

# Gemeinde Horgenzell

## Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 20.07.2017 ergänzt am 11.09.2017

### Zusammenfassender Bericht zum Behördenunterrichtungs-Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Datum: 19.07.2017

Ort: Landratsamt Ravensburg

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2017 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Behörden/ Teilnehmer:
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (vertreten durch Hrn. Köberle)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination (vertreten durch Fr. Hirlinger und Fr. Funk)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz (vertreten durch Fr. Südbeck-Arndt)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (vertreten durch Hrn. Kümpel)
  - Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt (vertreten durch Hrn. Niederbröcker)
  - Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnungsbehörde (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme liegt vor)
  - Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung, Donaueschingen (Stellungnahme liegt vor)
  - Thüga Energienetze GmbH, Wangen (Stellungnahme liegt vor)
  - Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme liegt vor)

- Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg, Stuttgart (Stellungnahme liegt vor)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreisdenkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. das Planungsbüro waren anwesend:

- Hr. Bürgermeister Restle, Fr. Gashi, Gemeinde Horgenzell
- Fr. Emslander, Hr. Frickinger, Fr. Weber, Die Zieglerschen e.V., Horgenzell
- Hr. Sieber, Fr. Haury (Stadtplanung), Hr. Zahner (Artenschutz), Hr. Berberich (Immissionsschutz), Büro Sieber

## 1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Horgenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan "Haslachmühle" zu ändern, um den Bebauungsplan an die zukünftigen Anforderungen der Einrichtung "Haslachmühle" anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haslachmühle" befindet sich ca. 1 km südlich des Ortsteiles "Hasenweiler" der Gemeinde Horgenzell und umfasst ca. 9,46 ha.

## 2. Raumordnung

- 2.1 koordinierte, schriftliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 17.07.2017:

### *1. Raumordnung*

*Die Einrichtung "Haslachmühle" ist ein überregionales Kompetenzzentrum für heranwachsende und erwachsene Menschen mit Hör-/Sprachbehinderung und zusätzlicher geistiger Behinderung. Die Einrichtung umfasst neben den Heimen auch Schulen, Werkstätten (u.a. auch Landwirtschaft) sowie Wohnungen für Mitarbeitende.*

*Die Gemeinde Horgenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan "Haslachmühle" zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Einrichtung "Haslachmühle" zu aktualisieren.*

*Das mehr als 30 Jahre alte Festsetzungskonzept soll überprüft werden und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung zur Öffnung der Einrichtung für Gewerbe- und Wohnnutzungen für die gesamte Bevölkerung ("umgekehrten Inklusion") erfolgen. Insbesondere in der Dorfmitte ist eine Verdichtung der Bebauung durch verschiedene Neubau- und Sanierungsvorhaben vorgesehen. Außerdem sollen Weiterentwicklungsmöglichkeiten nördlich der Einrichtung in Richtung Ortsteil "Hasenweiler" sowie südlich der Kreisstraße K7972 (mögliche Aufnahme der südlich der Kreisstraße außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Gebäude der Einrichtung "Haslachmühle" in den Bebauungsplan) geprüft werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes "soll voraussichtlich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a oder § 13b erfolgen".*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,46 ha.*

*Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, inwieweit vorliegend eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a oder §13b BauGB möglich ist.*

*Wir weisen darauf hin, dass eine Inanspruchnahme/Überplanung von Außenbereichs-flächen nur im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit der dort geltenden Flächenbegrenzung von 10.000 qm in Betracht kommt.*

*Ferner bitten wir zu beachten, dass § 13b BauGB nur bei Planungen durch "die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird" zur Anwendung kommen kann.*

*Außerdem weisen wir vorsorglich darauf hin, dass - zur Verhinderung einer Kumulation und Aushebelung der Flächenbegrenzung - bei der Flächenberechnung nach § 13a und § 13b BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne nach § 13a/§ 13b, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitgerechnet werden.*

## *II. Hochwasserschutz*

*Der Bebauungsplan "Haslachmühle" liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.*

*Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/6gaAT>).*

*Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.*

*Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.*

*Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und*

*Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.*

*Darüber hinaus sind auch größere Teile u.a. im südlichen Bereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen.*

*Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.*

*Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.*

*Im Internet sind dazu unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.*

*Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risiko-gebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.*

*Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Alexander Reiß, Referat 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz Donau-Ilter, Telefon: 07071 / 757-3734, E-Mail: [alexander.reiss@rpt.bwl.de](mailto:alexander.reiss@rpt.bwl.de), gerne zur Verfügung.*

### *III. Naturschutz*

*Derzeit keine Einwendungen der höheren Naturschutzbehörde.*

*Auswirkungen auf betroffene Biotope mag die unter Naturschutzbehörde prüfen.*

*Eine Untersuchung auf erhebliche Beeinträchtigungen des benachbarten FFH Gebietes ist vorgesehen; nach Sachlage und Schutzzweck des FFH Gebietes ist diese eher nicht zu erwarten.*

### *IV. Forst*

*Zum Bebauungsplan Haslachmühle in Horgenzell nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung:*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Unter der Annahme, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes festgelegt werden, werden forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht berührt.*

## 2.2 Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (vertreten durch Hrn. Köberle)

Auf Grund der bestehenden Bebauung in dem Bereich sind regionalplanerische Ziele nicht verletzt. Es wird jedoch auf das Leitbild der räumlichen Entwicklung im LEP, **Punkt 3.1.9**, hingewiesen.

Die geplante Erweiterung des Ortsteiles "Haslachmühle" wird in Zusammenhang mit der nach Süden geplanten Siedlungsentwicklung des Ortsteiles "Hasenweiler" kritisch gesehen. Ein Zusammenschluss beider Ortsteile sollte vermieden und Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen freigehalten werden.

## 3. Bauleitplanung (Fr. Hirlinger)

### 3.1 Folgende Planungsalternativen wurden diskutiert, jedoch dann verworfen:

Es wird versucht, dem Leitgedanken Der Zieglerschen e.V. zur "umgekehrten Inklusion" mittels eines neuen Festsetzungskonzeptes nachzugehen. Dies würde bei der Festsetzung einer einzigen Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich am besten gelingen, da es keine räumliche Zonierung und Unterteilungen im Plangebiet gäbe.

Bei der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im gesamten Plangebiet könnte jedoch beispielsweise das planungsrechtlich vorgegebene Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe nicht erfüllt werden. Bei der Festsetzung ausschließlich eines Sonstigen Sondergebietes (SO) könnte sich die Frage nach dem Erfordernis stellen und die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) ist laut Frau Hirlinger nicht anwendbar.

### 3.2 Folgende Planungsalternative wurde als zielführend erachtet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Süden erweitert werden und zukünftig sowohl die sich anschließende landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten als auch die Wohngebäude im Südwesten umfassen. Innerhalb des neuen Geltungsbereiches kann die Art der baulichen Nutzung in drei Gebiete unterteilt werden: Im südlichen Bereich des Plangebietes, bis zur Straße "Haslachmühle" (K 7972), soll ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Es ist seitens der Zieglerschen e.V. angedacht, nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle, die Ansiedlung von - das Wohnen nicht wesentlich störendem - Gewerbe in diesem Bereich zu ermöglichen.

~~Nördlich der Straße "Haslachmühle" soll ein zweigeteiltes Sondergebiet (SO) festgesetzt werden, mit der Unterteilung in ein Sondergebiet 1 (SO<sub>1</sub>) mit den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung ("Sondergebiet nach § 11 BauNVo. Pflegeheim für körperlich und geistig behinderte mit Behinderten Werkstätten sowie Wohnungen für das Pflegepersonal und deren Familien") und ein Sondergebiet 2 (SO<sub>2</sub>), in welchem die Ansiedlung von Gewerbe nicht zulässig sein wird. Dadurch wird im nördlichen Bereich unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der "Haslachmühle" bereits ein Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt.~~

Nördlich der Straße "Haslachmühle" soll ein zweitgeteiltes Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Diese Festsetzung wurde im Nachgang zum Behördenunterrichtungs-Termin spezifiziert und mit dem Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch Fr. Hirlinger, sowie Herrn Bürgermeister Restle, Gemeinde Horgenzell, und Herrn Frickinger, Die Ziegler'schen e.V., ausführlich abgestimmt.

Die Gebietseinstufung mit künftigen Festsetzungen lautet:

*Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim 1“ (im Süden des bisherigen SO's), das sonstige Sondergebiet „Pflegeheim 1“ dient der Unterbringung eines Pflegeheimes für körperlich oder geistig behinderte Menschen sowie allen für die Inklusion erforderlichen Anlagen und Einrichtungen*

*Zulässig sind:*

- Gebäude, Anlagen, Insbesondere Wohngebäude und Werkstätten für körperlich oder geistig behinderte Menschen sowie Wohngebäude für deren Familien*
- Wohngebäude für Personen, die für die Betreuung und Pflege der o.g. körperlich oder geistig behinderten Menschen bzw. den Betrieb des Pflegeheimes zuständig sind sowie deren Familien*
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe*
- sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, jedoch keine Einzelhandelseinrichtungen und keine Vergnügungsstätten*

*Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim 2“ (im Norden des bisherigen SO's), das sonstige Sondergebiet „Pflegeheim 2“ dient der Unterbringung eines Pflegeheimes für körperlich oder geistig behinderte Menschen sowie allen für die Inklusion erforderlichen Anlagen und Einrichtungen*

*Zulässig sind:*

- Gebäude, Anlagen, Insbesondere Wohngebäude und Werkstätten für körperlich oder geistig behinderte Menschen sowie Wohngebäude für deren Familien*
- Wohngebäude für Personen, die für die Betreuung und Pflege der o.g. körperlich oder geistig behinderten Menschen sowie den Betrieb des Pflegeheimes zuständig sind sowie deren Familien*
- sonstige Wohngebäude*
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

— *sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Diese Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" ist im Regelverfahren nach EAG-Bau durchzuführen.

Im Norden, im Anschluss an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und diesen teilweise geringfügig überlappend, kann ein allgemeines Wohngebiet (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit wird die Ansiedlung von zweckungebundenem Wohnen und eine Durchmischung der Bevölkerung im Wohngebiet ermöglicht.

Es ist zu überlegen, ob im Zuge der Plangenaugigkeit der Überlappungsbereich mit dem derzeitigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Zuge der Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Haslachmühle" aufgehoben wird.

3.3 Entsprechend der o.a. Vorgehensweise zum Bebauungsplan sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entweder zu ändern oder zu berichtigen.

4. Arten- und Naturschutz (Fr. Südbeck-Arndt)

4.1 Vor dem Abriss von Gebäuden und dem Entfernen von Bestandsbäumen muss eine artenschutzrechtliche Prüfung der Gebäude und der entsprechenden Bäume erfolgen.

4.2 Naturschutz (koordinierte schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Sachbereich Naturschutz, Oberflächengewässer, Bodenschutz, Altlasten, Abwasser und Grundwasser vom 25.07.2017):

*Naturschutz*

*Fr. Mazenmiller, Tel. 0751 85-4244*

*Allgemeine Einschätzung*

*Es handelt sich um einen ökologisch mittel- bis hochwertigen Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewässer Rotach. Es wird äußerst kritisch gesehen, wenn das Sondergebiet nun für allgemeines Wohnen und insbesondere für Gewerbe geöffnet werden soll, da dies zu Konflikten in der Rotachau führen kann.*

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

*1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG*

*Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.*

*Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.*

*Inbesondere ist eine Untersuchung von Vögel (Höhlenbrüter) und Fledermäuse/-quartiere in den vorhandenen Bäumen, Gehölzstrukturen und Gebäuden im Plangebiet und Rotachau durchzuführen. Für Vögel und Fledermäuse sollten mindestens 4 Erfassungen pro Artengruppe durchgeführt werden. Wiederkehrende Lebensstätten, Arten der Baumhöhlen*

*oder Mulmhöhlen (z.B. Balkenschröter als mulmbewohnende Art, Vögel, Hornissen, Fledermäuse, Haselmaus) sind zu überprüfen.*

*Ebenfalls ist die Rotach mit seinen besonders bzw. streng geschützten Arten, Lebensräumen und Lebensraumtypen am und im Gewässer zu untersuchen. Insbesondere sind Teile der Uferzone und Uferböschung als geschützte Biotope ausgewiesen; als Brutvögel und deren Jagdgebiete sind Gebirgsstelze, Wasseramsel und Eisvogel nachgewiesen. In den Ackerflächen sind der unteren Naturschutzbehörde Feldlerchen und Wachteln bekannt. Diese Arten sind zu untersuchen (Wachtel auch nachts).*

*Daher ist eine vertiefte Prüfung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BauGB erforderlich. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.*

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

*1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG*

*Durch die Planung ist das FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342) nach § 31 BNatSchG betroffen.*

*Deshalb ist die Planung nach § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar.*

*Für die Beurteilung der Natura 2000-Verträglichkeit ist die Abarbeitung zu baubedingten, betriebsbedingten und anlagenbedingten Wirkungen und Summationswirkungen notwendig.*

*Ebenfalls sind für eine Bewertung Kenntnisse der künftigen Nutzung und Bebauung notwendig; ansonsten verbleiben Unsicherheiten in der Beurteilung.*

*Folgende Punkte und Wirkungen für die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes, insbesondere auf die streng geschützten Gewässerorganismen und Lebensraumtypen (direkt und indirekt), sollten bei der Natura 2000-Vorprüfung berücksichtigt werden:*

- Stoffliche Emissionen*
- Lichtemissionen*
- Reflexion von polarisiertem Licht, PV-Anlagen*
- Optische Wirkungen, Kulissenwirkungen*
- Wirkungen auf Mikroklima am Gewässer und Kaltluftabfluss*



- Insbesondere Effekte auf das Gewässer Rotach mit seinen Arten, Lebensraumstrukturen und Eigenschaften als Lebensraum sind zu vertiefen.
- Der einmündende Ibach gegenüber des überplanten Flst. 851 ist derzeit in der Mündung nicht durchgängig und im Oberlauf des Ibach hat die untere Naturschutzbehörde ein neues Steinkrebsvorkommen entdeckt (Bertrand Schmidt, Kreisökologe).
- Weiterhin wurden Grundlagenuntersuchungen in 2016 im Gewässer und FFH-Gebiet im Rahmen des MaP durchgeführt. Dieser MaP befindet sich beim RP-Tü in Bearbeitung.
- Krebspest und Signalkrebs wurden bisher im Prüfkorridor nicht nachgewiesen.
- Einleitungen ins Gewässer, Oberflächenabflüsse, Auswirkungen können z.B. durch Einleitung von Nährstoffen, durch Schadstoffe (z.B. Staub und Ölpartikel), Temperaturanstieg oder Wasserstandschwankungen entstehen.
- Thermischer und hydraulischer Stress
- Wirkungen auf den Biotopverbund wasser- und landseitig
- Wirkungen auf Überflutungsflächen HQ 10 bis HQ100/ extrem
- Wirkungen auf Vogelarten und Fledermäuse (vgl. Pkt. 1.1 Artenschutz)

*Es wird dringend dazu geraten, durch die geplanten Neunutzungen und Bebauungen 20-25 m Abstand zum Gewässer Rotach einzuhalten, die Gebäudkörper gewässernah niedrig auszuführen und entsprechende Minderungsmaßnahmen (siehe Auszählungen zu Punkt „Natura 2000“) zum ökologischen Funktionserhalt bzw. zur Verbesserung des Gewässerkorridors im Bereich Flurstück 851 umzusetzen (vgl. auch 2.2).*

*Der betroffene Abschnitt der Rotach ist Teil des MAP. Dieser MAP befindet sich beim Regierungspräsidium Tübingen in Bearbeitung. Im konkreten Abschnitt der Planung befinden sich aktuelle Vorkommen zum Steinkrebs und Groppe. Bei Nachfragen hierzu bitte an Frau Barth (Telefon 85 – 4239) wenden.*

### *1.3 Geschützte Biotope, § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG:*

*Entlang dem Gewässer Rotach sowie in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich verschiedene geschützte Biotope/Waldbiotope. Es handelt sich u.a. um folgende Biotope:*

*„Hecken und Röhricht an der Rotach nördlich Haslachmühle“*

*„Auwaldstreifen an der Rotach bei Haslachmühle“*

*„Rotachauve südlich Haslachmühle“*

*„Feldgehölz südlich Haslachmühle“*

*„Schilfröhricht südlich Hasenweiler“*

*„Feuchvegetation nordöstlich Haslachmühle“*

*„Tobel westlich Beckenweiler“*

*Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen, nicht erlaubt. Die oben genannten Biotope dürfen durch die Planung und auch während der Bauzeit nicht beeinträchtigt werden. Dies ist nachzuweisen bzw. sicherzustellen*

*Ggf. sind entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen (z.B. insektenschonende Leuchtkörper und Photovoltaikanlagen...) zum Schutz der Biotope notwendig und im Bebauungsplan festzusetzen*

## *2. Bedenken und Anregungen*

### *2.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

*Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Es befreit aber nicht von der materiellen Pflicht, die Belange des Naturschutzes in die Abwägung einzustellen.*

### *2.2 Anderweitige Planungen*

*Im Jahr 2016 hat das Umweltamt im Rahmen einer örtlichen Prüfung zur Ökotoxizität das Flurstück 851 betrachtet. Derzeit wird die Prüfung im Auftrag des Bau- und Umweltamtes vertieft.*

## *Oberflächengewässer*

*Fr. Linder, Tel.: 0751 85-4238*

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

*Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze fließt außerhalb die Rotach, welche als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist.*

### *Gewässerrandstreifen*

*Für die Rotach als oberirdisches Gewässer gilt der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 29 WG (Wassergesetz Baden-Württemberg).*

*Die Gewässerrandstreifen umfassen grundsätzlich ab Gewässerböschungsoberkante 10 m im Außenbereich. Seit Inkrafttreten des Wassergesetzes am 1. Januar 2014 gelten auch für den Innenbereich Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, ansonsten ab der Linie des Mittelwasserstandes.*

*Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.*

*Der nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG festgesetzte Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich muss eingehalten und darf nicht mit Bauflächen überplant werden, sondern sollte als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB als mindestens 5 m breiter Schutzstreifen als „Gewässerrandstreifen“ (= Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ausgewiesen werden.*

*Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Zu den sonstigen Anlagen zählen z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekieseten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütte, Überdachungen, Stellplätze, Lageplätze, Kompostanlagen usw.*

*In den Planunterlagen ist dort, wo die Rotach verläuft, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB der Gewässerrandstreifen im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als Gewässerrandstreifen nach WG zu kennzeichnen. Die Gewässerböschungsoberkante ist in den Planunterlagen einzutragen.*

*Dem Land oder der Gemeinde als Träger der Gewässerunterhaltungslast steht gemäß § 29 Abs. 6 WG ein Vorkaufsrecht an Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden. Da es bzgl. Umbruchverbot, baulichen und sonstigen Anlagen Einschränkungen gibt, wäre es sinnvoll, wenn die Gemeinde den Gewässerrandstreifen im öffentlichen Eigentum behält bzw. aus den Bauflächen herausnimmt.*

*Das SG Oberflächengewässer empfiehlt daher, den Geltungsbereich im Bereich der zu prüfenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten nördlich der Einrichtung „Haslachmühle“ in Richtung des Ortsteiles „Hasenweiler“ sowie südlich der Kreisstraße 7972 außerhalb des Gewässerrandstreifens (im Außenbereich 10 m, im Innenbereich 5 m) zu führen und den Gewässerrandstreifen dann als öffentliche Grünfläche auszuweisen.*

#### *Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 65 WG, §§ 76 und 78 WHG)*

*Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist.*

*Für die Rotach liegen Hochwassergefahrenkarten vor. Im Bebauungsplan „Haslachmühle“ sind einige Flächen entlang der Rotach von einem HQ100 betroffen.*

*Maßgeblich und verbindlich ist jedoch der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich, unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.*

Für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote nach § 78 Abs. 1. Demnach sind u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.

Im Bereich der zu prüfenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten nördlich der Einrichtung „Haslachmühle“ in Richtung des Ortsteiles „Hasenweiler“ sowie südlich der Kreisstraße 7972 (sofern außerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes) sind die Grenzen des neuen Geltungsbereiches aus Sicht des SG 404 Oberflächengewässer außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete zu führen. Die Gründe für die Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 sind nicht erkennbar.

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplanes, bedarf zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Zuständig hierfür ist die jeweilige Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

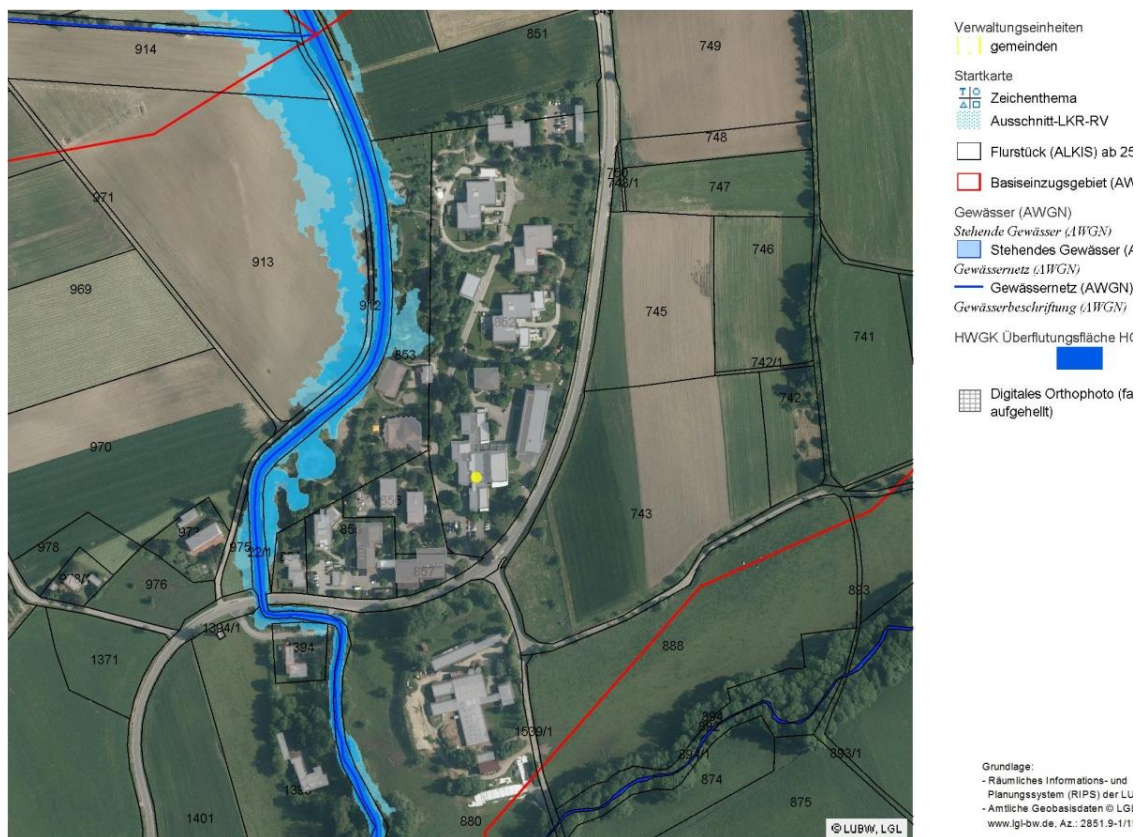


Abb. 1: Auszug GISerm Haslachmühle, Darstellung HQ100-Flächen

### Extremhochwasser (HQextrem)

Der Bebauungsplan wird bei außergewöhnlichen extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Betroffen sind auch die geplanten Neubau- und Sanierungsvorhaben in der „Dorfmitte“.

Im Gegensatz zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, grundsätzlich möglich.

Das bestehende Restrisiko ist von der Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen und das HQextrem-Gebiet ist im Bebauungsplan zu vermerken (§ 9 Abs. 6a BauGB). Ggfs. sind die berechneten Hochwasserhöhen anzugeben. Es wird empfohlen, die HQextrem-Linie im Bebauungsplan darzustellen.

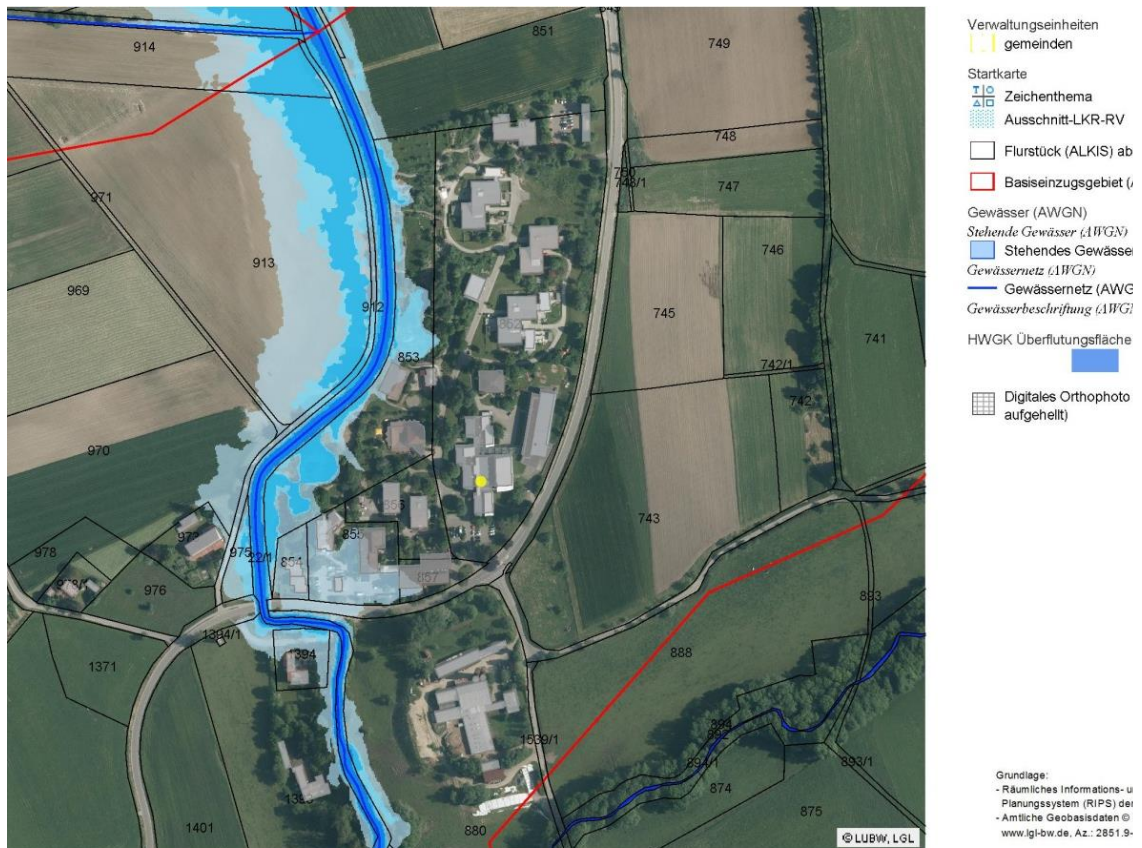


Abb. 2: Auszug GISerm Haslachmühle, Darstellung HQextrem-Flächen

### Oberflächenwasserabfluss

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.

*Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebauten Gebiet fließt.*

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

#### *Gewässerrandstreifen*

*Eine widerrufliche Befreiung vom Verbot der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen nach § 29 WG kann nur in besonders gelagerten Einzelfällen erteilt werden, wenn: überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot zu einer unbilligen Härte führt.*

*Da für das Vorhaben auch eine baurechtliche Entscheidung erforderlich ist, liegt die Zuständigkeit für die Befreiung bei der Baurechtsbehörde (vgl. §§ 29 Abs. 4 u. 84 Abs. 2 WG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG).*

*Die zuständige Baurechtsbehörde der Gemeinde entscheidet im Einvernehmen mit der Wasserbehörde über die Befreiung.*

#### *Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 65 WG, §§ 76 und 78 WHG)*

*Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete/Satzungen (Weiterentwicklungsmöglichkeiten Haslachmühle) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Die genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.*

### *2. Hinweise*

#### *Hochwasser*

*Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken anzupassen. Dieses allgemeine Vorsorgegebot gilt außer bei Überschwemmungsgebieten auch in von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Gebieten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.*

#### *Brücke Haslachmühle, Zufahrt Flst.Nr. 1394*

*Im Jahr 2015 wurde für die damals geplante Instandsetzung und Ertüchtigung der Brücke über die Rotach eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Da dann aber die vorerst provisorische, westliche Zufahrt*



zum Flst.Nr. 1394 als Hauptzufahrt genehmigt wurde, wurde die Brückensanierung nicht mehr umgesetzt.

Im Zuge dieser wasserrechtlichen Erlaubnis wurden auch die Herstellung der Durchgängigkeit der Rotachsohle (Raue Rampe im Bereich der Brücke) und die Böschungssicherung zur K 7972 geplant. Die Maßnahmen wurden 2015 mit der Brückensanierung genehmigt.

Da die Problematik mit der Böschung zur K 7972 immer noch besteht und auch die Herstellung der Durchgängigkeit ein wichtiger Beitrag zur Gewässerentwicklung ist, wird von SG Oberflächengewässer dringend empfohlen, diese Maßnahmen im Zuge der Bebauungsplanänderung umzusetzen.

Für die Herstellung der Durchgängigkeit können Ökopunkte gewährt werden (Zuständigkeit SG 403 Naturschutz).

### Starkregen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs. 6; 5 Abs. 2 Nr.7 und 9 Abs. 1 u. 5 BauGB).

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wildabfließendes Wasser/ Ansammlungen von Niederschlagwasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten.

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 Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde. Liegt eine Gefährdung vor, sollten bereits in der Bauleitplanung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

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

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>

und 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/>

### Gewässerentwicklungsplan

Zum Gewässer Rotach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor.

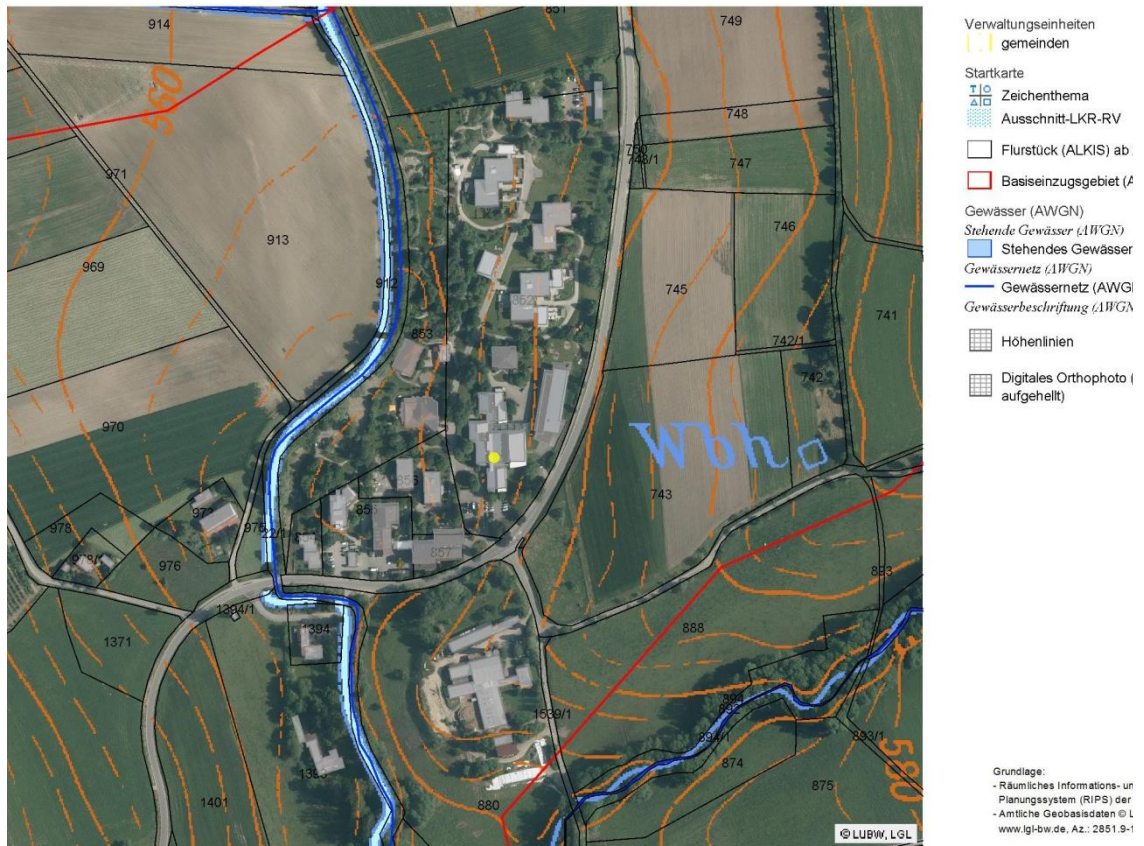


Abb. 3: Auszug GIStern Haslachmühle, Darstellung Höhenlinien

### Bodenschutz

Fr. Dr. Eberhardt, Tel.: 0751 85-4215

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

§ 1 Abs. 7 BauGB, §§ 1a Abs. 2 u. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB,

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

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



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

*Es wird empfohlen als Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in den Boden durch die künftige erweiterte Versiegelung die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Hofflächen etc. festzuschreiben.*

#### Hinweise

*Hinweise zum schonenden Umgang mit Böden im Textteil des Bebauungsplans:*

*Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).*

*Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.*

*Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden. Siehe auch Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.*

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

*Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bei Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.*

*Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen.*

*Anfallender überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.*

*Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.*

*Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.*

*Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.*

## *Altlasten*

*Fr. Löw, Tel.: 0751 85-4218*

### *Hinweise*

*Im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Rotach befinden sich die Altablagerungen Lehen I (Flächennummer 2917). Die Flächen wurden im Rahmen der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte als Altablagerungen erhoben. Vermutlich wurde hier der Bachlauf der Rotach begradigt und eventuell im Rahmen der Flurbereinigung verfüllt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Siedlungs- und Gewerbeabfälle abgelagert wurden. Mit einem relevanten Schadstoffpotential ist nicht zu rechnen.*

*Deshalb ist die Altablagerung Lehen I in ‚A‘ (Ausscheiden und Archivieren der Informationen) eingestuft; das heißt sie wird aus der weiteren Altlastenbearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert. Die AA Lehen I wird nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausräumung des Verdachts auf die bekannten Verdachtsmomente bezieht. Eine Garantie für die gänzliche Freiheit des Grundstücks von Schadstoffverunreinigungen kann deshalb nicht gegeben werden.*

## *Abwasser*

*Fr. Fitzgerald, Tel.: 0751 85-4266*

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

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

*WHG §§ 55 (2)*

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

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

### *Versickerung:*

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

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

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

#### Einleitung in einen Vorfluter:

*Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$  ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.*

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

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

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

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

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

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

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

#### Hinweise

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

*Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.*

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

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

### *Grundwasser*

*Fr. Kronenbitter, Tel.: 0751 85-4269*

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

### *Wasserversorgung*

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

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

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

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

### *Grundwasserschutz*

*Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).*

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

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

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

*Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu*

*befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.*

*Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:*

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

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

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

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

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

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

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

5. Landwirtschaft (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt vom 17.07.2017)
  - 5.1 *Eine Geruchsberechnung ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass die Landwirtschaft aufgegeben wird.*
6. Immissionsschutz (Hr. Kümpel)
  - 6.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7972 ein. Aufgrund der geringen Frequentierung ist mit keinen lärmbedingten Konflikten durch den Verkehrslärm zu rechnen.
  - 6.2 Mögliche Konflikte durch hinzutretende Gewerbebetriebe werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens gelöst.
7. Straßenbau (Hr. Niederbröcker)
  - 7.1 schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt vom 19.07.2017

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

### *1.1 Art der Vorgabe*

*Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Auch die Änderung einer Zufahrt ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Eine Änderung liegt auch vor, wenn die Zufahrt oder der Zugang einem erheblich größeren oder anderen Verkehr dient.*

### *1.2 Rechtsgrundlage*

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

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

*In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich veränderter Zufahrten oder Zugänge zuzulassen, falls die Änderung vertretbar erscheint. (siehe 3.1.)*

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

*keine*

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

### *1. Zufahrt*

*Bei einer Änderung der Zufahrt, nördlich von der K 7972 ist ein ausreichendes Lichtraumprofil einzuhalten.*

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

### *2. Baugrenzen*

*Da sich das geplante Baugebiet außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt befindet, muss ein Mindestabstand für bauliche Anlagen zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße von 15 m eingehalten werden.*

### *3. Sichtfelder*

*An einer evtl. geänderten Zufahrt sind folgende Sichtfelder einzuhalten:*

*Die Sichtfelder (Tiefe: Gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Länge: Parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) betragen.*

*An der Einmündung in die K 7972*

*In Richtung Hasenweiler: Tiefe = 3,00 m, Länge = 70 m.*

*In Richtung Sieben: Tiefe = 3,00 m, Länge = 70 m.*

*Dies ist bei einer Umgestaltung der Zufahrt und einer evtl. Bepflanzung zu berücksichtigen.*

- 7.2 Ergänzendes Telefonat betreffs einer nördlichen Zufahrtsmöglichkeit im nördlichen Plangebiet am 31.07.2017:

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit im nördlichen Bereich des Plangebietes muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Es ist zu klären, ob eine Zufahrt außerhalb des Geltungsbereiches des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überhaupt möglich ist, oder ob beispielsweise die derzeit genutzte Zufahrt zur "Haslachmühle 10" ausgebaut werden könnte.

Bei einem neuem Baugelände außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortdurchfahrt, muss zudem ein Mindestabstand für bauliche Anlagen zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße 7972 von 15 m eingehalten werden.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Schriftliche Stellungnahme der Thüga Energienetze GmbH vom 29.06.2017:

*Die Gemeinde Horgenzell gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Thüga Energienetze GmbH.*

- 8.2 Schriftliche Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH vom 04.07.2017:

*Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehenden Vorgangsnummer an.*

- 8.3 Schriftliche Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.07.2017:

*Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: [Bbb-Donauveschingen@telekom.de](mailto:Bbb-Donauveschingen@telekom.de). Tel. +49 800 3301903. Web: [http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt\\_mc=alias\\_1156\\_bauherren](http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren). Ein Lageplan ist beigelegt.*

9. Schriftliche Stellungnahme des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg vom 12.07.2017:

- 9.1 *Im Rahmen seiner Aufgabenstellung ist dem KVJS die Förderung der selbständigen Lebensführung in allen Lebens- und Altersphasen unabhängig von persönlichen Voraussetzungen ein zentrales Anliegen. Die Verbindung kommunaler, planerischer Ziele mit Anforderungen aus den Bereichen Alten- und Behindertenhilfe, d.h. vor allem eine grundsätzlich barrierefreie Bauweise sowie die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums schaffen dafür die Voraussetzungen. Dadurch wird es möglich, hochwertige und*

*für alle Altersstufen attraktive Wohngebiete zu schaffen und die Inklusion von Menschen mit Behinderung zu ermöglichen.*

*Die verbindliche Anwendung der Planungsanforderungen für das barrierefreie Bauen ist in der Landesbauordnung §§ 3, 35, 39 definiert. Weitere gesetzliche Grundlage sind das Bundesgleichstellungsgesetz und die UN - Behindertenrechtskonvention. Aus Sicht des KVJS ist es wesentlich, dass Straßen und Wege grundsätzlich immer barrierefrei gemäß DIN 18024 resp. DIN 18040 gestaltet sind.*

*Zusätzlich sind folgende Hinweise im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren "Haslachmühle" aus fachlicher Sicht wichtig:*

*Innerhalb des Wohngebietes sollten Flächen und Plätze mit Aufenthaltsqualität vorgesehen werden - Zusätzlich sollte Platz für Räumlichkeiten im Sinne eines inklusiven gesellschaftlichen Miteinanders vorhanden sein*

*Die Ausgestaltung des Bebauungsplans soll so viel Normalität wie möglich widerspiegeln, um keine "Sonderwelten" entstehen zu lassen bzw. diese auch baulich aufzulösen.*

*Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.*

## 10. Weitere Vorgehensweise

- 10.1 Es ist ein Ortstermin bezüglich der bestehenden bzw. geplanten Zufahrts-Situationen zu den Bereichen westlich der "Alten Mühle" sowie der im südlichen Bereich aufzunehmenden Grundstücke zu organisieren.
- 10.2 Das Büro Sieber organisiert einen Termin zur Besprechung des weiteren Vorgehens auf Grundlage der Ergebnisse des Behördentermines mit dem Zieglerischen e.V.

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

i.A. K. Haury

Abdruck per E-Mail an:

- Hrn. Bgm. Restle
- Fr. Gashi
- Fr. Emslander (mit Bitte um Weiterleitung an Fr. Weber und Hrn. Frickinger)
- Fr. Konzelmann-Schnee



- Hrn. Köberle
- Fr. Hirlinger
- Fr. Funk
- Hrn. Kümpel
- Fr. Südbeck-Arndt (mit bitte um hausinterne Weiterleitung an Stellungnehmer der koordinierten Stellungnahme)
- Hrn. Niederbröker