

ABWÄGUNGSVORLAGE

Frühzeitige Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Datum: 13.07.2020

Projekt: 1508

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	<p>RP FR Ref. 21 – Raumordnung Schreiben vom 11.09.2018</p>	
1.1	<p>Planungsrechtliche Aspekte</p> <p>Ein insgesamt ca. 4,4 ha großer Teil des Bereiches „Am Bol“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen als Wohnbaufläche enthalten, so dass das hier nunmehr auf Bebauungsplanebene festgesetzte Wohngebiet insoweit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.</p> <p>Aufgrund der teilweisen Lage der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche im einzuhaltenden gesetzlichen Waldabstand sowie der Betroffenheit artenreicher Magerwiesen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes jedoch im Bereich der oberen Hanggrundstücke im Ostteil der bisherigen FNP-Darstellung zurückgenommen und stattdessen im Norden und Westen erweitert, weshalb die jetzige Planung nunmehr auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha (davon ca. 1,5 ha Wohnbaufläche am Nord- und Westrand des Plangebietes sowie ca. 0,6 ha Grün- bzw. Retentionsflächen im Westteil des Geltungsbereiches) über die aktuellen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hinausgeht.</p> <p>Die in der Bebauungsplanbegründung enthaltene Ankündigung, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teile des Bebauungsplanentwurfes in das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen aufzunehmen, wird deshalb grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings ist der uns derzeit bekannte Entwurf zur 7. Änderung des Flächen-nutzungsplanes vom Juni 2018 noch ausschließlich auf die Planungen für den Bereich „Schlatterhof“ in Emmingen-Liptingen ausgerichtet, so dass uns für den Bereich „Am Bol“ in Rietheim-Weilheim bislang noch keine FNP-Änderungsunterlagen vorliegen</p> <p>Um die Anforderungen an ein Parallelverfahren i. S. d. § 8 Abs. 3 BauGB sicher einhalten zu können, regen wir daher an, dieses FNP-Änderungsverfahren (ggfs. unter Durchführung einer entsprechenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung) baldmöglichst um die Planung „Am Bol“ zu ergänzen oder aber für diese Planung ein eigenständiges punktuelleres FNP-Änderungsverfahren neu einzuleiten.</p> <p>Hierbei weisen wir vorsorglich darauf hin, dass ein nicht aus dem Flächennutzungs-plan entwickelter Bebauungsplan — genauso wie eine im Parallelverfahren erstellter Bebauungsplan, der vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll — der Genehmigung bedarf (§ 10 Abs. 2 Baugesetzbuch).</p> <p>Auch ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass ein genehmigungspflichtiger Bebauungsplan nur dann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch). Diese Prognose erfordert einen hinreichend fortgeschrittenen Stand des Flächennutzungsplanverfahrens. Solange</p>	<p>Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p>Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen hat das Verfahren zur 1. punktuelleren Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss in seiner Sitzung am 19.02.2019 eingeleitet. Nach Durchführung des Verfahrens wurde in der Sitzung am 09.07.2020 der Wirksamkeitsbeschluss durch den GA gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung wird nun der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.</p>

Gemeinde Riethem-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>dieser Stand nicht erreicht ist, kann der Bebauungsplan nicht vorzeitig bekannt gemacht werden. Er muss zurückgestellt werden, bis der Flächennutzungsplan die nötige „Planreife“ erlangt hat.</p> <p>Zwar schließt ein zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplanverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus. Jedoch kann von der in einem Parallelverfahren erforderlichen zeitlichen und inhaltlichen Abstimmung bei der Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan dann nicht mehr gesprochen werden, wenn die dem Bebauungsplanentwurf „korrespondierende“ Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Ergehen des Satzungsbeschlusses nach § 10 Baugesetzbuch eingeleitet wird.</p>	
<p>1.2 1.2.1</p>	<p>Belange der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Das insgesamt ca. 6,6 ha große Plangebiet „Am Bol“ beinhaltet eine Bruttowohngebietsfläche von ca. 5,6 ha und entspricht damit in etwa dem Umfang der hier schon heute im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.</p> <p>Zudem geht aus der Bebauungsplanbegründung hervor, dass für die nun vorgelegte Planung offenbar ein dringender örtlicher Bedarf besteht und dass dieser Bedarf derzeit nur durch eine Entwicklung des Bereiches „Am Bol“ befriedigt werden kann, da für wesentliche Teile der ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Alternativfläche „Brunnenstubenäcker“ im Ortsteil Riethem gegenwärtig keine Verkaufsbereitschaft seitens der privaten Grundstückseigentümer bestehe.</p> <p>Unter Bedarfsgesichtspunkten werden deshalb keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen den jetzigen Bebauungsplanentwurf geäußert.</p> <p>Im Interesse einer ausgeglichenen Flächenbilanz regen hierbei allerdings an, den für den Bebauungsplanentwurf „Am Bol“ nicht benötigten bzw. nicht geeigneten Wohnbauflächenstreifen am Ostrand der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung als Ausgleich für die nun geplante Wohnbauflächenüberschreitung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herauszunehmen. Diese Bauflächenreduzierung sollte u. E. daher ebenfalls Bestandteil des oben angesprochenen FNP-Änderungsverfahrens sein.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Sowohl die die Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan berücksichtigen die bisherigen quantitativen Vorgaben des Flächennutzungsplans, welcher eine Baugebietsgröße von 5,6 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche vorsieht.</p> <p>Da Teile der bisher im FNP ausgewiesenen Fläche im Osten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen und da sich in diesem Bereich zudem artenreiche Magerwiesen befinden, wird das Baugebiet gegenüber der bisherigen Darstellung des FNP im Bereich der östlichen Hanglage zurückgenommen.</p> <p>Stattdessen erfolgt eine flächengleiche Erweiterung im Norden und Nordwesten (vgl. Begründung, Kapitel „Flächennutzungsplan“).</p>
<p>1.2.2</p>	<p>Wie die gesamte Ortslage von Weilheim liegt auch das Plangebiet selbst im Wasserschutzgebiet „Faulenbachtal“.</p> <p>Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet „Faulenbachtal“ sind im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>1.2.3</p>	<p>Die im Westteil des Plangebietes ausgewiesene Grün- bzw. Retentionsfläche reicht nach unserem Raumordnungskataster noch teilweise in einen Bereich hinein, der nach der Hochwassergefahrenkartierung bei einem HQ 100 bzw. einem HQ extrem überschwemmungsgefährdet ist.</p> <p>Zudem ist für die Verkehrsanbindung des neuen Plangebietes offenbar eine Überquerung des im Westen an das Plangebiet angrenzenden Faulenbauches erforderlich</p> <p>Obwohl neue bauliche Anlagen in den überschwemmungsgefährdeten Teilen der Faulenbachaue offenbar nicht geplant sind die und die Verkehrserschließung bzw. Gewässerquerung über die dort bereits bestehende Brücke erfolgen soll sind hier neben den einschlägigen Bestimmungen des</p>	<p>Den Belangen des Hochwasserschutzes und sonstigen wasserrechtlichen Belangen wird Rechnung getragen.</p> <p>Der Abflussquerschnitt des HQ 100 wird durch Retention und Geländeänderungen zum Bestand nicht verringert.</p> <p>Das Fahrbahnniveau der Brücke liegt oberhalb des HQ 100 Wasserspiegel. Die Detailplanungen des Retentionsbereichs und im Umfeld des Faulenbaches</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Wasserhaushaltsgesetzes deshalb auch die Plansätze 3.1.10 und 4.3.3 LEP zu berücksichtigen, - wonach bei der Siedlungsentwicklung auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und - wonach naturnahe Gewässer zu erhalten sind, ausgebaute Gewässer naturnah entwickelt werden sollen und die Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerrandstreifen anzustreben sind.</p>	<p>werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den Behörden angestimmt.</p>
1.2.4	<p>Nach den vorgelegten Planunterlagen befindet sich innerhalb des zu einem "Offen-land-Biotopverbund mittlerer Standorte" gehörenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes eine FFH-Mähwiese. Zudem verläuft offenbar die Flugroute einer geschützten Fledermauspopulation durch das Plangebiet. In enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist deshalb sicherzustellen, dass der Bebauungsplanentwurf auch mit den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 LEP vereinbar ist, wonach die Tier- und Pflanzenwelt bewahrt, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen vermieden bzw. minimiert und nachteilige Folgen evtl. nicht vermeidbarer Eingriffe ausgeglichen werden sollen.</p>	<p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan umfassend berücksichtigt. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum B-Plan und insbesondere den Umweltbericht wird verwiesen.</p>
1.2.5	<p>Gemäß den Grundsätzen 1.4 und 3.2.4 Satz 2 LEP sollen sich notwendige Siedlungserweiterungen in die Landschaft und die Siedlungsstruktur einfügen. Das Plangebiet befindet sich jedoch an einem von der eigentlichen Ortslage etwas abgesetzten und zudem durch die Hanglage exponierten Standort. Im Interesse einer Minimierung der Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild regen wir daher an, das Plangebiet soweit wie möglich einzugrünen.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält differenzierte Festsetzungen von Maßnahmen, die eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes unterstützen, wie z.B.: Ortsrandeingrünung am südlichen und nördlichen Gebietsrand durch Hecken- und Baumpflanzungen, Pflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen mit Schwerpunkt in den Randbereichen der öffentlichen Straßen zur Strukturierung und Eingrünung der Straßenräume. Zur landschaftsgerechten Einbindung trägt zudem die geplante zentrale öffentliche Grünfläche („Grünkorridor“) sowie der grünordnerisch naturhaft gestaltete Retentionsbereich bei.</p>
1.2.6	<p>Nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten. Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsausweisung mit dem südwestlich benachbarten Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) wird deshalb grundsätzlich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
1.3	<p>Umweltprüfung Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf erstellte Umweltbericht (inklusive einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Teilgebiet „Mausohrwochenstube in der Kirche Weilheim“ des FFH-Gebietes „Großer Heuberg und Donautal“)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Umweltprüfung sowie die geplanten Maßnahmen zur Eingriffskompensation wurden bereits intensiv mit den Behörden abgestimmt.</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>sowie die darin empfohlenen und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf selbst letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Eine abschließende und auch hausinterne abgestimmte raumordnerische Stellungnahme zu den nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten Teilen dieser Planung ist im Übrigen erst im Zuge des angekündigten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens möglich.</p>	
2	<p>Unitymedia Kabel BW, Kassel Schreiben vom 20.09.2018</p>	
	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Details zur technischen Versorgung des Baugebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern koordiniert und abgestimmt.</p>
3	<p>RP FR Ref. 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 26.09.2018</p>	
3.1	<p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.2	<p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.3	<p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> Geotechnik 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>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Hangschutt, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen und Auenlehmen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Beim Hangschutt und beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungs-</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>verhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen.</p> <p>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>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen.</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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
3.4	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht und im Hinblick auf den Grundwasserschutz des Tiefbrunnens Weilheim keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/oeotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme.

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
4	Netze BW GmbH, Tuttlingen (EnBW) Schreiben vom 02.09.2018	
4.1	zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkungen ein: Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Umspannstation erforderlich. Hierfür benötigen wir einen Stationsplatz mit einer Fläche von ca. 5,0 m x 4,0 m.	Die Anregung wird berücksichtigt.
4.2	Im Bereich des Bebauungsplanes, auf Flst. 251/1, befindet sich eine bestehende Umspannstation der Netze BW GmbH. Diese Umspannstation wird weiterhin benötigt und somit auch in absehbarer Zukunft Bestand haben.	Kenntnisnahme. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gesichert.
4.3	Im nord-westlichen Rand des Bebauungsplanes befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Netze BW GmbH, der Schutzstreifen für diese 20-kV-Freileitung überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die 20-kV-Freileitung sowie der Schutzstreifen sind bereits in den Planunterlagen des Bebauungsplanes eingetragen. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Freileitung beträgt 7,5 m rechts und links der Leitungssachse.	Kenntnisnahme. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und gesichert.
4.4	Von der zuvor genannten bestehenden Umspannstation verläuft in östlicher Richtung - zum Rußberg - eine bestehenden 20-kV-Freileitung der Netze BW GmbH, diese ist in den Planunterlagen bereits auch eingetragen. Diese 20-kV-Freileitung soll abgebaut werden. Voraussetzung für die Demontage dieser 20-kV-Freileitung ist jedoch eine neue 20-kV-Kabeltrasse von Rietheim, Gewann Schmidten, zum Rußberg. Solange jedoch das genannte 20-kV-Kabel noch nicht in Betrieb ist, wird die bestehende 20-kV-Freileitung noch benötigt. Bis zum Abbau der 20-kV-Freileitung muss deshalb noch deren Bestand auch während der Erschließungsarbeiten gesichert sein. Dies bedeutet u.a., dass die Standsicherheit der bestehenden Masten, zum Beispiel durch Abgrabungen, nicht gefährdet werden dürfen. Deshalb soll diese 20-kV-Freileitung in den Planunterlagen, mit dem Schutzstreifen von 7,5 m rechts und links der Leitungssachse, eingetragen bleiben.	Die angesprochene, bestehende Freileitung Richtung Rußberg wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes abgebaut. Die Leitung ist nachrichtlich im Plan eingetragen.
4.5	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.	Kenntnisnahme. Im B-Plan sind entsprechende Hinweise aufgenommen.
4.6	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.	Kenntnisnahme. Wird berücksichtigt.
5	Regionalverband VS Schreiben vom 04.10.2018	
5.1	Der Bebauungsplan „Am Bol“ entwickelt sich nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehende Plangebiet (ca. 1 ha) als sonstige	Kenntnisnahme.

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da damit jedoch keine besondere Schutzbedürftigkeit verbunden ist, bestehen von Seiten des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg gegenüber einer Anpassung des Flächennutzungsplans und damit auch gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.	
5.2	Aus städtebaulicher Sicht möchten wir aufgrund des derzeit hohen Wohnungsbedarfs jedoch anregen, nochmals über eine höhere Dichte innerhalb des Plangebiets nachzudenken. So könnte mehr Wohnraum realisiert werden. Die Planung eines rund 6,6 ha großen Neubaugebiets mit fast ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern entspricht aus unserer Sicht nicht dem Nachhaltigkeitsgedanken einer flächensparenden und zukunftsorientierten Raumentwicklung.	Mit dem Baugebiet ‚Am Bol‘ soll vorrangig der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für private Bauherren nachgekommen werden. Die Festsetzungen ermöglichen aber grundsätzlich auch den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern. Sofern hierfür ein Bedarf besteht, wären insofern ist auch Bauvorhaben bspw. von Bauherrengemeinschaften zur Realisierung eines Doppel- oder Reihenhausprojektes auf kleineren oder gemeinschaftlichen Grundstücken möglich. Im Baugebiet sind zwei Grundstücke in zentraler Lage für die Errichtung von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Bereich Geschosswohnungs-/Mehrfamilienhausbau sind in der Gemeinde in den letzten Jahren verschiedene Bauvorhaben in verdichteter Bauweise umgesetzt worden, um auch die Innenentwicklung zu stärken. So entstanden in den Bereichen ‚Neuer Garten‘ und ‚Ludwig-Fink-Straße‘ Mehrfamilienhäuser in Baulücken.
6	Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart	Schreiben vom 07.10.2018
6.1	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 Landesjagdverbands/ Kreisjägersvereinigung Tuttlingen, der Naturfreunde Tuttlingen, des Naturschutzbunds (NABU), Ortsgruppen Tuttlingen und Spaichingen, des Schwäbischen Albvereins, des Schwarzwaldvereins Tuttlingen und der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.	Kenntnisnahme.
6.2	Kein flächensparendes Bauen, weiter fortschreitende Landschafts-zersiedelung Die geplante Wohnbaufläche „Am Bol“ umfasst nun 6,63 ha und ist damit gegenüber früheren Planungen (5,6 ha bzw. 5,3 ha) noch weiter gewachsen. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen sollen auf 46.900 m ² Nettobauland 71 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden,	Die Aufnahme der Wohnbaufläche „Am Bol“ in den Flächennutzungsplan erfolgte bereits im Rahmen der 4. Fortschreibung des FNP im Jahr 2004 auf der Grundlage des prognostizierten Wohnflächenbedarfes

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>sowie gerade einmal zwei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser in zweieinhalbgeschossiger Bauweise. Die durchschnittliche Fläche eines Baugrundstücks beträgt damit stattliche 642 m². Einfache Verdichtungen wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser, die immer noch an drei oder zwei Seiten des Hauses die Anlage eines Gartens ermöglichen, sind gar nicht vorgesehen.</p> <p>Als Beleg für einen hohen Bedarf werden „aktuelle Bewerberlisten mit 60 Interessenten für den Ortsteil Weilheim und 52 Eintragungen für Rietheim“ angeführt, wobei nicht ausgesagt wird, ob es sich in beiden Ortsteilen tatsächlich um verschiedene Interessenten handelt. Aber selbst bei einer hohen Nachfrage ist es auch in einer Landgemeinde nicht mehr akzeptabel, weiterhin Einfamilienhaus neben Einfamilienhaus zu planen. So werden Maßstäbe gesetzt, die nicht nachhaltig sind, und der Flächenverbrauch geht ungebremst weiter. Gerade eine hohe Nachfrage müsste Anlass dafür sein, endlich verdichtet zu bauen, was jedoch nicht erfolgt.</p> <p>Aber damit nicht genug: Die nächste Erweiterung wird im vorliegenden Plan in Form der Richtung Süden blind endenden Stichstraße auch schon wieder vorbereitet – bis wohin und wie lange?</p> <p>Wie wir bereits erstmals mit unserer Stellungnahme vom 19.11.2003 (!) betont haben, würde eine Verwirklichung der Wohnbaufläche „Am Bol“ den Beginn einer weiteren isolierten Siedlungsentwicklung am bisher freien Hang auf der Ostseite des Faulenbachs bedeuten und hätte damit nicht nur einen erheblichen Flächenverbrauch zur Folge, sondern auch eine enorme Landschaftszersiedlung.</p> <p>Keine Beachtung des demographischen Wandels</p> <p>Im Übrigen wird und kann auch Rietheim-Weilheim nicht ewig wachsen. Ob man es wahrhaben will oder nicht, der demographische Wandel wird, wenn auch etwas später, auch den Süden von Deutschland erfassen. Deshalb muss sich auch eine derzeit noch wachsende Landgemeinde rechtzeitig auf die Folgen einer älter werdenden Gesellschaft einstellen. Schon jetzt ist planerisch zu bedenken, wie in einer immer ausgedehnteren, mittelfristig aber auch immer dünner besiedelten Gemeinde noch die gesamte Infrastruktur er halten und unterhalten werden soll: Wasserversorgung, Abwasserkanäle, Stromversorgung, Gas- oder ggf. Fernwärmenetz, Fernmeldenetz, Instandhaltung von Straßen und Gehwegen, Straßenbeleuchtung, Winterdienst, Müllabfuhr, ... Es kann, bereits ohne den demographischen Wandel, umso mehr aber wegen diesem, nur von Vorteil sein, wenn das Siedlungsgebiet möglichst kompakt angelegt ist.</p>	<p>und der vorausberechneten Einwohnerentwicklung der Gemeinde. Mit der vorliegenden Fortschreibung des FNP erfolgt keine weitere Neuausweisung, sondern eine geringfügige Verschiebung der Wohnbaufläche „Am Bol“. Unter Beibehaltung der bisherigen Bruttowohngebietsfläche von 5,6 ha, wird die Baufläche im Bereich der östlichen Hanglage im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zurückgenommen und flächengleich nach Norden und Westen erweitert. Die Gemeinde verzeichnet indessen einen anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarf, der insbesondere durch den anhaltenden Anstieg der Einwohnerzahlen und einen sehr hohen Einpendlerüberschuss begründet ist. So ist die Einwohnerzahl zwischen den Jahren 2011 (2.624 EW) und 2019 (2.936 EW) um rd. 8,1% angestiegen. Der Einpendlerüberschuss (EPÜ) der Gemeinde hat zwischen 2011 (EPÜ 1.219) und 2018 (EPÜ 1.669) weiter deutlich zugenommen. Die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes geht für die nächsten Jahre von einer weiteren, aber verlangsamten Einwohnerzunahme aus. Diese Entwicklungen führen zu einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Rietheim-Weilheim. Die Bewerberliste für das Baugebiet „Am Bol“ umfasst derzeit 120 Interessenten. Mit dem Baugebiet ‚Am Bol‘ soll vorrangig der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für private Bauherren nachgekommen werden. Die Festsetzungen ermöglichen aber grundsätzlich auch den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern. Sofern hierfür ein Bedarf besteht, wären auch Bauvorhaben bspw. von Bauherrngemeinschaften zur Realisierung eines Doppel- oder Reihenhausesprojektes auf kleineren oder gemeinschaftlichen Grundstücken möglich. Im Baugebiet sind zwei Grundstücke in zentraler Lage für die Errichtung von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Bereich Geschosswohnungs-/Mehrfamilienhausbau sind in der Gemeinde in den letzten Jahren verschiedene Bauvorhaben in verdichteter Bauweise</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>umgesetzt worden, um auch die Innenentwicklung zu stärken. So entstanden in den Bereichen ‚Neuer Garten‘ und ‚Ludwig-Fink-Straße‘ Mehrfamilienhäuser in Baulücken.</p> <p>Nachdem die Gemeinde seit etwa drei Jahren über keine weiteren gemeindeeigenen Innenentwicklungsflächen oder Wohnbaugrundstücke in Baugebieten mehr verfügt und zahlreiche Bauherren und -familien bereits seit Jahren warten, soll die Erschließung des Baugebietes möglichst zeitnah erfolgen.</p>
6.3	<p>Lage im Wasserschutzgebiet</p> <p>Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ und grenzt im Südwesten an die Schutzzone II der Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Weilheim“. Dabei wird im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung durch Lockergestein und Kalkskelettböden gering ist und das Gebiet deshalb sehr empfindlich gegen Grundwasserverschmutzung ist.</p>	<p>Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III steht der Planung nicht entgegen. Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 20.09.2000 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, der Erschließung und späteren Bebauung und Nutzung grundsätzlich zu beachten.</p>
6.4	<p>Enormer Ausgleichsbedarf</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind noch größer als im ersten Zuschnitt der Vorhabensfläche. Das Gesamtdefizit beträgt gemäß den Planunterlagen 848.820 Ökopunkte und soll im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos durch Aufwertungsmaßnahmen im Gemeindewald von Rietheim-Weilheim ausgeglichen werden. Dabei bleibt die Frage, ob und wie diese Maßnahmen tatsächlich umgesetzt und durchgehalten werden und wie ihre Qualität sichergestellt wird.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir eine Ausweisung der Wohnbaufläche „Am Bol“ auch im geänderten Zuschnitt aus Gründen des gebotenen sparsamen Umgangs mit Flächen, des Landschafts-, Natur- und Wasserschutzes nach wie vor entschieden ab, wie wir das auch bereits mit unseren Stellungnahmen vom 19.11.2003, 31.01.2008 und 07.10.2014 zur 4. bzw. 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen getan haben.</p>	<p>Die Gemeinde Rietheim-Weilheim hat ein Konzept umfangreicher Ökokontomaßnahmen auf ihrem Gemeindegebiet aufgestellt. Auf dessen Grundlage wird auf Bebauungsplanebene ein Ausgleichskonzept festgelegt. Die qualifizierte Umsetzung der Maßnahmen wird zugesichert, die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist über vertragliche Regelungen und ein qualifiziertes Monitoring zu sichern.</p>
7	<p>bnNETZE GmbH (Badenova), Freiburg</p> <p style="text-align: right;">Schreiben vom 18.10.2018</p>	
7.1	<p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlä-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Details zur technischen Versorgung des Baugebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern koordiniert und abgestimmt.</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>gigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt.</p> <p>Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	
7.2	<p>Im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine überörtliche Erdgas-Hochdruckleitung PN16 der bnNETZE GmbH. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Erdgasleitung und das vorhandene Gefährdungspotenzial sollte die Trasse im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden durch Festsetzung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 3m beidseits der Leitung. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Auf das DVGW-Regelwerk GW 125, bzw. das wortgleiche Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau wird verwiesen. Ebenfalls dürfen innerhalb des Schutzstreifens keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen 15.5 der Anlage zur PlanZV90 dargestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gashochdruckleitung mit ihrem Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Sie verläuft teils im Bereich öffentlicher Grünflächen, teils außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Private Baugrundstücke sind nicht betroffen. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen.</p>
8	Landratsamt TUT Schreiben vom 18.10.2018	
8.1	<p>Forstamt:</p> <p>Gegen die Ausweisung des Baugebiets im dargelegten Umfang gibt es keine forstrechtlichen Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass als baurechtlicher Ausgleich die Entnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Rietheim – Weilheim vorgesehen ist. Dieses soll aus einem Ökokontomaßnahmenkonzept der Firma Ökonzept gespeist werden, das forstrechtlich relevante Genehmigungstatbestände beinhaltet, die auch von der höheren Forstbehörde genehmigt werden müssen. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist dieses Ökopunktekonzept noch nicht genehmigt, womit der Ausgleich für das Baugebiet noch nicht erbracht wäre.</p>	<p>Das Ausgleichskonzept liegt zwischenzeitlich vor und wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Soweit hier für die einzelnen Maßnahmen forstrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, werden diese im weiteren Verfahren beantragt.</p>
8.2 8.2.1	<p>Landwirtschaftsamt:</p> <p>Das ca. 6,5 ha umfassende Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfes "Am Bol" wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Bewirtschaftung der Grenzflächen (mit Acker-/GL-Zahlen zwischen 25 und 45) erfolgt als Grünland (rund 5,5 ha) und Acker (ca. 0,6 ha). Die Landwirtschaftsflächen werden vorrangig durch den ortsansässigen, viehhaltenden Landwirtschaftsbetrieb XX1 umgetrieben, zudem von der XX2 aus Schura und der XX3 aus Rietheim. (aus Datenschutzgründen anonymisiert).</p> <p>Mit Planrealisierung würde der lokale Landwirtschaftsbetrieb XX1 den größten Flächenverlust in Höhe von ~3,5 ha erfahren. Dieser Flächenentzug betrifft insbesondere die für die betriebliche Mutterkuh- und Pensionspferdehaltung wichtigen, hofnah gelegenen Weideflächen mit sehr guter Arrondierung</p>	<p>Kenntnisname.</p> <p>Zur Entwicklung des Baugebietes ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im dargestellten Umfang für das Baugebiet selbst und die begleitenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen unvermeidbar. Insofern wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu Gunsten der Belange der</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>und guter wegetechnischer Erschließung.</p> <p>Auch wenn die Hofstelle des Betriebes mit Standort in der Rathausstr. 10 (Flurstücke 176, 176/1+2 und 233) ca. 200 m vom geplanten Wohnungsbaugelände entfernt liegt und somit das Planungsgebiet deutlich außerhalb der betrieblichen/tierhaltungsbedingten Abstandsisophete liegt, sollte eine fortschreitende Bebauung im Osten von Weilheim den Weidebetrieb in seiner Existenz und Zukunftsfähigkeit nicht über Gebühr einschränken. Eine potenzielle Hofnachfolge ist gegeben. Daher sollte eine Bereitstellung von Ersatzland geprüft werden.</p> <p>Die Erschließung der Weideflächen in den Gewannen Strobelen, Mühlengewand, Boll, Burgsteig, Streitwiesen und Hiltstein ist zu sichern.</p> <p>Die XX2 wäre mit einem Flächenverlust von 1,30 ha betroffen, die XX3 mit 0,16 ha Flächenentzug. Unter der Annahme, dass kein erneuter Rückgriff auf landwirtschaftliche Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen stattfindet, ist durch den direkten Flächenentzug keine existenzielle Gefährdung der beiden Betriebe zu befürchten.</p>	<p>Wohnbauentwicklung der Gemeinde, die in der Abwägung höher zu gewichten sind gebilligt. Eine Existenzgefährdung der betroffenen Betriebe ist in Anbetracht des Verhältnisses der Verlustflächen zu deren insgesamt bewirtschaftetem Flächenumfang nicht zu erwarten.</p> <p>Die Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch die bestehenden Wege und die am südlichen Gebietsrand ersatzweise vorgesehene Wegetrasse weiterhin gewährleistet.</p>
8.2.2	<p>Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypenkartierung bitten wir nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen und den Umweltbericht inklusive der E-/A-Bilanz zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Beim Flurstück Nr. 348 mit 0,1440 ha Katasterfläche handelt es sich nicht vollumfänglich um eine FFH-Mähwiese. Die östliche Hälfte mit ~ 7 ar ist eine Ackerfläche (2018-Weizen, 2017-Hafer). -Das Flurstück Nr. 362 ist eine Ackerfläche (2018-Weizen, 2017-Mais, 2016-Weizen, 2015-Mais) und kein Grünland. -Bei den Flurstücken Nr. 353, 354, 355, 363 und 364 handelt es sich um Grünland und nicht um Acker. <p>Das Landwirtschaftsamt bittet um weiteren Einbezug in die Planung insbesondere, wenn landwirtschaftliche Flächen für Kompensationsmaßnahmen beansprucht werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird in der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz berücksichtigt / entsprechend angepasst.</p>
8.3	<p>Gesundheitsamt:</p> <p>Die uns betreffenden Belange sind bereits im Textteil berücksichtigt.</p> <p>Dass sich das o.a. Baugebiet innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Rietheim-Weilheim befindet, ist zu beachten.</p> <p>Auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung insbesondere bei Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) und der damit verbundenen Anzeigepflicht sei hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
8.4	<p>Straßenverkehrsamt:</p> <p>Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände, sofern folgende Auflage festgelegt wird:</p> <p>An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungs-</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die frei zu haltenden Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen wurden ermittelt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>pflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.</p>	
<p>8.5</p>	<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz: Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. <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>Die Feuerwehr Rietheim-Weilheim verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Tuttlingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.</p>	<p>Die Brandwasserversorgung wird über das Ortsnetz gewährleistet. Entsprechend den Forderungen des Kreisbrandmeisters werden im Baugebiet 4 Überflurhydranten (Größe A,B,B) angeordnet.</p> <p>In Anbetracht der im Baugebiet zulässigen Geschosshöhen und Gebäudehöhen sind Aufenthaltsräume mit einer Rettungshöhe über 8,0 m nicht zu erwarten. Andernfalls wären die Anforderungen (zweiter Rettungsweg) im Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen</p>
<p>8.6</p>	<p>Straßenbaubehörde: Der Bebauungsplan liegt an der klassifizierten Straßen B 14 von NK 7918 020 nach NK 7918 003 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Erschließung des neu geplanten Baugebietes ist über das bestehende Gemeindestraßennetz gewährleistet insbesondere über die Kirchstraße, die ausreichend an die B 14 angeschlossen ist. Das geplante Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Der Bauherr hat daher alle erforderlichen Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden und auf das Bauvorhaben einwirkenden Lärmimmissionen auf eigene Kosten vorzunehmen. Wir bitten am Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>8.7 8.7.1</p>	<p>Naturschutzbehörde: Geplant ist am östlichen Ortsrand von Weilheim die Neuausweisung eines Wohngebietes mit einer Fläche von 5,27 ha. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden bisher überwiegend als Wiesenflächen genutzt. Aus Sicht des Naturschutzes wird zu dem Plangebiet wie folgt Stellung genommen.</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Mit Ausweisung des Bebauungsplans wird der Bereich zur Erschließungszone im Sinne der Naturparkverordnung, in denen der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.</p> <p>Mit dem Plangebiet wird in den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“ (FFH-Mähwiese) außerhalb eines FFH-Gebietes eingegriffen. Bisher erfasst war eine Fläche im Südwesten des Plangebietes. Im Zuge der Bestandserfassung wurden durch das beauftragte Planungsbüro im oberen Hangbereich im Osten des Plangebietes mehrere Magerwiesen in verschiedener Ausprägung erfasst. Der Biototyp 33.43 Magerwiese entspricht dem FFH-Lebensraumtyp einer FFH-Mähwiese. Insgesamt ist also davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan 14.215 m² FFH-Mähwiese verloren gehen.</p> <p>Eine Zerstörung oder sonstige erheblichen Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten (hier LRT 6510 Flachland-Mähwiesen) stellt regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar (vgl. VG Bayreuth, Urteil v. 28.01.2010 – B 2 K 09.739). Gemäß § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern der Eingriff nicht vermieden werden kann, ist er durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.</p> <p>Gleichzeitig kann eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von FFH-Lebensraumtypen dazu führen, dass eine Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des USchadG i.V.m. § 19 Abs. 1 BNatSchG verursacht wird. Daraus ergibt sich eine Sanierungspflicht, was ebenfalls die Wiederherstellung der FFH-Wiesen bedeuten würde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der erforderliche Ausgleich der FFH-Mähwiesen-Flächen ist im Rahmen der Umweltplanung berücksichtigt und im Ausgleichskonzept dargestellt.</p>
<p>8.7.2</p>	<p>Südlich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des geschützten Biotops Nr. 179183270053 „Feuchtgebiet Ried-/Streitwiesen“. Diese Feuchtwiesen werden u.U. durch die Wiesenflächen des geplanten Baugebietes mit Wasser versorgt. Günstig wäre es daher einen Teil der Entwässerung (Dachwasser) innerhalb der Biotopfläche zu versickern, um die Wasserversorgung des Biotops zu erhalten.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet sieht vor, anfallendes Hangwasser, das am östlichen Gebietsrand in dem geplanten Abfanggraben gefasst wird, in die Flächen des Feuchtbiotops einzuleiten. Um sicher zu stellen, dass dort auch tatsächlich Wasser ankommt ist zusätzlich vorgesehen, das Dachwasser der 5 Baugrundstücke des Baufeldes WA-7 am südlichen Gebietsrand zumindest anteilige ebenfalls dort einzuleiten. Hierzu wird im Zuge der Erschließung auf diesen Grundstücken ein Anschlusskanal vorgesehen, der an die Grabenentwässerung im öffentlichen Bereich</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
8.7.3	<p>Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes. Nach § 22 NatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen. Die im Fachplan dargestellten Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken. Sofern die Kernflächen nicht erhalten werden können, sind sie durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und möglichst durch Kompensationsmaßnahmen zu stärken.</p>	<p>angebunden wird. Die geplanten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen führen zugleich zu einer Kompensation des Eingriffs in Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Insbesondere die Anlage von artenreichen Fettwiesenflächen (gebietsheimisches Saatgut) mit Baumpflanzungen (zentrale öffentliche Grünfläche), die Aufwertung der Fläche im Bereich der Retentionsmulde durch Begrünung und Gehölzpflanzungen sowie die planexternen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Grünlandextensivierung und angepasste Ackerbewirtschaftung auf insgesamt ca. 3 ha Fläche führen zu einer unmittelbaren Stärkung des Biotopverbundes mittlerer Standorte.</p>
8.7.4	<p><u>Artenschutz</u> Die Kirche in Weilheim ist Teil der FFH-Gebietskulisse. Im Kirchturm befindet sich eine Kolonie des Großen Mausohrs (Fledermäuse). Das Baugebiet befindet sich in der direkten Fluglinie, die von den Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt wird und würde bei einer kompletten, dichten Bebauung die Flugkorridore der Tiere blockieren. Ein begrünter Korridor innerhalb des Baugebiets soll die Blockade der Flugkorridore in Richtung Rußberg verhindern und ermöglicht so die Bebauung des Gebiets ohne Konflikt für die Fledermäuse. Der Flugkorridor ist als Grünfläche im Plangebiet festgesetzt. Auch die weiteren Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen des Fachgutachtens z.B. zur Beleuchtung sind über Festsetzungen zu sichern. Danach ist die Beleuchtung der Grünfläche auszuschließen und auch darauf zu achten, dass im Bereich der den Korridor querenden Straßen keine Straßenlampen installiert werden. Damit der Grünkorridor für die Fledermäuse als Flugkorridor zur Verfügung stehen kann, muss in diesem Bereich auf die Beleuchtung verzichtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die angesprochenen Anforderungen an die Ausgestaltung und die planungsrechtlichen Vorgaben für den zentralen Grünkorridor wurden im Rahmen der Umweltplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
8.7.5	<p>Mit dem Plangebiet werden großflächig zusammenhängende Wiesenflächen überplant, die für den Rotmilan (verschiedene Horststandorte im angrenzenden FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) und andere bedrohte Vogelarten wichtige Nahrungsflächen darstellen können. Bisher wurde im Umweltbericht keine Lösung aufgezeigt, wie vor allem der Verlust der Nahrungshabitate für Vogelarten innerhalb des angrenzenden Vogelschutzgebiets ausgeglichen werden kann. Die Erfassung der Vögel erfolgte durch nur 3 Begehungen im Frühling (14.04.18, 21.04.18 und 04.05.18). Die Methodenstandards nach Südbeck et al. schreiben für eine vollständige Erfassung min. 5 Begehungen vor. Eventuell im Sommer hinzugekommen Vogelarten wurden somit nicht systematisch erfasst. Beim Scoping-Termin vom 08.04.2016 wurden 5 Begehungen vereinbart. Die Erfassung ist daher wie vereinbart nach den Methodenstandards durchzuführen.</p>	<p>Das planexterne Ausgleichskonzept (Büro Ö-Konzept) ist zwischenzeitlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird im Umweltbericht zum B-Plan berücksichtigt. Es wurden wegen der Strukturarmut des Plangebietes nur drei Begehungen des Geländes durchgeführt. Zusätzliche Beobachtungen bei den anderen Terminen ergänzten die Untersuchung hinsichtlich der Nutzung der Flächen als Nahrungshabitat für die Brutvögel der weiteren Umgebung.</p>

Gemeinde Riethem-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Diese Vorgehensweise wurde zwischenzeitlich mit dem Umweltamt abgeklärt (Protokoll vom 11.06.2019).
8.7.6	Im westlich vorhandenem Gartengrundstück (Flst. 256, 260) sind durch verschiedene Kleinstrukturen gute Lebensbedingungen für Amphibien und Reptilien ausgebildet. Durch die Überplanung der Fläche gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind als CEF-Maßnahme neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schaffen. Konkrete Angaben zu dieser Maßnahme fehlen bisher noch im Umweltbericht.	Für die Grünfläche im Bereich der Retention wurde ein grünordnerisches Konzept erstellt, das Grundlage der Festsetzungen des B-Plans ist: Die Grünfläche soll insgesamt als Lebensraum für Amphibien und Reptilien aufgewertet werden. Die wertvollen Einzelbäume und Gehölzgruppen sollen in diesem Bereich, soweit noch vorhanden, erhalten werden. Die weiteren Bereiche sind durch Neupflanzungen zu ersetzen und aufzuwerten.
8.7.7	In den großflächig vorhandenen Magerwiesen im Gebiet befinden sich die Lebensräume verschiedenster bedrohter Insektenarten (Nachweis verschiedener besonders geschützter Insekten, Rote-Liste-Arten und einer FFH Anhang II Art). Eine Wiederherstellung der Magerwiesen in einem räumlich engem Zusammenhang als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF) wird daher erforderlich. Der Wiederherstellung der FFH-Mähwiesen kommt somit eine doppelte Bedeutung zu. Die ehemalige Motocrossstrecke auf der Gemarkung Weilheim kann hier einen Beitrag zum Ausgleich leisten. Durch eine Entwicklung der bisher verbrachten Grundstücke zu magerem Grünland kann ein Teil der Kompensation erfolgen.	Der Anregung wird gefolgt. Die FFH-Mähwiesenstandorte werden durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen.
8.7.8	<u>Eingriff/Ausgleich</u> Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Plangebiet sowie zur Kompensation des Eingriffs liegt innerhalb des Umweltberichts vor. Der Bestandsplan und die Eingriffsbilanzierung sind gut verständlich ausgearbeitet. Allerdings fällt bei den erfassten Magerwiesen eine durchweg unter dem Normalwert (21 ÖP) liegende Bestandsbewertung auf, die so von der Naturschutzbehörde nicht nachvollzogen werden kann. Zum Beispiel wird eine Magerwiese mit nur vereinzelt Störungen entlang einer Böschung mit nur 18 ÖP im Bestand bewertet, obwohl diese Störung auf den Gesamtbestand der Wiese wohl kaum eine Auswirkung haben wird. Diese Unstimmigkeiten in der Bewertung sind im Verfahrensverlauf, zusammen mit dem erforderlichen Ausgleich dieser Magerwiesen zu klären. Insgesamt fallen derzeit im Schutzgut Arten und Biotope (579.295 ÖP) sowie Boden (269.525 ÖP) insgesamt 848.820 ÖP zur Kompensation an. Dieser Kompensationsbedarf wird allerdings voraussichtlich, bedingt durch die Unstimmigkeiten bei der Bewertung der Magerwiesen, nicht abschließend sein. Zur Kompensation des Vorhabens wird auf die derzeit in Planung befindlichen Ausgleichsleistungen durch die Ausweisung von Waldrefugien für das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Riethem-Weilheim verwiesen. Da diese allerdings bisher noch nicht abgeschlossen ist, kann zum derzeitigen Verfahrensstand keine Aussage zur Kompensation des Bebauungsplans getroffen werden.	Der Anmerkung der UNB wird gefolgt und die Bewertung der Magerwiesenstandorte auf den Normalwert angepasst.
8.7.9	Als problematisch wird die Tatsache gesehen, dass ein komplett im Offenland befindlicher	Das mit der UNB zwischenzeitlich abgestimmte

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauungsplan durch Ausgleichsmaßnahmen rein im Wald ausgeglichen werden soll. Der Verlust der FFH-Mähwiesen muss zwingend durch die Wiederherstellung von FFH-Wiesen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Auch sind bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Überwachung der Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist ein Monitoring angesetzt. Nähere Informationen sind im Umweltbericht allerdings noch nicht enthalten. Das Monitoring ist in Art und Umfang näher festzulegen.</p> <p>Abschließend kann zu dem Bebauungsplan erst Stellung genommen werden, wenn die vollständigen Unterlagen vorliegen.</p>	<p>Ausgleichskonzept sieht verschiedene Maßnahmen im Offenland vor, mit denen die Eingriffe schutzgutbezogen (FFH-Mähwiesen, Artenschutz) kompensiert werden können.</p> <p>Angaben zum Monitoring sind Gegenstand des Ausgleichskonzeptes und werden in den abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen aufgenommen. Die Kompensationsmaßnahmen werden einige Jahre nach Umsetzung durch eine Geländebegehung auf ihren Zielzustand überprüft, bei Nichterreichung des Zielzustandes, müssen die Maßnahmen gegebenenfalls angepasst werden.</p>
<p>8.8</p>	<p>Baurechtsbehörde:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen in Teil B „Örtliche Bauvorschriften“ wird unter Punkt 3 „Werbeanlagen“ auf § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO verwiesen, eine Rechtsgrundlage zum Erlass örtlicher Bauvorschriften zu Werbeanlagen findet sich allerdings in § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO. Bitte beachten Sie zudem, dass § 11 Abs. 4 LBO in reinen wie Allgemeinen Wohngebieten bereits ein Verbot von Fremdwerbeanlagen enthält.</p> <p>Im Übrigen bestehen von Seiten der Baurechtsbehörde keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Der entsprechende Rechtsbezug wurde angepasst. Die Vorgabe zur Zulässigkeit von Werbeanlagen „nur am Ort der Leistung“ (sinngemäß § 11 Abs. 4 LBO) wird vorsorglich in die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen mit aufgenommen.</p>
<p>8.9 8.9.1</p>	<p>Wasserwirtschaftsamt:</p> <p><u>Sachgebiet: Kommunales Abwasser</u></p> <p>Das vorgesehene Baugebiet ist im „Generellen Kanalisationsplan (GKP)“ der Gemeinde aus den Jahren 1982/1987 flächenmäßig nicht erfasst. Bei der Schmutzfrachtberechnung des AZV Faulenbachtal wurde dieses Gebiet jedoch flächenmäßig in Ansatz gebracht.</p> <p>Niederschlagswasser von Neubauvorhaben sollen 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.</p> <p>Die Detailplanung (modifizierte Entwässerung) wurde mit uns im Vorfeld bereits abgestimmt und muss noch wasserrechtlich genehmigt werden.</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 Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der aktuellen Fassung mit aufgenommen werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den wasserrechtlich genehmigten „Generellen</p>	<p>Die Entwässerung des Baugebietes wurde zwischenzeitlich durch das IB Breinlinger mit dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt. Die wasserrechtliche Planung ist zur Genehmigung eingereicht.</p> <p>Auf die Erläuterungen zum Entwässerungskonzept in der Begründung zum B-Plan wird verwiesen.</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Kanalisationsplan (GKP)“ aus den Jahren 1982/1987 mit entsprechenden überlasteten Kanalhaltungen und auch auf die Eigenkontrollverordnung mit den entsprechenden Fristen hin. Der GKP sollte dringend überarbeitet werden.</p>	
<p>8.9.2</p>	<p><u>Sachgebiet: Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Wasserschutzgebiet:</u> Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Rietheim-Weilheim. Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 20.09.2000 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind grundsätzlich zu beachten. Eine Bebauung innerhalb der Zone III ist zulässig, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Das Baugebiet liegt im Zustrombereich des Tiefbrunnens Weilheim. Im Planungsbereich ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Die Entfernung zum Tiefbrunnen beträgt rund 170 Meter. Hydrogeologische Untersuchungen ergaben, dass im näheren Umfeld des Tiefbrunnens Weilheim eine hydraulische Verbindung zwischen oberem und unterem Grundwasserstockwerk besteht. Aus diesen Gründen sind erhöhte Anforderungen, insbesondere an den Baubetrieb, die Entwässerung, die Abwasserbeseitigung sowie die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu stellen. In den Bebauungsplan sollte ein grundsätzliches Verbot von Ölheizungen aufgenommen werden. Des Weiteren sollte die Ansiedlung von Betrieben auf solche Branchen beschränkt werden, in denen wassergefährdende Stoffe nicht oder nur in geringen Mengen verwendet werden. Die Errichtung von privaten Grundwasser-Entnahmehbrunnen, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist nicht zulässig. Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. <u>Grundwasserneubildung:</u> Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.</p>	<p>Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet einschließlich der Hinweise zu Grundwasserbrunnen, Erdwärmesonden, Flächenversiegelung und Abflussbeschleunigung wurden aufgenommen.</p> <p>Ein Verbot von Ölheizungen sowie ein Ausschluss von „Gewerbe- Handwerksbetriebe und Nutzungen, bei denen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, soweit es sich nicht nur um geringe Mengen handelt“ wurde in den Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt.</p>
<p>8.9.3</p>	<p><u>Sachgebiet: Bodenschutz</u> Aufgrund der Größe des Plangebietes sollte der Bebauungsplan in Bauabschnitte eingeteilt werden. Diese sind so freizugeben, dass einer Zersiedelung entgegengewirkt werden kann. Wir empfehlen einen Bauzwang aufzuerlegen. Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem FNP entwickelt. Es wird eine Abweichung von der rechtswirksamen Darstellung vorgenommen. Nachdem die Baugebietsfläche von 5,6 ha eingehalten werden soll, bestehen unsererseits keine Bedenken. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist nicht nachzuweisen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird jedoch erforderlich werden.</p>	<p>In Anbetracht der hohen Nachfrage wird zwischenzeitlich von einer Erschließung in einem Abschnitt und einem raschen Baufortschritt ausgegangen. Im Rahmen der Kaufverträge wird eine Bauverpflichtung aufgenommen. Das Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans steht vor dem Abschluss (vgl. Ziff. 1).</p>
<p>8.9.4</p>	<p><u>Eingriff/Ausgleich:</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Gemeinde Riethem-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Für den Geltungsbereich wurde eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Bodenfunktionen vorgenommen. Es wurde eine mittlere Wertstufe von 1,73 (entsprechend 6,93 ÖP/m²) angesetzt. Die Eingriffsermittlung wurde nachvollziehbar vorgenommen. Beim Schutzgut Boden wird ein Kompensationsbedarf von 269.525 Ökopunkten ermittelt.</p> <p>Der Ausgleich soll schutzgutübergreifend, aus dem Ökokonto der Gemeinde, vorgenommen werden. Wenn von Seiten des Naturschutzes dem dargestellten Ausgleich entsprochen werden kann, bestehen unserseits keine Bedenken.</p>	
8.9.5	<p><u>Minimierung/Vermeidung:</u></p> <p>In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten 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> <p>Im Umweltbericht werden unter V1, V7, V8 und V10 bereits Vermeidungsmaßnahmen genannt. Nachfolgend weisen wir auf weitere Belange des Bodenschutzes hin, die noch zu berücksichtigen sind.</p> <p>Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).</p> <p>-Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).</p> <p>-Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten.</p> <p>-Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend wirksam zu schützen.</p> <p>-Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.</p> <p>-Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Wir empfehlen bereits in der Planungsphase ein Bodenmanagementkonzept (Bodenschutz- und Verwertungskonzept) aufzustellen.</p> <p>-Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung anfallenden Erdaushubmaterials hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.</p> <p>-Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Gemeinde Rietheim-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.</p> <p>-Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.</p> <p>-Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.</p> <p>Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.</p>	
8.10	<p>Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes:</p> <p>Von Seiten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, des Nahverkehrsamtes und der Gewerbeaufsicht werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	Kenntnisnahme.
9	Deutsche Telekom AG, Donaueschingen	Schreiben vom 12.07.2019
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>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.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und 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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber!</p> <p>Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: FMB T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p>	Kenntnisnahme. Die Details zur technischen Versorgung des Baugebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern koordiniert und abgestimmt.
	Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine Stellungnahme	
	Terranets BW GmbH, 70565 Stuttgart (Gas)	Schreiben vom 07.09.2018 Keine Anlagen

Gemeinde Riethem-Weilheim, Bebauungsplan „Am Bol“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden		Abwägungsvorschlag
	Gemeinde Wurmlingen	Schreiben vom 11.09.2018	Keine Bedenken
	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	Schreiben vom 11.09.2018	Keine Bedenken
Öffentliche Auslegung vom 07.09.2018 bis zum 08.10.2018			
	Es wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.		