Gemeinde Achberg
Machbarkeitsuntersuchung "Erweiterung – Gewerbegebiet Baind"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Datum: 08.03.2022

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: 25.02.2022
Ort: WebEx Konferenz (Online)

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2022 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

Behörden

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8, Forstdirektion, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Bundesnetzagentur, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall u. Immissionsschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Forstamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt
- Landratsamt Ravensburg, Straßenamt-Straßenrecht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenamt-Straßenverkehrsrecht, nicht anwesend

- Landratsamt Ravensburg, Nachhaltige Mobilität – ÖPNV, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), nicht anwesend
- Handwerkskammer Ulm, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Industrie- und Handelskammer, nicht anwesend
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), nicht anwesend
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, nicht anwesend
- Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, nicht anwesend
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, nicht anwesend
- Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe, nicht anwesend
- Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, nicht anwesend
- Thüga Energienetze GmbH, nicht anwesend

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. [redacted] Gemeinde Achberg
- Fr. [redacted] emeinde Achberg
- Hr. [redacted] nlagen Achberg GmbH & Co. KG
- Hr. [redacted] ber Consult GmbH
- Hr. [redacted] Consult GmbH
- Hr. [redacted] r Consult GmbH

1. Allgemein

1.1 Die Gemeinde Achberg beabsichtigt für den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Baind" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens (Fa. Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG) zu untersuchen (inklusive der Unterbringung von Verwaltungsgebäuden und der Erweiterung der Produktionshallen). Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit des ortsansässigen Unternehmens (Fa. Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG) zukünftig gesichert und dadurch der Standort als Hauptstandort gestärkt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 0,59 ha erstreckt sich dabei über das Grundstück mit der Fl. - Nr. 1404/8. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Baind" Gewerbegebiet" (Fassung vom 28.04.2009) ist dieser Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft (LWS)" festgesetzt. Zudem befindet sich teilweise im Geltungsbereich eine Fläche für Aufschüttung. Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich der Landesstraße L 2374. Östlich verläuft die Bundesautobahn BAB 96. Im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich Siedlungsstrukturen des Ortsteiles "Baind" sowie die gewerblichen Flächen der Fa. Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG. Im Süden geht der zu überplanende Bereich in landwirtschaftliches Grünland über.

2. Planungsrecht/ Ortsplanung

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zukünftig im Regelverfahren nach EAG-Bau erfolgen. Die Gemeinde Achberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des zu überplanenden Bereiches Darstellungen einer "Elektrischen Freileitung (20-kV)". Da die im Bebauungsplan zukünftig vorgesehenen Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen.

Die Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell geändert. Der Feststellungsbeschluss dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch nicht öffentlich bekanntgemacht, so dass diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht rechtskräftig ist. Die Gemeinde Achberg stimmt entsprechend mit der Verwaltungsgemeinschaft die weiteren Schritte hinsichtlich der öffentlichen Bekanntmachung ab.

2.2 Der zu überplanende Bereich soll zukünftig über die bereits bestehenden verkehrlichen Erschließungsanlagen der Fa. Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG. erfolgen. Die durch den westlichen Anbau für Verwaltungsgebäude entfallenden Stellplätze sollen zukünftig im südlichen Bereich entlang der bereits bestehenden sowie teilweise neu zu errichtenden Produktionshallen versetzt werden.

2.3 Auf Empfehlung des Landratsamtes Ravensburg soll im weiteren Verfahren durch die Gemeinde Achberg, die Vorhabenträgerschaft und die Sieber Consult GmbH eine Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. §1 Abs. 8 BauGB geprüft werden. Das Planungsinstrument des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" gem. § 12 BauGB ist bei einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Baind Gewerbegebiet" ("Angebotsbebauungsplan") nicht anwendbar.

2.4 Die Höhenentwicklung des zu errichtenden Verwaltungsgebäudes soll sich zukünftig an den bestehenden Strukturen orientieren und durch 3-geschössige Bauweise insgesamt eine Höhe von 12,00 m aufweisen. Aufgrund der topographischen Situation soll die angegliederte Produktionshalle inklusive Erd- beziehungsweise Kellergeschoss eine Gesamthöhe von 16,00 m (bis zur Attika) aufweisen. Die bestehende Produktionshalle ist derzeit 12,00 m hoch. Aufgrund des Ausbaus eines Erd- beziehungsweise Kellergeschosses wird dem Orts- und Landschaftsbild weiterhin ausreichend Rechnung getragen. Von einer Angabe notwendiger Maßnahmen von Seiten des Landratsamtes Ravensburg wurde daher abgesehen.

2.5 Weitere Informationen können der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.02.2022 entnommen werden.

3. Natur- und Artenschutz

3.1 Ergänzend zur koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg wurde im Rahmen des Behördentermins am 25.02.2022 die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung angesprochen. Hierbei ist insbesondere auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu achten.

3.2 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe im Osten ist an einer geeigneten Stelle zu ersetzten. Diese werden in die benötigte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einfließen und ggf. im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

3.3 Es ist zu prüfen, ob die Streuobstbäume auf der östlich angrenzenden Ausgleichsfläche (erste Baumreihe) durch die Planung beeinträchtigt werden oder diese weiterhin dauerhaft erhalten werden können.

3.4 Um eine bessere Einbindung der neu zu errichtenden Halle nach Osten in Richtung der Autobahn und dem Landschaftsschutzgebiet zu erreichen, soll im weiteren Verfahren eine Fassadenbegrünung angedacht werden.

4. Immissionsschutz

4.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf die südwestlichen Wohnnutzungen ein. Durch die Erweiterung ist mit keiner wesentlichen Zunahme an Lkw zu rechnen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass keine Konflikte im Bereich der bestehenden Betriebszufahrt entstehen. Von den Erweiterungsbauten ist mit keinen relevanten Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Da die Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ravensburg in ihrer Stellungnahme keine detaillierte Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen fordert, wird davon ausgegangen, dass diese Einschätzung des Konfliktpotenziales geteilt wird. Aus diesem Grund wird der Forderung der Handwerkskammer Ulm nach einer schalltechnischen Untersuchung nicht gefolgt.

4.2 Betriebsleiterwohnungen sollen, wie von der Gewerbeaufsicht angeregt, ausgeschlossen werden.

4.3 Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 ein. Diese sind, wie von der Gewerbeaufsicht gefordert, in einer schalltechnischen Untersuchung gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

5. Weitere Vorgehensweise

5.1 Die Gemeinde Achberg prüft in Abstimmung mit der Vorhabenträgerschaft und Sieber Consult GmbH eine Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. §1 Abs. 8 BauGB.

5.2 Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auszuarbeiten und entsprechende Ausgleichsflächen nachzuweisen.

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

Verfasser

[redacted]

Abdruck per E-Mail an:

- Fr[redacted]
- Fr
- Fr
- Hr
- Fr
- Hr

Wo der Süden am schönsten ist.

Landratsamt Ravensburg, Postfach 19 40, 88189 Ravensburg

Gemeinde Achberg
Kirchstraße 9
88147 Achberg

Bau- und Umweltamt
- Bauleitplanung und Koordination -
Ansprechpartner/in: [redacted]
Tel:
Fax:
Mail:
Kreishaus II
Zimmer: E 228,
Bushaltestelle:

Aktenzeichen: BLP/2963/16/401-621.41-F2
Ihr Schreiben vom/AZ:
Datum: 23.02.2022

Machbarkeitsuntersuchung Erweiterung „Baind“ Gewerbegebiet", Achberg

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen

A. Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan:
Bereits der vorhandene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

Name Bebauungsplan:
Auf dem genehmigten Plan steht der Name „Baind“.
Im Anschreiben steht „Erweiterung – Baind Gewerbegebiet“.
Falls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) für den Teilbereich erlassen wird, sollte ein anderer Name gewählt werden, damit klar ist, dass der Bebauungsplan durch den VBP nicht geändert und auch nicht erweitert wird.

Zum Abwägungsmaterial (§ 2 Abs. 3 BauGB) gehören auch die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und die gesicherte Erschließung.
Der vorgelegte Umriss der künftigen Planung umfasst keine Verkehrsflächen zur Erschließung. Dies ist im weiteren Verfahren zu ändern.

B. Vermessung-/Flurbereinigung

[X] keine Anregungen

C. Verkehr

[redacted]

Die Stellungnahme des zuständigen Straßenbaulastträgers der L 2374 (RP Tübingen) ist zu beachten.

D. Straßenrecht

[redacted]

Kreisstraßen sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt an der A96 und an der L2374. Zuständig für straßenrechtliche Stellungnahmen ist hier das RP Tübingen, Referat 42.

E. Forst

[redacted]

Es ist kein Wald betroffen.
Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen nicht im Wald festgesetzt sind, werden forstliche Belange nicht berührt.

F. Gewerbe

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

Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

2. Bedenken und Anregungen

In der Machbarkeitsuntersuchung wird die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ geprüft. Im geplanten Geltungsbereich ist die Unterbringung von Verwaltungsgebäuden und Produktionshallen vorgesehen.

Es wird empfohlen, Wohnnutzungen generell auszuschließen um die weitere Entwicklung nicht zu gefährden.

Durch das Heranrücken an die bestehende BAB 96 sind die Anforderungen an den geltenden Schallschutz der Innenpegel bei Arbeitsplätzen zu beachten. Diese sind nachzuweisen und eventuelle Maßnahmen umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Wo der Süden am schönsten ist.

Landratsamt Ravensburg, Postfach 19 40, 88189 Ravensburg

Machbarkeitsuntersuchung "Erweiterung Baind Gewerbegebiet", Achberg

Scoping Termin: 25.2.2022

Naturschutz

[redacted]

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

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Aus der Bauleitplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies eintritt ist eine entsprechende Prüfung durchzuführen und sind entsprechende Nachweise vorzulegen. Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bzw. nach ausgleichenden Maßnahmen verbleiben bedarf es immer der Ausnahme.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zumindest eine Relevanzbegehung durchzuführen.

1.2 Umweltbericht, § 2 IV BauGB und Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Den aktuellen Unterlagen nach wird davon ausgegangen, dass die als T-Fläche gesicherte Ausgleichsfläche nicht überplant wird. Es muss dargestellt werden, ob durch die vorgesehene Bebauung der Teilfläche 3 die östlich angrenzende Streuobstbaumreihe beeinträchtigt wird bzw. langfristig erhalten werden kann.

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets wird die Teilfläche 3 (Fläche für die Landwirtschaft) zu Gewerbefläche. Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung und der Umweltbericht sind entsprechend zu überarbeiten.

Nach dem Luftbild ist die festgesetzte Baumreihe im Osten des Baufensters derzeit noch nicht umgesetzt. Ggfs. müssen diese an anderer, geeigneter Stelle ersetzt werden.

Für bisher noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ist der verzögerte Ausgleich (time-lag) zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine jährliche Anrechnung von 3 Prozent ohne Zinseszins notwendig.

Oberflächengewässer

[redacted]

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

<u>Oberirdische Gewässer</u>
im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässerläufe.

Abflussverschärfung durch Versiegelung

Durch 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.

Hierzu sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. 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 im Unterlauf durch bebautes Gebiet fließt (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG).

2. Hinweise

Starkregenrisikovorsorge

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“

Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.

http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/

Bodenschutz

[redacted]

1. Bedenken und Anregungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 BauGB (auch im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13a, 13b BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

§ 1 a Abs. 2 u. 3 BauGB und § 202 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit Grund und Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

§§ 1 und 2 BBodSchG fordern eine nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion, dazu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkung auf den Boden zu treffen. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Belange des Bodenschutzes sollen ermittelt, bewertet und sachgerecht abgewogen werden und ihren Niederschlag in der Begründung, in den Festsetzungen und den Hinweisen finden. (Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitliche Minimierungsmaßnahmen, frühzeitige Planung einer hochwertigen Verwertung von überschüssigem kulturfähigem Boden.)

Der öffentliche Planungsträger hat bei Planung und Ausführung eigener Vorhaben der besonderen Vorbildfunktion gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz Rechnung zu tragen und die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Wenn Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt werden, wird dringend empfohlen für diese eine konkrete, für die jeweils geplante Vegetation notwendige Mindestmächtigkeit für den Boden aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden festzusetzen. Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist.

Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

2. Hinweise

Im Bereich der geplanten Erweiterung liegt eine Aufschüttung vor, über das verwendete Auffüllmaterial liegen keine Informationen vor. Die Verwertung bzw. die Entsorgung des Materials sollte durch einen Fachbauleiter erfolgen.

Im Bebauungsplan Baind wurde auf dem Flurstück ein Retentionsbecken vorgesehen, dies wurde bisher nicht umgesetzt.

Es wird empfohlen, folgende Punkte als Hinweise aufzunehmen:

- Am Standort liegen nach der Bodenschätzung nur hochwertige Böden vor mit Bodenzahlen von 63. Solche hochwertigen Böden sollten vor Vergeudung und Vernichtung geschützt werden. D.h. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB) und bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden (Minimierung des Eingriffes in den Boden). Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau (ebenfalls zur Minimierung des Eingriffes).
- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

  https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf.
- Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.
- Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.
- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unverwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

- Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).
- Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.
- 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.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG zur Verwertung von Erdaushub bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Abfallverwertungskonzept erforderlich ist.

Altlasten

[redacted]

Keine Anregungen und Bedenken

Abwasser

[redacted]

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

Es muss klargestellt werden kommt eine Versickerung zur Niederschlagswasserbeseitigung oder eine Retention mit Ableitung ins Gewässer zur Ausführung.

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.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben bedarf in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.)

Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist (z.B. durch ausreichend dimensionierte MW/SW-Leitungen)

Hinweis:

Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser mit einzuplanen. (Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder eingeleitet werden)

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß DWA A-102 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3 m^3 / 100 m^2 A_{red} 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, § 48 WG.

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

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

Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

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

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

2. Hinweise

Nicht beschichtete Metalldächer 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 102.

Versickerung von Metalldächern 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 Edelstahl und Kunststoffteile.

Grundwasser

[redacted]

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

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.

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

2. Bedenken und Anregungen

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.

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen.

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

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

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.

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.

3. Hinweise

Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen:

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.

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.