Erdreichs im Bereich des unmittelbar im Westen angrenzenden bereits erschlossenen Plangebiet Ozetweiher I. Die dunkle Färbung deutet auf Staunässe im Untergrund hin, bedingt durch im Boden oder oberflächlich zufließendes Wasser.</i></p>  | <p>Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Volumen des Beckens beträgt dabei ca. 1.129 m³. Dies ermöglicht den Rückhalt eines 30-jährigen Regenereignis. Zudem kann auch hier unter Ansatz des Freibords ein 100-jähriges Regenereignis aufgenommen werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers des Baugebiet in das geplante Becken erfolgt über einen Regenwasserkanal.</p> <p>Beide Regenrückhaltebecken schließen an den bestehenden Regenwasserkanal in der Seestraße an. Dieser leitet das Niederschlagswasser in den Brühlbach ein. Der Drosselabfluss beträgt für beide Becken jeweils ca. 20 l/s. Somit werden insgesamt ca. 40 l/s in den Brühlbach eingeleitet.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplans auszuführenden Maßnahmen werden auch zu einer Verbesserung der Starkregenereignisvorsorge im Bestandsgebiet Ozetweiher I führen.</p> |

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|--|-------------------------------|

Abbildung 2: Luftbild 1986. Deutlich zu erkennen die einem Weiher ähnelnde Vertiefung mit entsprechender Vegetation unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet im heute bebauten Bereich des Baugebiets Ozetweiher I.

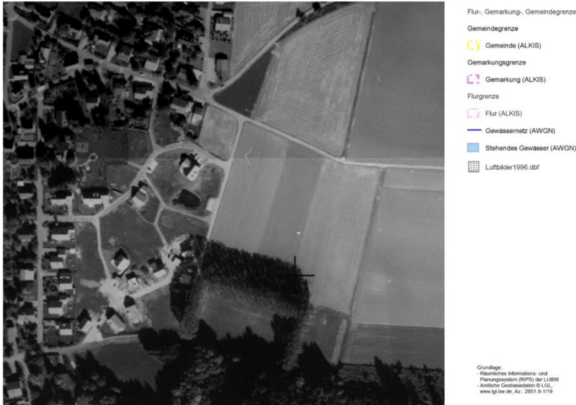
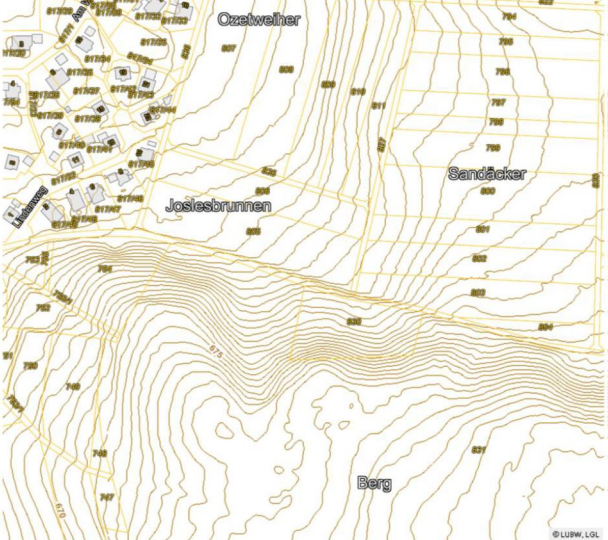



Abbildung 3: Luftbild 1996. Deutlich zu erkennen die bereits fortschreitenden baulichen Maßnahmen und die abgeschlossene Erschließung des Baugebiets Ozetweiher I. Südlich des Wohnhauses „Am Weiher 14“ ist deutlich das mit Wasser bespannte Flachwasserbiotop zu erkennen, welches Bestandteil des Bebauungsplans Ozetweiher I ist. Dieses Flachwasserbiotop existiert heute in der Form nicht mehr. Es ist einer parkähnlichen Gartenanlage gewichen.



Abbildung 4: Auszug der Topographischen Karte 1960. Südlich des Plangebiets findet sich die Brunnenstube Joslesbrunnen. Diese Brunnenstube wird heute scheinbar nicht mehr aktiv genutzt. Im Bereich der heute noch bestehenden Brunnenstube tritt Wasser zutage, welches zunächst oberflächlich abfließt und, nach Querung des Fußwegs/Wirtschaftswegs mittels KG-Rohr, am Böschungsfuß auf Flurstück 805 in einen dort angelegten Gumpen fließt. Hier versickert das Wasser augenscheinlich.

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|---|-------------------------------|
| |  <p><i>Abbildung 5: Auszug des Höhenmodells. Deutlich zu erkennen die sich den Hang hinaufziehende Muldenstruktur südlich des Plangebiets. Weiter im Osten ist nochmal eine leichte Einbuchtung auszumachen. Sollte es zu einem oberflächlichen Abfluss bei Starkregen aus der Hanglage kommen, wäre auch das Plangebiet des BP Ozetweiher II betroffen.</i></p> <p>Aufgrund der bekannten Starkregenproblematik und der Entwässerungsfrage des Plangebiets ist zu überlegen, ob eine Reaktivierung des Flachwasserbiotops mittels Einleitung von unbeschadetem Niederschlagswasser möglich ist zum Zwecke der Entwässerung. Auch die Entwicklung eines muldenartigen Feucht oder Flachwasserbiotops im Bereich des heutigen Bolz- und Festplatzes oder in Randlage zu ebendiesem wäre denkbar, um der Starkregenproblematik zu begegnen. Die Hinweise sind entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise Starkregenrisikovorsorge Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten ((beachte Außeneinzugsgebiet nördlich, östlich und südlich), etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Es ergeben sich deutliche Anhaltspunkte für eine bestehende Starkregenproblematik.</p> <p>Weiterführenden Informationen sind unter anderem im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erhältlich https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen.</p> | |


| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--------------|--|---|
| | <p>Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde.</p> <p>Weitere Informationen finden sie auch auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p> | <p>BV: wird berücksichtigt</p> |
| <p>1.1.4</p> | <p>Bei der Vor-Ort-Begehung am 30.08.2023 konnten im Zuge der Überprüfung der Zuleitungssituation des ehemaligen Flachwasserbiotops in einem Schacht an der östlichen Zufahrt zum Lindenweg 4 Erdkröten und 1 Bergmolch durch den Verfasser der Stellungnahme angetroffen werden.</p>  <p>Abbildung 6: 4 Erdkröten und rechts am Schachtboden vermutlich ein Bergmolch. Oben im Bild die nach Aussage eines Anwohners zugesetzte und daher trockene Zuleitung zum ehemaligen Feuchtbiotop im Bebauungsgebiet Ozetweiher I. Das Flachwasserbiotop sei nach Aussage zuletzt nur noch maximal ein Schlammloch gewesen. Es ist inzwischen einer Parkartigen Gartenanlage gewichen.</p> | <p>Die folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>1.17 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)</p> <p>Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Maßnahmen zum Schutz von Amphibien (Maßnahme 2 im Umweltbericht) Um das Töten und Verletzen von Amphibien während der Laichwanderungen zu vermeiden, sind die Straßenabläufe und Kellerschächte mit Ausstiegshilfen oder Abdeckungen (geeignetes Geotextil oder Amphibienleiter, bei Kellerschächten auch Abdeckungen mit Gitterweiten ≤ 1 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> |
| <p>1.1.5</p> | <p>Grundwasser Die Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Abwasser, Grundwasser vom Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt vom April 2022 sind zu beachten.</p> | <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:</p> <p>2.6 Grundwasser Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|---------|---|--|
| | | <p><i>Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.</i></p> <p><i>Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.5.1 | <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Festgesetzte Wasserschutzgebiete sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“. In den Festsetzungen der Einbeziehungsatzung Bebauungsplan ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 12.12.1995 hinzuweisen.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Die Rechtsverordnung „Untere Wiesen“ des Landratsamtes Ravensburg vom 12.12.1995 ist zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird wie folgt geändert:</p> <p>2.8 Wasserschutzgebiet</p> <p>Alter Text: <i>Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Untere Wiesen“ (Weitere Schutzzone, Zone III / III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</i></p> <p>Neuer Text: <i>Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Untere Wiesen" (Schutzzone III). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 12.12.1995 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</i></p> <p>BV: Wird entsprechend ergänzt</p> |
| 1.1.5.2 | <p>Bedenken und Anregungen Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet bestehen erhöhte Anforderungen an die Dichtheit der Abwasserleitungen (siehe auch § 3 Nr. 13. der Rechtsverordnung „Untere Wiesen“). Abwasserleitungen sind daher regelmäßig auf ihre Dichtheit zu prüfen (siehe Eigenkontrollverordnung)</p> <p>Von den zum Einsatz kommenden Baumaterialien darf durch Auswaschen / Auslaugen keine nachteilige Veränderung der Boden- und Grundwasserbeschaffenheit ausgeht.</p> <p>Zur Reinigung der Solarmodule darf grundsätzlich nur Wasser ohne Zusätze verwendet werden.</p> | <p>Die Überprüfung der Dichtheit erfolgt im Rahmen der Eigenkontrollverordnung.</p> <p>Technische Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|---------|--|---|
| | Durch Kabel-/Leitungsgräben o.Ä. darf kein Grund-/Schichtwasser abgeleitet werden. Es sind diesbezüglich geeignete Maßnahmen zu treffen. | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.1.5.3 | <p>Hinweise Das Erschließen von Grundwasser mit Brunnen oder Wärmepumpen sowie das Errichten von Erdwärmesondenanlagen ist im Wasserschutzgebiet Zone I – III nicht zulässig.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen (z. B. auch Stützmauern) ins Grundwasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.</p> <p>Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu achten.</p> <p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellsten Fassung zu beachten.</p> <p>Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird wie folgt ergänzt:</p> <p>2.6 Grundwasser [...] <i>Das Erschließen von Grundwasser mit Brunnen oder Wärmepumpen sowie das Errichten von Erdwärmesondenanlagen ist im Wasserschutzgebiet Zone I – III nicht zulässig.</i></p> <p><i>Das Einbringen von Stoffen (z. B. auch Stützmauern) ins Grundwasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu achten.</i></p> <p><i>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellsten Fassung zu beachten.</i></p> <p><i>Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.6 | <p>Naturschutz</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Mit dem vorliegenden Bauleitplan werden neue Bauflächen im Gemeindegebiet entwickelt. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist ggf. auch eine Änderung des Landschaftsplans notwendig. Der Änderungsbedarf ist von der Gemeinde zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist zumindest im Umweltbericht darzustellen.</p> | <p>Der ursprünglich nach § 13b BauGB eingeleitete Bebauungsplan wird gemäß § 215a BauGB im Verfahren nach §13a BauGB fortgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Dieser wird stattdessen im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.1.6.1 | <p>Artenschutz, § 44 BNatSchG Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob das lokale Artinventar von Fledermäusen durch akustische Aufnahmen geprüft wurde. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine solche Detektorbegehung vor allem am südlichen Rand des Plangebiets (Baumreihe) nachzuholen. Ansonsten sind vorhandene Ergebnisse einzureichen. Je nach Ergebnis können sich daraus weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse ergeben.</p> | <p>Nach Abstimmung mit der UNB kann auf Untersuchungen von Fledermäusen verzichtet werden, da mit dem ca. 70 m südlich der geplanten Bebauung gelegenen Waldrand eine alternative Transferstrecke für strukturgebundene Fledermausarten zur Verfügung steht. Auch weist das angrenzende Wohngebiet eine höhere Strukturvielfalt und somit Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf, als die Ackerfläche im Geltungsbereich.</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|---------|--|---|
| | <p>Amphibien Es ist außerdem im und um das Plangebiet herum nach gängigen Standards das Vorkommen von Amphibien zu untersuchen, da dort punktuelle Nachweise von Amphibien aus anderer Quelle vorliegen. Je nach Ergebnis können sich daraus weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse ergeben.</p> | <p>Die Ackerflächen im Geltungsbereich weisen kein Habitatpotenzial für Amphibien auf. Eine Durchwanderung der Fläche auf dem Weg zu Laichgewässern kann aber nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Individuenverlusten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lichtschächte amphibiensicher ausgeführt und Kanalschächte mit Ausstiegshilfen angelegt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Wohngebiet weiterhin für Amphibien durchwanderbar. Bei Festsetzung dieser Maßnahmen kann nach Rücksprache mit der UNB auf eine Untersuchung der Amphibien verzichtet werden.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.1.6.2 | <p>Umweltprüfung und Umweltbericht, § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB Zur bauplanungsrechtlichen Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen in Natur und Landschaft ist bei der Umweltprüfung und im Umweltbericht das Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen vom Juli 2013 anzuwenden, siehe Anhang.</p> | <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.6.3 | <p>Anregungen und Bedenken: Eingrünung / Durchgrünung des Plangebiets: Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Grundstücken (Textteil Punkt 1.10, Begründung Punkt 11.6) sind erfahrungsgemäß nicht für eine wirksame Durchgrünung geeignet, da die Pflanzgebote selten umgesetzt und unzureichend kontrolliert werden. Um eine Durchgrünung sowie eine Minderung sommerlicher Wärmebelastungen des zukünftigen Wohngebiets zureichend und gesichert zu gewährleisten, sind öffentliche Grünflächen bzw. Pflanzgebote von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen als grüne Achsen im Wohngebiet in die Planung zu integrieren. Die Planzeichnungen und textlichen Ausführungen sind dementsprechend anzupassen.</p> | <p>Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Flächen werden die privaten Grünflächen der Baugrundstücke für die Durchgrünung herangezogen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs.</p> |
| 1.1.6.4 | <p>Flächenverbrauch Der, laut aktueller Planung vorliegende hohe Flächenverbrauch für vorwiegend Einfamilienhäuser ist aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde nicht nachvollziehbar, zeitgemäß oder gerechtfertigt. Mehrfamilienhäuser oder Anlagen für gemeinschaftliches / betreutes Wohnen würden begrüßt werden.</p> | <p>Die Anzahl an Mehrfamilienhäusern ist im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs erhöht worden. Die laut Regionalplan geforderte Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha wird eingehalten, sie beträgt 54 EW/ha. Die Nettowohndichte beträgt 75 EW/ha. Der Baulückenerhebung für Königseggwald zufolge sind in der Gemeinde keine freien Bauflächen vorhanden. Alle Grundstücke sind entweder bebaut oder befinden sich in Privateigentum und damit außerhalb der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde. Es sind somit keine aktivierbaren Flächenpotenziale vorhanden.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|---------|---|--|
| 1.1.7 | <p>Gewerbeaufsicht Im Süden befindet sich der Festplatz. Unter 8.1 der Begründung wird angegeben, dass diese Fläche in Zukunft auch durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant werden könnte. Der Lärm eines Festes wird nach Freizeitlärmrichtlinie bewertet. Dementsprechend sind die neuen Immissionsorte für die Dauer von seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz höheren zulässigen Immissionen ausgesetzt. Es erfolgt eine Sonderfallprüfung nach 4.4.2 Freizeitlärmrichtlinie. Sollte der Festplatz auch genutzt werden, wenn das neue Wohngebiet bebaut ist, sollte betrachtet werden ob die gewünschte Art der Nutzung mit dem neuen Wohngebiet harmoniert. Bei Rückfragen gerne melden.</p> | <p>Nach Überarbeitung der Planung aufgrund der vorhandenen Starkregenproblematik ist eine zukünftige Überplanung des Festplatzes durch ein Wohngebiet ausgeschlossen. Der nördliche Teil des Festplatzes wird für die Retention des Regenwassers genutzt und in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Die Wohnbebauung endet nördlich der Retentionsfläche. Veranstaltungen auf dem südlich der Retentionsfläche gelegenen Festplatz finden zwei- bis dreimal jährlich statt. Aufgrund der Bedeutung der hier stattfindenden Veranstaltungen für die Gemeinschaft innerhalb der Gemeinde Königseggwald kann von einer hohen sozialen Akzeptanz ausgegangen werden.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.1.8 | <p>Straßenverkehrsrecht</p> <p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Garagen/Carports: Seitlich geschlossene Carports sollten wie Garagen mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden, damit eine ausreichende Ausfahrtsicht besteht.</p> | <p>Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>1.7 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO) [...] <i>Seitlich geschlossene Carports müssen zur Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.</i> [...]</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.8.1 | <p>Sichtfelder: Bei allen Einmündungen sind die erforderlichen Sichtfelder von 3/30 m (es wird davon ausgegangen, dass das Wohngebiet als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden soll) dauerhaft zu gewährleisten und von allen ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Diese sollten im Planteil entsprechend dargestellt werden (nach den Regelungen der RASSt 06, Ziffer 6.3.9.3).</p> | <p>Die Sichtfelder werden dargestellt und die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)</p> <p>Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten <i>In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind auf den Baugrundstücken Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.</i></p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|---------|---|--|
| | | <p><i>Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.8.2 | <p>Gehweg: Der eingezeichnete Gehweg sollte an dieser Einmündung unterbrochen werden:</p>  | <p>Der Gehweg ist von der Außenseite auf die Innenseite der Ringerschließung verlegt worden. Somit wird die Einmündung nicht mehr von einem Gehweg unterbrochen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.8.3 | <p>Hinweise Stellplatzschlüssel Erfahrungen zeigen, dass die meisten Haushalte mind. 2 Pkw besitzen, daher ist zu empfehlen, dass der Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit angehoben wird.</p> <p>Gehwegbreite Um den heutigen Nutzungsansprüchen zu genügen, wird empfohlen gemäß RAS 06 eine Gehwegbreite von 1,80 m zu realisieren.</p> | <p>Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit sind durch das Aufrunden bereits mindestens zwei Stellplätze je Einfamilienhausgrundstück herzustellen.</p> <p>Die Gehwege sind mit 1,50 m für das vorliegende Baugebiet ausreichend breit bemessen, da aufgrund der Lage im ländlichen Bereich nicht mit regem Fußgängerverkehr zu rechnen ist. Im angrenzenden Baugebiet „Ozetweiher“ sind Gehwege entlang der Fahrbahn nicht vorhanden, sodass bereits von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden kann.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.1.9 | <p>Abwasser</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Bitte um Klärung des Punkt 1.10 Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p> <p>Die Dimensionierung und Gestaltung einer Versickerungsanlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat</p> | <p>Ein Baugrundgutachten ist erstellt worden und liegt der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Retentionsbecken mit ausreichender Dimensionierung erarbeitet worden.</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|----------|---|---|
| | über eine mindestens 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. | BV: Wird berücksichtigt |
| 1.1.10 | <p>Bodenschutz Hinweise Gemäß dem Bebauungsplan „Ozetweiher II“ umfasst das Plangebiet ca. 2,46 ha. Der Großteil davon besteht aus natürlich gewachsenem Boden mit Bodenzahlen unter 60.</p> <p>Nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen.</p> <p>Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen.</p> <p>Beim Erstellen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist die Berücksichtigung des Schutzgut Boden notwendig.</p> | <p>Der Hinweis wird wie folgt ergänzt:</p> <p>2.2 Bodenschutz [...] <i>Gemäß dem Bebauungsplan „Ozetweiher II“ umfasst das Plangebiet ca. 2,99 ha. Der Großteil davon besteht aus natürlich gewachsenem Boden mit Bodenzahlen unter 60.</i></p> <p><i>Nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz gilt: Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen.</i></p> <p><i>Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen.</i></p> <p>Das Schutzgut Boden wird bei der Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> |
| 1.1.11 | <p>ANLAGEN Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung</p> | |
| 1.1.11.1 | <p>Abwasser, Grundwasser Abwasser Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 Abs. 1 Wassergesetz (WG). Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 Abs. 2 WHG.</p> <p>Versickerung Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der DWA-A 138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.</p> | - siehe BV zu Punkt 1.1.5 - |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|--|-------------------------------|
| | <p>Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) erforderlich, z.B. durch ein Bodengutachten.</p> <p>Einleitung in einen Vorfluter Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß DWA-A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Ared ermittelt werden, Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.</p> <p>Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein, wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen – beseitigt wird. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 Abs. 1 WHG.</p> <p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung. Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 Abs. 1 WHG. Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind diese in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden.</p> <p>Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.</p> <p>Die Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt, Untere Wasserbehörde zu beantragen ist. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|---|-------------------------------|
| | <p>vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.</p> <p>Gewerblicher Bereich Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.) Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist, z.B. durch ausreichend dimensionierte MW/SW-Leitungen.</p> <p>Hinweis Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser von Gewerbebetrieben mit einzuplanen. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder eingeleitet werden</p> <p>Grundwasser Wasserversorgung § 1 Abs. 6 Ziff. 8 e Baugesetzbuch (BauGB) Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen. Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.</p> <p>Grundwasserschutz § 1 Abs. 5 BauGB Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.</p> <p>Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.</p> <p>Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|----------|--|--|
| | <p>Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sicker-schächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kri-tischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.</p> <p>Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materia-lien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimi-schungen enthalten.</p> <p>Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel ei-ner wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsun-terlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die not-wendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbe-hörde erhältlich.</p> <p>Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutagelei-ten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Bau-grube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.</p> <p>Die unvorhergesehene Erschließung von Grund-wasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unter-nehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Land-ratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnun-gen</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.1.11.2 | <p>Bodenschutz Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) der Boden als Belang des Umweltschutzes - auch im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13 a, 13 b BauGB - zu berücksichtigen. Die Belange des Bo-dens sind sachgerecht abzuwägen und müssen ih-ren Niederschlag, in Begründung, Festsetzungen und Hinweisen und ggfs. zusätzlich im Umweltbe-richt zum Bauleitplan finden.</p> <p>Nach § 1 a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefor-dert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden ist es notwen-dig, den Verbrauch von Böden quantitativ und quali-tativ zu bilanzieren und auf Böden zu lenken, die eine möglichst geringe Leistungsfähigkeit aufwei-sen. Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maß-nahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen.</p> | <p>- siehe BV zu Punkt 1.1.10 -</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|---|-------------------------------|
| | <p>Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z.B. Filter für Staub und Schadstoffe, Wasserreinigung und Speicherung, Standort für Pflanzen, Hausgärten, Temperatur und Klima) sind möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren und auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Insbesondere der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern.</p> <p><u>Flächennutzungsplanung</u> Gemäß § 5 BauGB können verschiedene bodenrelevante Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen werden. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planerisch vorbereitet werden.</p> <p>Insbesondere bei hochwertigen Böden sollen Alternativen geprüft werden.</p> <p><u>Bebauungsplanung</u> Es wird empfohlen, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a BauGB).</p> <p>Vorschläge für weitere mögliche fachliche Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915–6-2018) beachtet werden. - Ausweisung von Flächen zur temporären Lagerung von Bodenmaterial/Mietenflächen (ggf. als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). - Auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Aufschüttungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden. <p>Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|--|-------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/p/arams_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf - Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten, https://www.beuth.de/de/norm/din - Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)). Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet. - Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). - Nach § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Durch planerische Maßnahmen (z.B. Straßenführung, Tiefgaragen, Höhenlage Straße - Gebäude) sollte der Flächenverbrauch und der Bodenaushub reduziert werden. - Bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). - Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--|---|-------------------------------|
| | <p>und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungs-frei einzubauen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. - Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau. - Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. - Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. <p>Hinweise zu Erschließungsmaßnahmen Nach § 2 Abs. 1 LBodSchAG haben öffentliche Planungsträger bei Planung und Ausführung eigener Vorhaben die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.</p> <p>Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, ist zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 10.000 m² Boden-Einwirkfläche kann die Bestellung einer fachkundigen, bodenkundlichen Baubegleitung verlangt werden (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).</p> <p>Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das BSK sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt) vorzulegen.</p> <p>Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist.</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|--|
| | <p>Die Synergieeffekte von Bodenschutz- und Verwertungskonzept sollten dabei genutzt werden.</p> <p>Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts (siehe DIN 19639) müssen bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es effektiv und kostengünstig umsetzen zu können. Schon frühzeitig sollten die Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden, überschüssigen Ober- und Unterbodens geprüft werden.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.2 | <p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Hirschgraben 2 88214 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 18.08.2023</u></p> <p>für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.2.1 | <p>Zum Regionalplan 1996: Das o.g. Vorhaben liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.</p> <p>Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“ sind die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Untere Wiesen“ zu beachten sind (Schutzgebietszone III).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) für den betreffenden Bereich kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vorgesehen ist.</p> | <p>Seit 24.11.2023 ist die Fortschreibung des Regionalplans rechtskräftig. Der aktuell gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dar. Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanung entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet „Untere Wiesen“ hingewiesen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.2.2 | <p>Zum Regionalplanentwurf 2021: Gemäß Plansatz 2.4.1 Z (3) ist der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.1 Z (4) sind unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte,</p> | <p>Der Baulückenerhebung für Königseggwald zufolge sind in der Gemeinde keine freien Bauflächen vorhanden. Alle Grundstücke sind entweder</p> |


| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|--|
| | <p>aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.</p> <p>Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist gemäß Plansatz 2.4.1 Z (3) nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.</p> <p>Ein höherer Bedarf kann beispielsweise aus einer in den vergangenen Jahren entstandenen Wohnungsbaulücke (keine Deckung des Bedarfs in den vergangenen Jahren), ein geringerer Bedarf z.B. aus einer verstärkten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB) resultieren.</p> <p>Der Regionalverband bittet daher darum, den Bedarf an kommunalen Wohnbauflächen nachvollziehbar darzulegen.</p> | <p>bebaut oder befinden sich in Privateigentum und damit außerhalb der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde. Es sind somit keine aktivierbaren Flächenpotenziale vorhanden.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.2.3 | <p>Bezüglich des Ziels des PS 2.4.0 Z (2) Regionalplanentwurf (2021), die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir die geplante Bebauung mit unterschiedlichen Bauformen (Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern).</p> <p>Diesbezüglich möchten wir zudem noch folgende Hinweise geben:</p> <p>Nach dem Regionalplanentwurf (2021) PS 2.4.1 Z (6) ist in Königseggwald als Gemeinde im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 45 EW/ha einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind von der Kommune zukünftig regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente. Der Regionalverband wird alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen lassen.</p> <p>Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan „Ozetweiher II“ keine bindenden Festsetzungen vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Königseggwald eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 3,7 und eine mittlere Belegungsdichte</p> | <p>Die Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und der angenommene Wert für die Belegungsdichte wurden entsprechend in die Berechnung der Wohndichte übernommen.</p> <p>Die Anzahl an Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus beträgt den aktuellen Daten zufolge (Stand 2023) 4,0 EW/Wohneinheit. Im Bebauungsplan wird für die einzelnen Teilgebäude von Reihenhäusern</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|--|
| | <p>von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 53EW/ha. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.</p> | <p>eine maximale Zahl an Wohneinheiten von 1,0 festgesetzt. Diese Werte werden für das Plangebiet angenommen. Die Bruttowohndichte beträgt somit 54 EW/ha. PS 2.4.1 Z (6) ist damit ausreichend berücksichtigt. In der Berechnung wurde zugrunde gelegt, dass die Fläche des Plangebiets um mehr als 0,5 ha durch nicht überbaubare Grünflächen vergrößert wurde.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.2.4 | <p>Da das geplante Wohngebiet angrenzend an den östlichen Ortsrand in die freie Landschaft hineinragt, regen wir an, das Vorhaben bestmöglich in das Landschaftsbild zu integrieren. Hierzu sollten beim geplanten Baugebiet Maßnahmen zur Ortsrandeingerünung ergriffen werden.</p> | <p>Die folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)</p> <p>Pflanzgebot 1 (PFG 1): Laubbäume auf den Baugrundstücken (Maßnahme 7 im Umweltbericht) [...] <i>Zur besseren Eingrünung des Plangebietes in Richtung der freien Landschaft im Osten sind auf den östlichen Grundstücken Nr. 4 bis Nr. 9 und Nr. 35 die Bäume im Osten der Grundstücke zu pflanzen.</i> [...]</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.2.5 | <p>Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 eine Pressemitteilung (Pressemitteilung Nr. 59/2023 Bundesverwaltungsgericht (bverwg.de) zur Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB veröffentlicht hat. Der Bund teilt hierzu mit:</p> <p><i>Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird zunächst allein der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nur in dieser Hinsicht ist die Entscheidung allgemein verbindlich, § 47 Absatz 5 Satz 2 VwGO. Dennoch hat die Annahme der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht in den Entscheidungsgründen Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden. Für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren bedeutet dies, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.</i></p> <p>Darüber hinaus bringt der Regionalverband zum o.g. Vorhaben keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.</p> | <p>Entsprechend dem vom Gesetzgeber aufgezeigten Weg der Heilung von § 13b-Verfahren wird der § 215a BauGB angewendet. Für den Bebauungsplan werden ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. In der vollumfänglichen Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht und innerhalb des Verfahrens bewältigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|--|
| 1.3 | <p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 05.09.2023</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> | |
| 1.3.1 | <p>Geotechnik 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Sedimenten der Kißlegg-Subformation überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:</p> <p>2.5 Geotechnik <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Sedimenten der Kißlegg-Subformation überlagert werden.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.3.2 | <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--------------|---|--|
| | <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| <p>1.3.3</p> | <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage des Plangebiets im festgesetzten Wasserschutzgebiet Untere Wiesen, WSGZone III und die entsprechende Rechtsverordnung wird bereits in der Begründung verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau 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.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|---|---|
| | Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.4 | Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen <u>Schreiben vom 04.09.2023</u> | |
| 1.4.1 | Raumordnung Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 18.08.2023 verwiesen, der sich die höhere Raumordnungsbehörde vollumfänglich anschließt. Wir verweisen dabei insbesondere auf die dort angesprochene Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 13b BauGB und die daraus resultierenden Folgen für das gegenständliche Verfahren. | Entsprechend dem vom Gesetzgeber aufgezeigten Weg der Heilung von § 13b-Verfahren wird der § 215a BauGB angewendet. Für den Bebauungsplan werden ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. In der vollumfänglichen Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht und innerhalb des Verfahrens bewältigt. BV: Wird berücksichtigt |
| 1.4.2 | Gewässer und Boden Referat 52 nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung. Bodenschutz Aus Sicht der Höheren Bodenschutzbehörde sollten vor Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich nochmals die Potentiale der Innenentwicklung geprüft werden. | Der Baulückenerhebung für Königseggwald zufolge sind in der Gemeinde keine freien Bauflächen vorhanden. Alle Grundstücke sind entweder bebaut oder befinden sich in Privateigentum und damit außerhalb der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde. Es sind somit keine aktivierbaren Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs |
| 1.5 | Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.6 | Gemeindeverwaltungsverband Altshausen Verbandsbauamt Eberbacher Straße 4 88631 Altshausen <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|---|
| 1.7 | <p>Polizeipräsidium Ravensburg Abteilung Bauleitplanung Gartenstraße 97 88212 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 04.08.2023</u></p> <p>aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes:</p> <p>Für seitlich geschlossene Carports sollten die gleichen Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden wie für Garagen.</p> | <p>Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>1.7 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO) [...] <i>Seitlich geschlossene Carports müssen zur Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.</i> [...]</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.7.1 | <p>Die Erfahrung zeigt, dass die meisten Haushalte mindestens 2 PKWs besitzen, daher sollte der Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit erhöht werden.</p> | <p>Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit sind durch das Aufrunden der Bruchzahl bereits mindestens zwei Stellplätze je Einfamilienhausgrundstück herzustellen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.7.2 | <p>Gemäß der RAST06 und um den heutigen Nutzungsansprüchen zu genügen sollten Gehwege eine Breite von mindestens 1,80m haben.</p> | <p>Die Gehwege sind mit 1,50 m für das vorliegende Baugebiet ausreichend breit bemessen, da aufgrund der Lage im ländlichen Bereich nicht mit regem Fußgängerverkehr zu rechnen ist. Im angrenzenden Baugebiet „Ozetweiher“ sind Gehwege entlang der Fahrbahn nicht vorhanden, sodass bereits von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden kann.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.7.3 | <p>Wie an allen anderen Einmündungen auch sollte der Gehweg hier unterbrochen werden:</p>  | <p>Der Gehweg ist von der Außenseite auf die Innenseite der Ringerschließung verlegt worden. Somit wird die Einmündung nicht mehr von einem Gehweg unterbrochen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|-------|--|--|
| 1.7.4 | <p>An allen Einmündungen müssen im zeichnerischen Teil Sichtdreiecke nach der RAST06 (vermutlich für Tempo 30, 3m/30m) eingezeichnet und im Textteil deren dauerhafte Freihaltung von jeglichen Sichthindernissen oberhalb von 80 cm und unterhalb von 250cm festgesetzt werden.</p> | <p>Die Sichtfelder werden dargestellt und die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)</p> <p>Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten <i>In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind auf den Baugrundstücken Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.8 | <p>Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 06.09.2023</u></p> <p>die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.9 | <p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben Lindenstraße 2 88250 Weingarten</p> <p><u>Schreiben vom 25.08.2023</u></p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.10 | <p>Landesnaturschutzverband, Baden-Württemberg Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|------|---|---------------------------------------|
| 1.11 | Landesbauernverband Ravensburg Gartenstraße 63 88212 Ravensburg <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.12 | NABU Landesverband Baden-Württemberg Tübinger Straße 15 70178 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.13 | BUND Landesverband Baden-Württemberg e. V. Landesgeschäftsstelle Marienstr. 28 70178 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.14 | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen <u>Schreiben vom 01.09.2023</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes 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. | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|--------|---|---|
| | <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>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.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.15 | <p>Netze BW GmbH Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach</p> <p><u>Schreiben vom 10.08.2023</u></p> <p>Da sich im Geltungsbereich keine Anlagen, Kabel oder Freileitung der Netze BW befinden, haben wir keine Einwände oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.15.1 | <p>Wir bitten Sie, in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den Privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden sind.</p> | <p>Duldungen können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Eine Sicherung der notwendigen Flächen muss im nachgelagerten Verfahren, bspw. über die einzelnen Grundstückskaufverträge erfolgen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> |
| 1.15.2 | <p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte rechtzeitig (mindestens 12 Wochen) vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.15.3 | <p>Um die geplanten Neubauten mit elektrischer Energie zu versorgen, ist von uns eine neue Netze BW Umspannstation geplant.</p> | <p>Über die Festsetzung einer mit Netze BW abgestimmten Versorgungsfläche im Plangebiet ist die Errichtung der erforderlichen Umspannstation gesichert.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p> |
| 1.16 | <p>Terranets BW GmbH Am Wallgraben 135 70505 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 04.08.2023</u></p> <p>In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung</p> | |

| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
|------|---|---|
| | <p>Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> | <p>BV: Wird berücksichtigt / keine weitere Beteiligung</p> |
| 1.17 | <p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 102028 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 18.06.2024</u></p> <p>Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.</p> <p>Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Ozetweiher II“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.</p> <p>Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.18 | <p>Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 08.08.2023</u></p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> | <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 1.19 | <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p><u>Schreiben vom 14.08.2023</u></p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen</p> | |

| | | |
|------|--|---------------------------------------|
| | Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Behandlung der Stellungnahmen |
| | Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.20 | Zweckverband Wasserversorgung Hundsrücken Oberamteistraße 11 88348 Bad Saulgau <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |
| 1.21 | Zweckverband Wasserversorgung Königsegg Hauptstraße 17 88376 Königseggwald <u>Kein Rücklauf</u> | BV: wird zur Kenntnis genommen |

| | | |
|------------|---------------------------------------|--|
| II. | Beteiligung der Öffentlichkeit | Frist vom 07.08.2023 – 08.09.2023 |
|------------|---------------------------------------|--|

| | | |
|-----|--|---------------------------------------|
| 2.1 | Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplanverfahren keine Stellungnahmen ein. | BV: wird zur Kenntnis genommen |
|-----|--|---------------------------------------|

| | | |
|--|---|--|
| | Reutlingen, den 26.09.2024 Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL | Königseggwald, den 26.09.2024 Benedikt Endriss Bürgermeister |
|--|---|--|