

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB (Schreiben vom 09.04.2021 mit Frist zum 10.05.2021)

Sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (vom 09.04.2021 mit Frist zum 10.05.2021)

Stand: 30.04.2024

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1	<b>Landratsamt Tuttlingen</b> Schreiben vom 07.05.2021	
1.1	<p><b>Stabsstelle Recht</b></p> <p>das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.</p> <p>Wir bitten Sie, den nachfolgenden Hinweis, die folgenden Stellungnahmen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes, des Wasserwirtschaftsamtes sowie des Nahverkehrsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Dieses ist nur zulässig, wenn der Bebauungsplan durch seinen Inhalt der Innenentwicklung dient. Der Innenentwicklung unterfallen Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, gewachsener städtebaulicher Strukturen sowie die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen. Das zur Überplanung anstehende Gebiet umfasst ein ehemaliges Firmengelände. Das Gebiet soll als innerörtliches Wohngebiet entwickelt werden. Neben der Bedienung der Nachfrage nach Baugrundstücken fördert das Gebiet der Aufwertung und der Belebung der Dorfmitte. Folglich handelt es sich hier um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Mit einer Größe von 0,82 ha wird die Grundflächenbegrenzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls eingehalten. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung von FFH-, Europäischen Vogelschutzgebieten oder der SEVESO III RL kommt demnach nicht in Betracht.</p> <p>Das Verfahren nach § 13a BauGB ist im Ergebnis zulässig.</p> <p>Das geplante Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heuberg wird in diesem Bereich Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund dieser Abweichung ist eine entsprechende Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der zwischenzeitlichen Planüberarbeitung wird das Gebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen und damit im wesentlichen aus dem FNP entwickelt. Eine kleinräumige Abweichung ergibt sich durch die Einbeziehung des Rathausgrundstücks in das Urbane Gebiet. Entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der FNP diesbezüglich bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung (ohne ein förmliches Verfahren) entsprechend angepasst werden.</p>
1.2 1.2.1	<p><b>Amt für Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen bei dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.</p> <p>Es wird aus einsatztaktischen Gründen, Hydrantenabstände von maximal 120 Meter einzuhalten, empfohlen.</p>	<p>Die Empfehlungen werden an die Fachplaner weitergegeben und im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.</p>
1.2.2	<p>Die Feuerwehr Reichenbach verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunkfeuerwehr Gosheim kann – aufgrund einer Fahrzeit von mehr als 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 Meter bis 12 Meter nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe von mehr als 8 Meter aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. In Anbetracht der geplanten bzw. im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen ist bei den Neubauvorhaben jedoch nicht von einer Rettungshöhe von mehr als 8 m auszugehen.</p>
1.3	<p><b>Gewerbeaufsicht</b></p> <p>Durch die Umwidmung des geplanten Gebiets vom Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet erhöht sich gleichzeitig der Schutzanspruch gegenüber möglicher auftretender Immissionen. Es wird daher empfohlen, die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zu ergänzen.</p> <p>Da die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen in der Gemeinde Reichenbach ausschließlich im südlichen Bereich bestehen, wären die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für künftige Planungen ebenfalls von Vorteil.</p>	<p>Mit der zwischenzeitlichen Planüberarbeitung wird von einer Umwidmung abgesehen. Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen und entspricht damit den Darstellungen des FNP.</p> <p>Gewerbebetriebe im Gebiet „Steige“ unterlagen bereits bisher gewissen Einschränkungen insoweit, als die Betriebe zur Rücksichtnahme auf das bisherige Mischgebiet und zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm verpflichtet waren. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes ergibt sich im Vergleich zu dem bisherigen Mischgebiet kein erhöhter Schutzanspruch.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1.4	<p><b>Naturschutzbehörde</b></p> <p>Der Bebauungsplan umfasst den derzeit in der Umgestaltung befindlichen Teil Reichenbachs, welche nach dem Bau der Ortsumfahrung nördlich der Straße gelegen ist. In diesem Bereich werden derzeit verschiedene Gebäude abgebrochen sowie der Talbach offengelegt und renaturiert.</p> <p>Dem Vorhaben wird grundsätzlich zugestimmt. Im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung sind der unteren Naturschutzbehörde folgende Unterlagen vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständige artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung mit drei anstatt fünf Begehungen. In diese artenschutzrechtliche Prüfung sind bereits vorhandene Gutachten zu den Abbruchgebäuden im Plangebiet zu integrieren.</li> <li>- Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind ggfs. auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung durch Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.</li> </ul> <p>Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt:</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Der Geltungsbereich erstreckt sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Es liegt eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse vor, welche zum Ergebnis kommt, dass lediglich die Artengruppen der Vögel sowie der Fledermäuse zu untersuchen sind. Diese Einschätzung wird geteilt, da innerhalb der Bebauungsplanfläche für andere Artengruppen kein Habitatpotential vorhanden ist. Der Vorschlag einer eingeschränkten Untersuchung des Plangebiets durch lediglich drei anstatt fünf Begehungen kann zugestimmt werden, da für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde, welche in die nun notwendige Artenschutzrechtliche Prüfung für das gesamte Plangebiet integriert werden kann.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme ist im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §13a BauGB. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise wurden berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Erkenntnisse und Maßnahmenkonzepte wurden bereits im „Fachbeitrag Artenschutz Zum Bebauungsplan ‚Bära-Aue““ (Planstatt Senner, 2014) aufgezeigt. Auf Grundlage des Fachbeitrags wurden die Abrissarbeiten bereits außerhalb der Brutzeiten und nach Durchführung einer Gebäudekontrolle hinsichtlich einer Quartiernutzung durch Fledermäuse umgesetzt. Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen zwischen dem Bebauungsplan „Bära-Aue“ und dem Bebauungsplan „Dorfmitte“ wurden die bereits umgesetzten Maßnahmen in der aktuellen Artenschutzprüfung (Anlagen) noch einmal aufgegriffen.</p> <p>Mit den neuen Fledermausquartieren in der nahe gelegenen Pfarrscheuer, dem Schwalbenturm, den Nistkästen am alten Bahnhofsgebäude und am Umspannturm wurden die bereits im B-Plan Verfahren Bära-Aue festgelegten Maßnahmen für den Artenschutz bereits umgesetzt:</p>
1.5 1.5.1	<p><b>Straßenbaubehörde</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in zentraler Gemeindelage und grenzt im Südwesten an die Trasse der geplanten Ortsumfahrung (L 433). Das geplante Baugebiet wird über die bisherige Ortsdurchfahrtstraße ‚Neue Straße‘, die im Zuge des Baus der neuen Ortsumfahrung zurückgebaut und für den Durchfahrtsverkehr abgehängt wird, erschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1.5.2	<p>Straßenbaurechtliche Belange wurden größtenteils bereits berücksichtigt. Daher bestehen seitens der Straßenbaubehörde unter Einhaltung der folgenden Auflage keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:</p> <p>Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der L 433 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis wurden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt. Der erforderliche Schallschutz soll durch passive Maßnahmen an den Gebäuden erbracht werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen.</p>
1.6	<p><b>Straßenverkehrsamt</b></p> <p>Es bestehen keine Einwände, wenn folgende Auflagen festgelegt werden:</p> <p>An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).</p>	<p>Die Auflagen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
1.7 1.7.1	<p><b>Wasserwirtschaftsamt</b></p> <p><u>Sachgebiet: Kommunales Abwasser</u></p> <p>Das vorgesehene Gebiet ist flächenmäßig beim Kanalisationsplan der Gemeinde Reichenbach aus dem Jahre 1980/82 als Entwässerung im Mischsystem erfasst. Ebenso bei der Regenwasser-Konzeption des GVV Heuberg aus dem Jahre 2014. Nach diesem GKP sind noch Kanalsanierungsmaßnahmen geplant. Inwieweit diese bereits umgesetzt wurden, ist nicht bekannt.</p> <p>Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - WHG § 55- ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Zuge der Baugesuche ist dies zu beachten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung mit aufgenommen werden.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den wasserrechtlich genehmigten „Generellen Kanalisationsplan (GKP)“ aus dem Jahre 1980/82 hingewiesen, der auch in Bezug auf die Eigenkontrollverordnung dringend einer Überarbeitung bedarf.</p>	<p>Eine Vorplanung für die Entwässerung des Baugebietes liegt bereits vor (Breinlinger Ingenieure) und wurde zwischenzeitlich bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen.</p> <p>Entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben soll der überwiegende Teil des Baugebietes (Bauflächen MU-3,4,5) im Trennsystem entwässert werden.</p> <p>Niederschlagswasser der Grundstücke an der geplanten Stichstraße wird in einen RW-Kanal in der neuen Erschließungsstraße eingeleitet und über eine geplante Entwässerungsleitung zum offen gelegten Talbach geführt. Regenwasser von Grundstücken, die direkt an den Talbach grenzen, wird direkt in den Talbach eingeleitet.</p> <p>Für die Bauflächen oberhalb der „Neue Straße“ (Baufeld MU-2) ist ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
		Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes wird die geplante Entwässerung wird mit dem LRA im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens final abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.
1.7.2	<p><u>Sachgebiet: Altlasten</u></p> <p>Im Planungsgebiet sind uns folgende altlastverdächtigen Flächen bekannt: AS „Neus Straße 6“, AS „Neue Straße 8“ und AA „Schüppelwiesen“</p> <p>Die Verdachtsfläche AS „Neue Straße 6“ wurde bereits orientierend untersucht. Sie ist mit „Belassen – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Anfallender Aushub kann nicht auf einer Erddeponie beseitigt werden (punktuell erhebliche PAK-Verunreinigungen, flächig erhöhte MKW-Konzentrationen). Der Beseitigungsweg ist anhand von Deklarationsanalysen gemäß Deponieverordnung festzulegen.</p> <p>Die künftige Nutzung des Grundstücks für eine Wohnbebauung ist möglich, solange entweder die Fläche vor dem Gebäude Richtung „Neue Straße“ versiegelt bleibt, oder wenn nach Entfernung dieser Versiegelung, die punktuellen PAK-Verunreinigungen im dortigen Untergrund beseitigt wurden.</p> <p>Für die beiden anderen Verdachtsflächen (AS „Neue Straße 8“ und AA „Obere Schüppelwiesen“) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen über Art und Ausmaß einer evtl. Altlast und damit ggfs. zur künftigen Nutzung einzelner Flächen möglich ist.</p> <p>Die Verdachtsflächen AS „Neue Straße 8“ und die AA „Obere Schüppelwiesen“ sind orientierend zu untersuchen, um die für die Bewertung der Wirkungspfade Boden- Grundwasser und Boden-Mensch (Wohngebiet) notwendigen Kenntnisse zu erlangen. Das Bewertungsergebnis des Landratsamts muss vor Satzungsbeschluss der Gemeinde vorliegen.</p> <p>Wir empfehlen vor dem Abbruch der Gebäude mit Blick auf die frühere Nutzung Untersuchungen der Bausubstanz durchzuführen. Im Zuge dieser Bausubstanzuntersuchungen ist auch zu prüfen, ob und an welchen Stellen Baustoffe mit z.B. Asbest, Mineralfasern, PCB, u.ä. vorliegen.</p> <p>Es wird empfohlen die Untersuchungen des Untergrunds im Zusammenhang mit den Bausubstanzuntersuchungen durchzuführen. Durch den dadurch noch möglichen Bezug zur früheren Nutzung lässt sich i.d.R. die Zahl der notwendigen Sondierungen minimieren.</p> <p>Bei den Untersuchungen ist zu beachten, dass der Parameterumfang zur Festlegung des Beseitigungs- bzw. Verwertungsweges vom (geringeren) Parameterumfang für die Altlastenerkundung deutlich abweicht.</p>	<p>Im Rahmen der bisherigen Baumaßnahmen, der Straßenbaumaßnahme, der Gebäudeabbrüche, der Offenlegung des Talbachs und der Erdarbeiten zur Vorbereitung des Baugebietes wurden sämtliche Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Die vorliegenden Untersuchungsberichte wurden dem WWA zwischenzeitlich übermittelt.</p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahme wurden alle festgestellten Untergrundverunreinigungen saniert. Damit ist die weitere Nutzung der Flächen für gewerbliche oder Wohnzwecke möglich.</p> <p>Sofern im Zuge der privaten Bauvorhaben dennoch weitere Verunreinigungen zu Tage treten, was nicht restlos ausgeschlossen werden kann, sind die Bereiche fachgerecht zu sanieren.</p> <p>Diesbezüglich ist im Rahmen der Grundstücksverkäufe die Aufnahme gewisser Klauseln zu prüfen, wonach ggfs. die Gemeinde im Falle möglicher Verunreinigungen die erhöhten Entsorgungskosten übernimmt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1.7.3	<p><u>Sachgebiet: Bodenschutz</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB geführt. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist weitgehend vorgenutzt. Diesbezüglich sind die Vorgaben des Sachgebiet Altlasten zu berücksichtigen.</p> <p>Für noch nicht beanspruchte Flächen gilt Folgendes.</p> <p>In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung und des Versiegelungsgrad ist zu achten.</li> <li>- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück) anzustreben ist.</li> <li>- Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und Böden sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können.</li> <li>- Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen –Wasserwirtschaftsamt-vorzulegen. Wir empfehlen die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes/ Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzept für den anfallenden Bodenaushub.</li> <li>- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.</li> <li>- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.</li> <li>- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.</li> <li>- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.</li> </ul> <p>Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten sowie die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter ‚Erdaushub‘ einzusehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die Hinweise zum Bodenschutz aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1.7.4	<p><b>Sachgebiet: Oberirdische Gewässer</b></p> <p>Den Planunterlagen nach sollen die Gewässerrandstreifen kein eigenständiges Gemeindegrundstück bleiben, sondern durch Vereinigung mit den Grundstücken der künftigen Eigenheimbesitzer vollständig in Privateigentum überführt werden.</p> <p>Der § 29 Wassergesetz gesteht den Gemeinden ein sehr hochrangiges und weitreichendes Vorkaufsrecht im Gewässerrandstreifen zu. Dieses seit 2014 bestehende Vorkaufsrecht dient der Umsetzung der im Wassergesetz für Baden-Württemberg und dem Wasserhaushaltsgesetz geltenden Vorgaben und Anforderungen an den Gewässereigentümer bzw. den Gewässerunterhaltungspflichtigen wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raum für zukünftige Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz zur Verfügung zu haben,</li> <li>- Schutz des Gewässers vor Verunreinigung durch z.B. Kompostablagerungen, Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Rasen, Heckschnitt usw.,</li> <li>- Freihalten des Gewässerrandstreifens von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu zählen auch Kinderspielgeräte, Beeteinfassungen, Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Hecken, ein fester Gartengrill, Sichtschutzanlagen, Kunstwerke usw.,</li> <li>- Pflanzungen dürfen nur mit standortgerechten Gehölzen erfolgen (welcher Eigenheimbesitzer kennt die Gehölzarten die bachbegleitend, standortgerecht und heimisch sind?),</li> <li>- für die notwendige Gewässerunterhaltung ist der Gewässerrandstreifen, wenn möglich zumindest einseitig, für größere Maschinen wie in den Bauhöfen üblich, befahrbar zu gestalten.</li> </ul> <p>Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes widerspricht der Verkauf des Gewässerrandstreifens an Privatpersonen dem Sinn des § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg. Der Verkauf wird in Zukunft zu Streitigkeiten mit den Eigentümern und zu Problemen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gewässers führen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist als Grünzug auszubilden und hat im Eigentum der Gemeinde zu verbleiben.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Offenlegung musste der Geländeeinschnitt für den Talbach aufgrund der Sohlentiefe sehr breit ausgebaut werden. Dadurch ergibt sich bereits ein recht breiter Bereich für die Gewässerentwicklung.</p> <p>Eine vollständige Ausweisung des Gewässerrandstreifens als öffentliche Fläche und der dadurch bedingte noch größere Flächenverlust für das Baugebiet, ginge auf Kosten der Grundstückszuschnitte, der Nutzbarkeit und Marktfähigkeit der Grundstücke und nicht zuletzt auf Kosten der Wirtschaftlichkeit und Refinanzierung der Gemeinkosten durch die Veräußerung.</p> <p>Nach Rücksprache mit den Erschließungsplaner ist der Bachquerschnitt so ausgebaut, dass sich das HQ-100 Ereignis innerhalb des Einschnitts abspielt. Der Gewässerrandstreifen hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und kann grundsätzlich auch auf privater Fläche liegen.</p> <p>Um für die Gemeinde den Zugang zum Talbach für Pflege und Bewirtschaftungstätigkeiten zu gewährleisten, wurde zusätzlich zum Bacheinschnitt ein beidseitiger Bewirtschaftungsstreifen im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Der noch verbleibende Gewässerrandstreifen von westlich 4m und östlich 2 m soll auf den privaten Gartenflächen verbleiben und kann als Grün- und Garten- oder Pflanzfläche angelegt werden.</p> <p>Die Vorgaben und Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG sind im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.</p>
1.7.5	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs.6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Entwässerungseinrichtungen, kann eine Gefährdung des Baugebietes durch zufließendes Oberflächenwasser weitgehend minimiert werden.</p> <p>Bezüglich des Restrisikos regelt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die grundsätzliche Verpflichtung für die jeweiligen Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert.</p> <p>Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten.</p> <p>Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten uns vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.</p>	<p><i>geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).</i></p> <p>Ein entsprechender Vorsorgehinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>1.8</b> 1.8.1</p>	<p><b>Nahverkehrsamt</b></p> <p>Die Ortschaft Reichenbach mit den Straßen Neue Straße sowie die neu zu erbauende Umleitungsstraße (momentan Franz-Hermle-Straße) sind bei der Erschließung des Heubergs für den ÖPNV von hoher Bedeutung. Die Linie 250 sowie die Schülerlinie 252 verbinden Reichenbach mit Wehingen auf der einen, und mit Mühlheim auf der anderen Seite. In Reichenbach haben wir 2 Haltestellen: „Reichenbach, Neue Straße“ mit 2 Haltepunkten sowie „Reichenbach, Hauptstraße“ und „Reichenbach, Kirchstraße“, die die Schüler der Grundschule Reichenbach aus Egesheim bis an die Schule bringt. Durch die Baumaßnahme können diese Haltestellen in der jetzigen Form nicht mehr bedient werden.</p> <p>Mit der Firma Breinlinger gab es hierzu bereits erste Gespräche. Bei einer Baumaßnahme dieser Dimension wird vorgeschlagen, dass es zu einem Gespräch mit allen Beteiligten kommt.</p> <p>Für den Nahverkehr sind die nachstehenden Punkte maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird davon ausgegangen, dass die Neue Straße für Busse, auch Gelenkbusse, weiterhin befahrbar ist.</li> <li>- Es wird davon ausgegangen, dass die Umgehungsstraße daher keine Haltestelle beinhaltet.</li> <li>- In der Neuen Straße wird weiterhin eine Haltestelle mit zwei Haltepunkten benötigt.</li> <li>- Die Egesheimer Grundschüler müssen nach wie vor sicher an die Grundschule kommen. Deswegen bedarf es einer Anbindung an die Hauptstraße. Dieser sollte für Gelenkbusse befahrbar sein.</li> <li>- Bei jedem Kreisverkehr muss eine Analyse des Planungsbüros hinsichtlich der Befahrung dieser mit Omnibussen erfolgen. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass ein Standardbus etwa 12 Meter, ein Gelenkbus etwa 18 Meter lang ist. Im Fokus liegen vor allem Schleppkurven.</li> <li>- Das Personenbeförderungsgesetz (PBefG) sieht bis 01.01.2022 eine geforderte Barrierefreiheit vor. Deswegen wird empfohlen, alle Haltestellen entsprechend umzubauen.</li> </ul>	<p>Mit dem Bau der neuen L 433 als zukünftige Ortsumfahrung, wurde die bisherige Ortsdurchfahrt „Neue Straße“ zur Gemeindestraße gewidmet. Die Straße wurde im Süden von der L 433 für den Durchgangsverkehr abgehängt und ist künftig als ‚Wohnstraße‘ ausgelegt.</p> <p>Die bisherigen Haltestellen in der „Neue Straße“ sind damit hinfällig und werden aufgegeben. Der Busverkehr ist über die Route Kirchstraße – Hauptstraße - Bahnhofstraße und die dortigen Haltestellen gewährleistet. .</p>
<p>1.8.2</p>	<p>Darüber hinaus wird vorgeschlagen, zu prüfen, ob von allen Seiten adäquate Gehwege zu diesen Haltestellen bestehen. Dort, wo dies nicht der Fall ist, sollten entsprechende Zuwegungen gebaut, bestehende Gehwege verbessert bzw. gestaltet werden. Auch die Aufenthaltsqualität an den Haltestellen könnte untersucht und ggf. durch weitere städtebauliche Maßnahmen verbessert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Haltestellen liegen in zentraler Ortslage und sind gut über die vorhandenen Gehwege erreichbar.</p>



Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	Bei einem barrierefreien Umbau und infrastrukturellen Anpassungen wäre es zweckmäßig, das Nahverkehrsamt eng zu beteiligen. Auch sollten Bedarfe und Anregungen für eine Erschließung des ÖPNV bedacht werden. Gern kann ggf. ein Termin für eine Beratung und Vorortbesichtigung vorgeschlagen werden. Hierfür stehen Ihnen die Verkehrsplaner des Verkehrsverbundes TUTicket gern als Ansprechpartner zur Verfügung. Sie erreichen den Verkehrsverbund unter der Rufnummer 07461 926-3500 oder per E-Mail unter info@tuticket.de.	Im Rahmen des vorliegenden B-Plan Verfahrens besteht kein Handlungsbedarf.
<b>2</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht</b> Schreiben vom 13.04.2021	
<b>2.1</b>	<p>1. Belange der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen einer möglichst bestandsorientierten und flächensparenden Siedlungstätigkeit sowie dem allgemeinen raumordnerischen Grundsatz des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit den Plansätzen 1.1, 1.4, 1.9, 3.1.9 und 3.2.2 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002). Soweit für diese Planung ein entsprechender örtlicher Bedarf besteht, werden gegen den Bebauungsplanentwurf „Dorfmitte“ und die damit eröffneten Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten deshalb keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken geäußert.</p> <p>Allerdings sollte im Interesse eines möglichst sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 Baugesetzbuch) geprüft werden, ob es aufgrund der sich mit dieser Planung ergebenden zusätzlichen innerörtlichen Entwicklungspotenziale nicht möglich ist, andere weniger geeignete oder derzeit nicht verfügbare Bauflächenreserven entsprechend zu reduzieren.</p>	<p>Von einer Reduzierung von im FNP bereits rechtswirksam dargestellten geplanten Bauflächen wird abgesehen. Grundsätzlich stellen die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen für den Bedarfsfall die langfristige Versorgung mit Wohnbauland sicher. Die Erfahrung zeigt, dass Standortalternativen von Vorteil bzw. erforderlich sind, um eine Verfügbarkeit der Flächen sicherzustellen.</p> <p>In der Gemeinde Reichenbach ist die Ausdehnung des Siedlungsbereichs nicht davon abhängig, ob geplante Bauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt sind. Auf Vorrat werden grundsätzlich keine größeren Wohnbauflächen erschlossen. Vielmehr sind bauliche Entwicklungen allein Folge des konkreten Bedarfs nach Wohn- oder Gewerbeflächen.</p>
<b>2.2</b>	<p>Im Übrigen ist zu dieser Planung aus unserer Sicht noch Folgendes festzustellen:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes grenzt im Südwesten unmittelbar an einen Bereich an,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Untere Bära“ liegt,</li> <li>- der nach unserem Raumordnungskataster bei einem HQ10 bis HQ Extrem überschwemmungsgefährdet ist und</li> <li>- der auch im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ (hier: Überschwemmungsgebiet) erfasst wurde.</li> </ul> <p>Obwohl es sich bei dem überplanten Gelände um einen ehemals gewerblich genutzten und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesenen Bereich handelt, bitten wir insoweit deshalb um Berücksichtigung bzw. Beachtung der Plansätze 3.1.10 LEP (Grundsatz der Raumordnung) und 3.2.5 Regionalplan (Ziel der Raumordnung)</p>	<p>Die Belange des Überschwemmungsgebietes der Bära und des Hochwasserschutzes wurden bereits im Bebauungsplan „Bära-Aue“ berücksichtigt und abgearbeitet. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG liegt vor. Der erforderliche Hochwasserschutz und der Retentionsausgleich wurden im Zuge der Straßenbaumaßnahme und durch Abgrabungen zwischen dem linksseitigen Bära-Ufer und der Straßentrasse gewährleistet.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wonach bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll und</li> <li>- wonach die natürlichen Überschwemmungsgebiete im Einzugsbereich der Donau in ihrem derzeitigen Umfang zu erhalten und vor allen Nutzungen – insbesondere Überbauung – zu schützen sind, die ihre Retentionsfähigkeit vermindern können.</li> </ul>	
2.3	<p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch ist nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten. Das Plangebiet liegt jedoch unmittelbar nordöstlich der geplanten Ortsumgehung im Zuge der L433 und damit im zukünftigen Einwirkungsbereich dieser Straße.</p> <p>Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zu den Auswirkungen dieser Umgehungsstraße auf das zukünftige Wohngebiet sowie die vor diesem Hintergrund im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz werden deshalb grundsätzlich begrüßt. Ob hiermit den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird, ist letztlich aber von den für diese Fragen zuständigen Fachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p>	<p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die gutachterlichen Vorgaben wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2.4	<p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich zu einem großen Teil um ein ehemals gewerblich genutztes Gelände, so dass das Vorkommen von Altlasten hier nicht auszuschließen ist. Wir verweisen insoweit deshalb auf Grundsatz 4.3.5 LEP, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf. rechtzeitig zu beseitigen wären.</p>	<p>Die Belange wurden berücksichtigt. (siehe hierzu Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes unter Ziffer 1.7.2).</p>
2.5	<p>Nach den vorgelegten Planunterlagen soll der durch das geplante Wohngebiet verlaufende und bislang noch verdolte Talbach im Zuge der Neuordnung des Plangebietes wieder offengelegt bzw. renaturiert und mit einem von baulichen Anlagen freizuhaltenen Gewässerrandstreifen versehen werden. Dies wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt (Grundsatz 4.3.3 LEP).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
2.6	<p>Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur südwestlich angrenzenden Trasse der geplanten Ortsumfahrung um Zuge der L433 sowie die in diesem Zusammenhang zukünftig ggf. zu berücksichtigenden straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen regen wir eine enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Straßenbaubehörden an.</p>	<p>Die Belange wurden berücksichtigt. Die zuständigen Behörden sind am Verfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
2.7	<p>2. Planungsrechtliche Belange</p> <p>Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) selbst ist nicht Gegenstand dieser raumordnerischen Stellungnahme. Wir regen in dieser Hinsicht deshalb eine Abstimmung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Gemeinde Reichenbach zuständigen Baurechtsbehörde an. Sollte darüber hinaus auch noch eine entsprechende planungsrechtliche Beratung oder Stellungnahme durch das Regierungspräsidium Freiburg gewünscht werden, stehen aber auch wir hierfür selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des geplanten Wohngebietes derzeit noch Mischbauflächen dar.</p> <p>Die in der Bebauungsplanbegründung enthaltenen Ankündigung, den Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch), wird deshalb grundsätzlich begrüßt.</p>	Kenntnisnahme (siehe hierzu Ziff. 1.1).
2.8	<p>Prüfung der Umweltauswirkungen</p> <p>Ob bzw. inwieweit die in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen und Untersuchungen zu den Umweltwirkungen dieses Bebauungsplanentwurfes (hier vor allem Kapitel 5.1 der Planbegründung und artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung) sowie die im Bebauungsplanentwurf vor diesem Hintergrund vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall zum jetzigen Verfahrensstand maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p>	Kenntnisnahme.
3	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	Schreiben vom 03.05.2021
3.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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.</p> <p>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 Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm sowie quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</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>	
3.2	<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise und Anregungen vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
4	<b>LNW Landesnaturschutzverband, NABU, BUND</b> Schreiben vom 09.05.2021	
4.1	<p>der Landesnaturschutzverband dankt für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme ergeht als gemeinsame Stellungnahme aller im Arbeitskreis Tuttlingen des Landesnaturschutzverbandes vertretenen anerkannten Naturschutzverbände im Kreis Tuttlingen, somit des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Kreisgruppe Tuttlingen, des Deutschen Alpenvereins (DAV), Sektion Tuttlingen, des Landesjagdverbands / Kreisjägersvereinigung Tuttlingen, der Naturfreunde Tuttlingen, des Naturschutzbunds (NABU), Ortsgruppen Tuttlingen und Spaichingen, des Schwäbischen Albvereins, des Schwarzwaldvereins Tuttlingen und der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.</p>	Kenntnisnahme.
4.2	<p><u>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</u> Wir begrüßen, dass mit der vorliegenden Planung eine Gewerbebrache im Sinne der Innenentwicklung aktiviert werden soll.</p> <p><u>Verdichtete Bauweise zum sparsamen Umgang mit Flächen</u> Gemäß Ziffer 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in dem Plangebiet Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden („zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser“).</p> <p>In der Begründung (Ziffer 1) wird ausgeführt: „Das Vorhaben steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, wonach die Innenentwicklung vor Außenentwicklung Vorrang besitzt, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.“ In Ziffer 3.2 der Begründung wird auch auf die Ziele des Regionalplans eingegangen, wonach nach dessen Planziel 2.8 („Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit“) die künftige Siedlungsentwicklung auch „mehr verdichtete Bauformen“ vorsehen soll.</p> <p>Die vorliegende Planung entspricht dem Erfordernis der Arrondierung, nicht jedoch der Verdichtung. Dabei bietet sich mit der Neubebauung einer Gewerbebrache eine flächensparende, verdichtete Bauweise geradezu an. Dazu muss endlich auch im ländlichen Raum wenigstens zu einfachen Formen der Verdichtung, wie Doppel- und Reihenhäusern, übergegangen werden. Zur Begrenzung des Flächenverbrauchs erwarten wir von einem Bebauungsplan im Jahre 2021 klare zukunftsfähige Festsetzungen, die den Willen zum Flächensparen unterstreichen – es müsste also heißen: „Zulässig sind Doppel- und Reihenhäuser“.</p>	<p>Die bisherige Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ergibt sich aus dem örtlichen Bedarf. In der Gemeinde Reichenbach besteht aktuell die Nachfrage mehrerer junger Familien nach einem Baugrundstück für freistehende Einfamilienhäuser.</p> <p>Mit dem Baugebiet Dorfmitte kann die Gemeinde den Wohnflächenbedarf in integrierter Ortslage auf für ländliche Verhältnisse kompakten Grundstücksgrößen mittelfristig befriedigen, ohne dazu neue Bauflächen am Ortsrand zu erschließen.</p> <p>Dabei ist es für die Gemeinde von größter Bedeutung, die Generation junger Paare und Familien am Ort zu halten und deren Abwanderung in Nachbargemeinden zu vermeiden, um die bestehenden Strukturen im Ort, wie Kindergarten, Schule, Vereinsleben usw. lebendig zu erhalten.</p> <p>Eine wie in der Stellungnahme vorgeschlagene Beschränkung auf Doppel- und Reihenhäuser ist insofern nicht zielführend, geht am Bedarf vorbei und würde dauerhafte Baulücken schaffen.</p> <p>Im Sinne der Ausführungen des LNV sowie in Anbetracht zwischenzeitlicher Entwicklungen (Baukosten, Bauzinsen) wird vorgeschlagen, die bisherige Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser aufzuheben und auch Reihenhäuser zu ermöglichen.</p> <p>Im Übrigen ist im Baugebiet auch der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht ausgeschlossen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
4.3	<p><u>Solare Energienutzung auf allen Dächern</u>                      Abgesehen von der Möglichkeit, die Wohngebäude sonnenorientiert auszurichten (Begründung Ziffer 7.3), wird die solare Energienutzung in den Unterlagen überhaupt nicht erwähnt.                      Dabei ist die Nutzung von Solarenergie auf allen Dächern ebenfalls ein Gebot der Zeit, um überall einen Beitrag zur überfälligen Energiewende zu leisten; nur mit „schöner wohnen“ wird man den Erfordernissen des Jahres 2021 nicht gerecht. Bereits im Vorgriff auf die überfällige Photovoltaikpflicht auch auf Wohngebäuden ist die Solarenergienutzung entweder im Bebauungsplan vorzugeben oder beim Grundstücksverkauf zu vereinbaren; für die letztere Möglichkeit liegen die Voraussetzungen vor, da das gesamte Bebauungsplangebiet (laut Begründung, Ziffer 1) im Eigentum der Gemeinde ist.</p>	<p>Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz gilt in Baden-Württemberg seit 1. Januar bzw. 1. Mai 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Anregung ist insofern obsolet.</p>
4.4	<p><u>Verbot von Schottergärten</u>                      Im Abschnitt C (HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN) sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass die Anlage sogenannter Schottergärten gemäß § 21a Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung verboten ist.                      Siehe dazu das Informationsblatt „Versteinerte Gärten“ des Landesnatur-schutzverbandes und die Broschüre „Grüne Gartenvielfalt – Jeder Quadratmeter zählt“ des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Baden-Württemberg e.V. (im Anhang).</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits eine entsprechende Festsetzung, wonach <i>die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.</i>                      Dies beinhaltet einen Ausschluss von Schottergärten.</p>
4.5	<p><u>Fazit:</u>                      Wir fordern, den Bebauungsplan im Sinne der Punkte 2 – 4 dieser Stellungnahme nachzubessern, damit er auch tatsächlich zukunftsfähig wird.</p>	<p>Auf die Beschlussvorschläge zu 4.1 bis 4.4 wird verwiesen.</p>
5	<p><b>Netze BW GmbH, Tuttlingen</b> Schreiben vom 03.05.2021</p>	
5.1	<p>Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkungen ein</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im südlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verlaufen mehrere 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, die in Ihren Unterlagen nicht eingetragen sind. Diese Kabel sind jedoch stillgelegt und können entfernt werden. Die Lage dieser 20-kV-Kabel kann dem beigegeführten Plan entnommen werden.</li> </ul>	<p>Die angesprochene Leitung wurde im Zuge der Bachoffenlegung entfernt.</p>
5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Begleitend zum Straßenbau der Ortsumfahrung ist es geplant 0,4-kV-Kabel bis zum Baugebiet mitzuverlegen.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p>
5.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es dann erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.</li> </ul>	<p>Die beiden vorgeschlagene Standorte unmittelbar in den Scheitelpunkten der Straßen Einmündungen sind aufgrund des Einmündungsbereichs und der notwendigen Sichtfelder eher ungünstig.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>- In dem beigefügten Plan sind die bereits geplanten Kabelverteilerschränke eingezeichnet. Wir bitten Sie, diese Standorte der Kabelverteilerschränke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eventuell ist es erforderlich, dass noch weitere Kabelverteilerschränke, die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht festgelegt werden können, errichtet werden müssen. In den Textteil bitten wir deshalb aufzunehmen, dass Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zu dulden sind.</p>	<p>Die Standorte werden daher im weiteren Verfahren in Abstimmung mit Netze BW nochmals optimiert und angepasst. Für die Festsetzung einer derartigen Duldungspflicht auf Privatgrundstücken besteht keine Rechtsgrundlage. Die Standorte sollten möglichst im Rahmen der Erschließung erstellt werden und bei Veräußerung von Grundstücken bereits bestehen.</p>
5.4	<p>- Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. - Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 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 oder .dxf/.dwg-Datei. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
6	<b>ENRW Energieversorgung Rottweil</b> Schreiben vom 07.05.2021	
6.1	Im Zuge der Erschließung des Baugebietes beabsichtigen wir unser Erdgasnetz zu erweitern. Wir bitten um möglichst frühzeitige Beteiligung an der Planungs- und Ausschreibungsphase.	Kenntnisnahme. Die weitere Vorgehensweise wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der ENRW abgestimmt.
7	<b>Deutsche Telekom AG, Donaueschingen</b> Schreiben vom 09.04.2021	
7.1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Btte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.  Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und</p>	Kenntnisnahme. Die weitere Vorgehensweise wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Telekom AG abgestimmt.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !</p>	
<b>8</b>	<b>Naturpark Obere Donau, Beuron</b> Schreiben vom 09.04.2021	
<b>8.1</b>	<p>herzlichen Dank für die Übersendung der Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren: Bebauungsplan „Dorfmitte“ auf Gemarkung Reichenbach (Heuberg).</p> <p>Von Seiten der Geschäftsstelle des Naturparks Obere Donau e. V. teilen wir Ihnen mit, dass das vom geplanten Vorhaben betroffene Gebiet zwar innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks Obere Donau liegt, es sich aber vollumfänglich um einen Bereich einer Inneren Erschließungszone der Gemeinde Reichenbach handelt. Gemäß § 2 Abs. 5, Ziffer 4 der Naturparkverordnung gehören Gebiete, die im jeweiligen (rechtskräftigen) Flächennutzungsplan als bebaute Flächen ausgewiesen sind oder für die eine Bebauung vorgesehen ist (Bauflächen) zu Inneren Erschließungszonen, ebenso Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (gemäß § 2 Abs. 5, Ziffer 1). Im vorliegenden Fall ist das überplante Gebiet im FNP komplett als Siedlungsfläche dargestellt. Die Art der Darstellung, ob Dorfgebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet ist im Hinblick auf die Einstufung als Innere Erschließungszone dabei unerheblich.</p> <p>Innerhalb einer Inneren Erschließungszone besteht gemäß § 2 Abs. 5 der Naturparkverordnung (GBl. vom 15.7.2005 Seite 566ff) kein Erlaubnisvorbehalt nach der Naturparkverordnung und es gelten auch nicht die Festlegungen des Naturparkplans.</p> <p>Eine Stellungnahme der Naturparkgeschäftsstelle ist daher nicht nötig und auf eine weitere Beteiligung am Verfahren kann verzichtet werden.</p> <p>Ergänzend kann von Naturparkseite mitgeteilt werden, dass der Abriss nicht mehr genutzter Fabrikgebäude und eine Neubebauung mit Wohngebäuden ganz im Sinne des Naturparks ist. Hierdurch kann wertvolle Außenbereichsfläche eingespart werden und es besteht ferner auch die Möglichkeit das bisher recht spannungsreiche Dorfbild (alter Dorfkern mit Kirche auf der einen Seite und Fabrikgebäude auf der anderen Seite) besser zu harmonisieren.</p>	Kenntnisnahme.



Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine (weitere)Stellungnahme:		
RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege	-----	
RP Freiburg, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr	-----	
Regionalverband SBH	-----	
Gemeindeverwaltungsverband Heuberg	-----	
bnNETZE GmbH (Badenova), Freiburg	Schreiben vom 19.04.2021	Keine Einwendungen, Bedenken und Anregungen.
Terranets bw GmbH, Stuttgart (Gas)	-----	
Unitymedia Kabel BW (Vodafone)	Schreiben vom 07.05.2021	Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant
Polizeipräsidium Konstanz, Sachbereich Verkehr	Schreiben vom 06.05.2021	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.
Handwerkskammer, Konstanz	-----	
IHK, VS	-----	
Gemeinde Obernheim	-----	
Gemeinde Nusplingen	-----	
Gemeinde Egesheim	-----	
Gemeinde Bubsheim	Schreiben vom 19.04.2021	von Seiten der Gemeinde Bubsheim keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
Gemeinde Wehingen	-----	

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Öffentliche Auslegung (09.04.2021 bis 10.05.2021)	
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen, Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan eingebracht.	Kenntnisnahme.