

ABWÄGUNGSVORLAGE

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

Datum: 02.05.2022
Projekt: 1861

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	LRA SBK, Amt und Fachschule für Landwirtschaft, Donaueschingen Schreiben vom 01.03.2022	
	<p>Die Planung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2261 ha, umfasst das FSt.Nr. 183/Gemarkung Niedereschach und soll als Reines Wohngebiet (WR lt. Bebauungsplan „Grund-Süd“ von 1964) ausgewiesen werden.</p> <p>Der B-Plan wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung von Niedereschach. Laut den uns vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass keine Umweltprüfung durchzuführen ist. Ebenso sind im Plangebiet Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze wie z.B. FFH-Richtlinien nicht betroffen. In den Planungsunterlagen sind zudem keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, so dass das Landwirtschaftsamt davon ausgeht, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen hierfür im Nachhinein in Anspruch genommen werden.</p> <p>Eine landwirtschaftliche Nutzung des FSt.Nr. 183/Gemarkung Niedereschach ist dem Landwirtschaftsamt nicht bekannt.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine landwirtschaftlichen Belange entgegen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
2	LRA SBK, Amt für Abfallwirtschaft, VS Schreiben vom 07.03.2022	
	<p>Aus abfallwirtschaftlicher und abfallrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass die Einfahrt eines Müllfahrzeugs auf die private Verkehrsfläche, sofern dies gewünscht wäre, mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht in Betracht kommt. Eine Bereitstellung von Abfällen / Abfallbehältern muss daher im Bereich der Bruder-Konrad-Straße oder des Buchenweges erfolgen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Es ist keine Grundstückszufahrt für Müllfahrzeuge geplant.</p> <p>Die Abfallbehälter werden an der öffentlichen Straße bereitgestellt.</p>
3	RP FR, Ref. 47.2 – Baureferat Ost, Donaueschingen Schreiben vom 25.02.2022	
	<p>Wir haben den B-Plan „Grund-Süd 4. Änderung“ vom 20.12.2021 geprüft und stimmen diesem zu. Das Vorhaben grenzt an keine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes oder des Landes.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
4	Polizeipräsidium Konstanz, Sachbereich Verkehr, Tuttlingen Schreiben vom 21.02.2022	
	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauplanung.</p>	

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Sichtfeld Der Anschluss der privaten Verkehrsfläche in die Bruder-Konrad-Straße sollte so angelegt werden, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Ein 3 m tiefes Sichtfeld sollte von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freigehalten werden.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Eine entsprechende Festsetzung wird unter Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen Schreiben vom 21.02.2022	
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und 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. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !</p>	<p>Die Hinweise / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt. <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
6	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 15.03.2022	
6.1	<p>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</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Mittleren Muschelkalks sowie des Oberen Muschelkalks (Trochitenkalk-Formation) im äußersten Osten des Plangebietes.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen, Teil C unter Ziffer 4 aufgenommen.</p>
6.2	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
6.3	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine 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>	
6.4	<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.lcirb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lorb-bw.de/oeotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Bitte beachten Sie unser Merkblatt, welches als Anlage beigefügt ist.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
7	<p>Landesnatschutzverband BW – Arbeitskreis Schwarzwald-Baar Schreiben vom 21.03.2022</p>	
7.1	<p>Diese Stellungnahme zum Verfahren erfolgt im Auftrag des NABU Landesverbandes von BW, des BUND Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg und des Landesnaturschutzverbandes von BW. Vielen Dank für die Überlassung der Unterlagen und der Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
7.2	<p>Die Festsetzungen können weitgehend begrüßt werden. Da der BPlan nach §13a BauGB ist, ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich. Allerdings gelten die grundsätzlichen Forderungen u.a. des BauGB sparsam mit Boden und Fläche umzugehen. Dies sehen wir im vorliegenden BPlan als nicht erfüllt und bitten um folgende Änderungen:</p> <p>Zufahrt Eine 6m breite Zufahrt zu privaten Stellplätzen halten wir für deutlich überdimensioniert - Anliegerstraßen sind ja schmaler!</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Als Zufahrt zu senkrecht angeordneten Stellplätzen / Garagen ist eine Standardbreite von 6,0 m wegen der Radien erforderlich.</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
7.3	Stellplätze Die Topografie müsste es außerdem möglich machen, zumindest einige Stellplätze im UG ohne umfangreiche Grabarbeiten unterzubringen. Dies würde zu einer weiteren Reduktion des Flächenverbrauchs führen. Eine entsprechende Festsetzung ist vorzusehen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die vorgesehene Gebäudeplanung sieht keine Kellergaragen aus konstruktiven und finanziellen Gründen vor. Es soll bei der Ausweisung von Garagenflächen bleiben.
7.4	Flächenausnutzung Zur effektiven Flächenausnutzung des großen Baufensters ist die Schaffung der 4 geplanten Wohnungen festzusetzen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Das BauGB lässt keine Festsetzung einer Mindestanzahl von Wohnungen zu.
8	LRA SBK, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	Schreiben vom 21.03.2022
8.1	Bitte, diese Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden (wasseramt@lrasbk.de).	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
8.2 8.2.1	Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen: Abwasser Neben den bereits im B-Plan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen: Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung).	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Siehe Stellungnahme zu 8.2.1.1
8.2.1.1	Dezentrale Beseitigung Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.</p> <p>Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Teil C der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 aufgenommen.</p>
8.2.1.2	<p>Regenrückhaltung</p> <p>Zur Nr. 7.2 (Retentionszisternen): Der Drosselabfluss von ca. 1 l/s ist sehr hoch gewählt. Bei den bestehenden Vorgaben mit min. 0,05 m³/ m² und max. 6 m³ Speicher beträgt die Dachfläche 6/0,05= 120 m². Bei einem Drosselabfluss von 1 l/s beträgt die Drosselabflussspende 1/0,012 ha=83,3 l/(s x ha) und ist sehr hoch, d.h. die Drosselung spring nur bei sehr extremen Niederschlagsereignissen an. Wir empfehlen eine Drosselabflussspende von 15 — 30 l/(s/ha) festzulegen, was einem Drosselabfluss von 0,18-0,36 l/s entspricht.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Ziffer 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend korrigiert.</p>
8.2.1.3	<p>Wasserdurchlässige Beläge</p> <p>Unter Nr. 8.1 (wasserdurchlässige Beläge) sollte der letzte Satz umformuliert werden in z. B.: „Der Spitzenabflussbeiwert Cs der Flächen darf maximal 0,4 betragen“.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Ziffer 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.</p>
8.2.1.4	<p>Anerkannte Regeln der Technik</p> <p>Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.2.1.5	<p>Dacheindeckungen</p> <p>Wir begrüßen die Vorgaben im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes unter Nr. 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach keine Materialien zur Dacheindeckung verwendet werden dürfen, von denen eine Gefährdung des Bodens ausgehen kann. Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass ein generelles Verbot solcher Materialien rein rechtlich nicht zulässig ist. Solche Materialien dürfen verwendet werden, wenn durch eine entsprechende Behandlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Daher empfehlen wir stattdessen folgende Formulierung zu verwenden: „Niederschlagswasser von Dächern</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Ziffer 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend korrigiert.</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwasser-satzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern."	
8.2.1.6	<p>Dachbegrünung</p> <p>In Kapitel 8.6 Dachbegrünung wird geregelt, dass die Flachdächer der Garagen extensiv zu begrünen sind, jedoch wird bisher die Dachform der Garagen nicht festgelegt. Dies ist noch entsprechend vorzugeben / zu ergänzen, so dass Garagen mit extensiver Dachbegrünung auszubilden sind. Wir empfehlen, den Spitzenabflussbeiwert der extensiven Dachbegrünung anzugeben (z.B. Cs < 0,2)</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Ziffer 8.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.</p>
8.2.1.7	<p>In folgenden Kapiteln sollten die planungsrechtlichen Festsetzungen überprüft und angepasst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Kapitel 7.2 (Retentionszisternen): Der Drosselabfluss von ca. 1 l/s ist sehr hoch gewählt. Bei den bestehenden Vorgaben mit min. 0,05 m³/ m² und max. 6 m³ Speicher beträgt die Dachfläche $6/0,05 = 120$ m². Bei einem Drosselabfluss von 1 l/s beträgt die Drosselabflussspende $1/0,012 \text{ ha} = 83,3$ l/(s x ha) und ist sehr hoch, d.h. die Drosselung spring nur bei sehr extremen Niederschlagsereignissen an. Wir empfehlen eine Drosselabflussspende von 15 — 30 l/(s/ha) festzulegen, was einem Drosselabfluss von 0,18-0,36 l/s entspricht. • In Kapitel 8.1 (wasserdurchlässige Beläge) sollte der letzte Satz umformuliert werden in z. B.: „Der Spitzenabflussbeiwert Cs der Flächen darf maximal 0,4 betragen“. 	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Siehe Ziffer 8.2.1.2</p> <p>Siehe Ziffer 8.2.1.3</p>
8.3	<p>Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanfläche auch bei den derzeit zu erstellenden Konzepten zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen zu berücksichtigen ist.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.4 8.4.1	<p>Bodenschutz</p> <p>Schutzgut Boden in der Umweltprüfung</p> <p>Die geplante Maßnahme stellt zwar einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen werden. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird jedoch von unserer Seite grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
8.4.2	<p>Umgang mit Bodenmaterial</p> <p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</p> <p>Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.</p> <p>Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</p> <p>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p> <p>Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Anregungen werden im Teil C der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 aufgenommen.</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
8.5	<p>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen Gemäß Nr. 5 der Hinweise bestätigen wir, dass uns im Bereich des Plangebietes zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt sind.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.6	<p>Geogene Bodenbelastungen Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert. Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter: https://weboffice.lrasbk.cle/dokiStoryMaps/Handlungsempfehlung komplett.pdf Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts. Die Ansprechpartner können Sie der Handlungsempfehlung entnehmen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Hinweise werden im Teil C der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8 aufgenommen.</p>
8.7	<p>Oberirdische Gewässer Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.8	<p>Grundwasserschutz Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Hinweise werden im Teil C der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 6 ergänzt.</p>
9	<p>LRA SBK, Untere Naturschutzbehörde, VS Schreiben vom 24.03.2022</p>	
	<p>Den Unterlagen liegen ein Umweltbeitrag und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bei. Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Untersuchungsumfang und den Ergebnissen zu. Es bestehen keine Bedenken zu der Planung.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden		Abwägungsvorschlag
	Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine Stellungnahme		
	Stadtplanungsamt, VS	Schreiben vom 22.02.2022	Aus Sicht des Stadtplanungsamtes VS bestehen keine Anregungen und Bedenken.
	LRA SBK, Gesundheitsamt, VS	Schreiben vom 21.02.2022	Gegen das Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.
	Gemeinde Deißlingen	Schreiben vom 22.02.2022	Unsere gemeindlichen Interessen sind durch die Planung nicht betroffen, deshalb keine Einwendungen und Bedenken.
	LRA SBK, Straßenverkehrsamt, VS	Schreiben vom 23.02.2022	Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.
	RP FR – Ref. 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	Schreiben vom 15.03.2022	aus Sicht der Referate 54.1-54.4 bestehen zum Verfahren keine Bedenken.
	RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	Keine Antwort	
	LRA SBK, Straßenbauamt	Keine Antwort	
	LRA SBK, Gewerbeaufsichtsamt	Keine Antwort	
	RP FR, Ref. 21 Raumordnung	Keine Antwort	
	RP FR, Ref. 53.2 Hochwasserschutz	Keine Antwort	
	Regionalverband SBH	Keine Antwort	
	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft VS	Keine Antwort	
	Zweckverband Abwasserreinigung Eschachtal	Keine Antwort	
	Vodafone (Kabel BW)	Keine Antwort	
	ED Netzte GmbH	Keine Antwort	
	Finanzamt VS	Keine Antwort	
	Handwerkskammer Konstanz	Keine Antwort	
	IHK VS	Keine Antwort	
	Stadtwerke, Zweckverband Keckquellen + Gasversorgung	Keine Antwort	
	Abwasserzweckverband Oberer Neckar	Keine Antwort	
	Gemeinde Zimmern ob Rottweil	Keine Antwort	
	Gemeinde Dauchingen	Keine Antwort	

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Gemeinde Königsfeld	Keine Antwort
Öffentliche Auslegung vom 21.02.2022 bis einschl. 21.03.2022		
20	Bürgerin A Schreiben vom 12.03.2022	
20.1	<p>Mit einer Änderung des Bebauungsplans Grund-Süd bin ich absolut nicht einverstanden. Ich verweise hierbei auch auf die gesamte Historie und den Schriftverkehr zu diesem Vorgang, die Ihnen mehr als bestens bekannt sind.</p> <p>Vorgeschichte 1971 haben meine Eltern von der Gemeinde Niedereschach ein Grundstück im Bereich Grund-Süd erworben und dort ein Haus erbaut. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich angrenzend an unser Grundstück das Grundstück der Familie F mit dem bereits seit wahrscheinlich den 50-Jahren dort stehenden Anwesen, einer Apfelbaum-Streuobstwiese und einem kleinen Wald. Da der alte B-Plan von 1964 quasi um dieses Grundstück herum gemacht wurde, sind bereits damals erhebliche Formfehler passiert, deren spätere Tragweite meine Familie nicht absehen konnte. Ich unterstelle auch dem früheren BM Otto Sieber, dem mein größter Respekt gehört, nicht, dass er die Folgen damals absehen konnte. Allerdings hätte es damals eines Umlegungsverfahrens bedurft, um die planerischen Absichten umzusetzen. Die für uns nun drastischen Folgen einer späteren BP-Änderung konnten unmöglich vorausgesehen werden. Da die Gemeinde jedoch damals nicht mit der Familie F über den B-Plan, inmitten dessen ihr Grundstück lag, in Verhandlungen gegangen ist, was eine mögliche weitere Bebauung bzw. Teilung des Grundstückes angeht, waren meine Eltern beim Kauf des Grundstückes natürlich davon ausgegangen, dass der Zustand des angrenzenden Grundstückes sich nachfolgend nicht mehr wesentlich verändern würde. Ansonsten hätten sie das Grundstück nie gekauft.</p> <p>Nachdem die Familie U das Grundstück gekauft hatte, wurden damals ohne jede Rücksprache mit den umliegenden Bewohnern oder mit der Gemeinde sowohl die Streuobstwiese, als auch der Wald abgeholzt, was zu unserem Entsetzen zu keinerlei Einwänden aus ökologischer Sicht und in Hinblick auf den Natur- und Artenschutz führte, obwohl hier ein einmaliges Biotop komplett zerstört wurde. Alle meine damaligen Einwände verpufften ins Leere. Ebenso interessierte die Gemeinde sich nicht für die spätere unerlaubte Bodenversiegelung durch Aufschüttung mehrerer Tonnen von Schotter, was glücklicherweise mit Unterstützung des Bauamtes gestoppt werden konnte.</p> <p>Es ist unfassbar, dass zur Befriedigung des reinen Eigeninteresses eines Einzelnen ein B-Plan nur zur Durchsetzung dessen Bauvorhaben geändert wird. Das ist eine aus meiner Sicht nicht nachvollziehbare Begünstigung Einzelner.</p> <p>Mein Kampf auf verlorenem Posten um dieses Stückchen heile Natur war ja, wie weiter oben beschrieben, von vorne herein zum Scheitern verurteilt und es nützt nichts, das alles nochmal und</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>nochmal aufzurollen, weil sowieso schon alles unwiederbringlich zerstört ist. Allerdings finde ich, dass die gesamte Angelegenheit nichts ist, womit die Gemeinde Niedereschach sich schmücken kann. Das ist alles, was ich dazu abschließend sagen möchte.</p> <p>Meine aktuellen Einwände gegen diese Bebauungsplanänderung führe ich nachfolgend auf, im vollen Bewusstsein dessen, dass sie juristisch nicht relevant sind. Aber wenn es überhaupt noch Anstand und Moral in dieser Angelegenheit geben sollte, dann sind meine Einwände eben rein moralisch-ethischer Natur:</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung wird ja einzig das Ziel der Bebauung des Flurstücks 183 bezweckt, daher beziehen meine Einwände sich auch genau darauf.</p>	
20.2	<p>Größe der geplanten Bebauung Aufgrund der Hanglage ist der Bau eines Mehrfamilienhauses in so geringem Abstand hinter unserem Haus - anders als wenn es ebenerdig wäre - eine unzumutbare Belastung. Der geplante Bau ist viel zu massiv. Faktisch reden wir hier nicht von 2 Stockwerken, sondern, unter Berücksichtigung der Hanglage, ergibt sich durch die so geplante Bebauung ein Zustand wie bei mindestens 3 Stockwerken. Es kommt zu einer extremen Einsichtnahme auf unser Grundstück und somit zu einem empfindlichen Eingriff in unsere Privatsphäre.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Im Rahmen der Siedlungsbebauung sind Einsichtnahmen in das angrenzende Grundstück immer gegeben. Zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen setzt der B-Plan einen Abstand von ca. 10 m zwischen Baufenster und angrenzenden Gebäude fest.</p>
20.3	<p>Beschattung Hinzu kommt eine erhebliche Beschattung - dies auch unter Berücksichtigung der Wahrung der vorgeschriebenen Abstandsgrenzen. Auch hier ist wieder die Hanglage ursächlich, die in diesem Falle alles andere als unerheblich ist, da der Schattenwurf stärker ist, als wenn es sich um ein ebenerdiges Bauvorhaben handeln würde.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Das geplant Wohnhaus liegt auf der Ostseite des betroffenen Gebäudes und führt damit zu keiner relevanten Verschattung.</p>
20.4	<p>Abrutschen des Hangs Durch die zum Bau notwendigen starken Erdbewegungen und Aushubarbeiten, auch, was mögliche Unterkellerungen und Kanalisationsarbeiten betrifft, befürchte ich einen Abrutsch des Hangs und folglich ernsthafte Schädigungen unserer Bausubstanz.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr ist zur Einhaltung der technischen Baustandards verpflichtet, mit entsprechender Haftung.</p>
20.5	<p>Abwassersituation Schon ohne eine zusätzliche Bebauung ist die Abwassersituation im Buchenweg sehr problematisch und es gab im Laufe der Jahre immer wieder starke Komplikationen diesbezüglich, nicht nur auf unserem Anwesen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Zur Abwassersituation enthält der B-Plan zahlreiche Festsetzungen und Hinweise, die Beeinträchtigungen</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich weise darauf hin, dass ich bei einem durch die Bebauung entstehenden Erdabrutsch- und/oder bei Kanalisationsproblemen die Gemeinde regresspflichtig machen werde. Es gibt bereits Gutachten über den Zustand und die Bausubstanz unseres Anwesens, im Falle einer Bebauung durch die Familie U oberhalb unseres Anwesens - die ja nur bei geändertem Bebauungsplan möglich würde werde ich nochmals ein aktuelles Gutachten anfertigen lassen. Bei auftretenden Schädigungen werde ich direkt mit der Gemeinde in juristische Auseinandersetzungen gehen, weil die Bebauung schließlich nur durch den geänderten Bebauungsplan überhaupt möglich wird. Vertreten werde ich, wie in der Vorgeschichte dann durch Herrn RA Bartholme, Schwenningen, von dem ich auch aktuell beraten wurde.</p>	<p>und Schädigungen angrenzender Grundstücke verhindern sollen.</p>
<p>20.6</p>	<p>Korrekte Durchführung der Baumaßnahmen Im Falle einer Bebauung nach vorliegendem vorläufigem Bauplan werde ich sehr genau auf die korrekte Durchführung der Baumaßnahmen achten, was Abmessungen, Unterkellerungshöhe, Kniestockhöhen etc. betrifft und keinesfalls dulden, dass es „kleine Abweichungen“ i. S. eines augenzwinkernd durchgewunkenen „Kavaliersdelikts“ in gewohnter Manier geben wird. Es ist doch jedem Bürger bestens bekannt, dass Bauvorhaben immer gerne mal etwas größer, höher, tiefer angelegt werden und die vergleichsweisen harmlosen Strafen im Falle von Verstößen von vorne herein billigend in Kauf genommen werden.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
<p>20.7</p>	<p>Wertminderung Mir ist bewusst, dass die Wertminderung eines Hauses niemanden interessiert, der davon nicht selbst betroffen ist - ich wünsche aber keinem von Ihnen, der hier leichtfertig etwas von derartigem Ausmaß absegnet und durchwinkt, dass es ihm einmal genau so passiert. Ja, Sie lesen richtig, ich wünsche es Ihnen NICHT, weil ich niemandem etwas wünsche, was Kummer und Leid verursacht.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
<p>20.8</p>	<p>Enttäuschung Insgesamt möchte ich allerdings offen sagen, dass ich unsagbar enttäuscht bin von der Gemeinde Niedereschach, insbesondere von Ihnen, Herr Bürgermeister Ragg. Ich ärgere mich im Nachgang über jede ehrenamtliche Handlung meiner lieben, anständigen Eltern zum Wohle der Gemeinde - und das war unzählig viel über die Jahrzehnte. Meine Eltern hätten diese Zeit besser mit angenehmeren Freizeitgestaltungen verbringen sollen, anstatt mit kostenlosen Arbeiten für eine Gemeinde, die das alles gerne annahm und sich z. T. damit schmückte, sich aber kein Bisschen dafür interessiert, dass meiner 81-jährigen Mutter nun ein unzumutbarer Klotz ins Genick gestellt werden soll. Ich selbst habe im letzten Jahr meine Arztpraxis für Psychotherapie in der Gemeinde Niedereschach aufgegeben, obwohl ein sehr großer Bedarf nach Behandlung besteht. Das ist jedem, der eine Facharztbehandlung benötigt, leidvoll bekannt. Ich habe aber keine Lust, durch meine Praxis zum Gemeinwohl einer Gemeinde beizutragen, der mein eigenes Wohl und das meiner Familie derart unwichtig ist und mich dazu entschlossen, das lieber anderenortes zu tun.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Selbst wenn ich den weiteren Gang in puncto Bebauungsplanänderung nicht ändern können sollte, so hoffe ich doch, dass Sie im Mindesten ein schlechtes Gewissen haben über dieses Gesamtverfahren, das aus meiner Sicht ein trauriges Armutszeugnis darstellt und gewiss keine „gute Lösung“ ist.	
21	Bürger*in B Schreiben vom 19.03.2022	
21.1	Hiermit legen wir Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans "Grund-Süd 4. Änderung" sowie gegen die geplante Bebauung mit einem 4-Familien-Wohnhaus auf dem Ast. Nr. 183 ein.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
21.2	<p>Größe der Baumaßnahmen</p> <p>Der bisherige B-Plan hat solch große Objekte im bestehenden Gebiet nicht vorgesehen und das zu Recht. Das geplante Objekt wäre in seiner Dimension mit drei Stockwerken im Vergleich zum Gebäudebestand ein Störkörper und wir sehen uns als angrenzende Nachbarn dadurch massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Es handelt sich hier um eine II-Geschossigkeit mit einem Untergeschoss, das in den Hang gebaut ist.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe des geplanten Wohnhauses liegt max. 1,65 m höher als der Eingangsbereich (EFH) des oberliegenden Gebäudes Nr. 17.</p> <p>Eine massive Beeinträchtigung ist daher nicht erkennbar.</p>
21.3	<p>Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Des Weiteren legen wir Einspruch gegen das Verfahren ein, da nach unserer Auffassung hier ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht rechters ist.</p> <p>Begründung: Auszug aus § 13a: "Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Das gewählte Bebauungsplan-Verfahren gem. § 13a BauGB ist in der Begründung zum B-Plan, Ziffer 3 beschrieben.</p> <p>Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor.</p>
21.4	<p>Umweltbeitrag</p> <p>Im "Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange" kommt der Prüfer zum Ergebnis, dass von § 2 Abs.4 BauGB abgesehen werden kann. Nach unserer Auffassung kommt der Prüfer nur auf Basis der heutigen Gegebenheiten zu dieser Einschätzung.</p> <p>Dieser Zustand herrscht allerdings nur, da ein auf dem Grundstück vorhandener größerer Waldbestand und eine Streuobstwiese gerodet wurde, nachdem Familie U das Anwesen, Flst. 183 gekauft hatte.</p> <p>Erst im Nachgang haben wir erfahren, dass dafür wohl keine Genehmigung vorlag, obwohl dies von Herrn U behauptet wurde und der Wald wohl auch als Schutzgebiet galt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Ziff. 9 der Abwägung) stimmt sie den vorliegenden Untersuchungen zum B-Plan zu und hat keine Bedenken.</p>

Gemeinde Niedereschach, Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Insofern sehen wir es als notwendig an, bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung den früheren Zustand zu bewerten und gegebenenfalls wieder herzustellen. Indem man Fakten schafft, abholt und dann nachfolgend bis auf einzelne Bäumchen nichts mehr anpflanzt, also aus dem betroffenen Bereich des Flurstücks ökologisches Ödland macht, schafft man eine gute Grundlage für eine positive Prüfung einer Bauanfrage mit Prüfung der Umweltverträglichkeit. Das kann doch nicht von der Gemeinde geduldet und sogar unterstützt werden.</p>	
21.5	<p>Hanglage und geringer Abstand Weiter haben wir massive Bedenken bzgl. der Umsetzung der Bebauung. Aufgrund der starken Hanglage, in der sich die geplante Bebauung befindet, dem geringen Abstand zu unserem Grundstück und der durch die Größe des Objekts notwendige Aushub, befürchten wir Rückwirkungen auf die darüberliegenden Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude. Falls Schäden an unserem Haus und Grund entstehen, werden wir die Gemeinde regresspflichtig machen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme Siehe hierzu Stellungnahme Ziffer 20.4.</p>
21.6	<p>Nicht genehmigte bzw. Überwachung der Baumaßnahmen Wir möchten auch nochmal explizit unsere Verärgerung darüber zum Ausdruck bringen, dass jemand, der einfach Fakten schafft, in unserer Gemeinde mit diesem Vorgehen Erfolg zu haben scheint.</p> <p>Wie auch aus dem Entwurf der BP-Änderung hervorgeht, „... sollen auch die zwischenzeitlich erfolgten, nicht genehmigten baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.“ Auch der letzte Bauantrag über einen Wintergarten mit Terrasse wurde uns als direkten Anlieger zur Prüfung auf nachbarschaftliche Einwände erst zugeschickt, nachdem dieser schon längst gebaut war.</p> <p>Sollte es tatsächlich zur Umsetzung der geplanten Bebauung kommen, befürchten wir aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen, dass auch hier Vorgaben nicht eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die maximaler Fundament- sowie Giebelhöhe, Außenabmessungen und Grenzabstände. Wir fordern daher die Gemeinde und auch das zuständige Bauamt auf, im Falle einer Bebauung die Einhaltung der maßlichen Vorgaben zeitlich engmaschig zu überwachen.</p> <p>Da es bei solchen Abweichungen häufig aufgrund der Verhältnismäßigkeit nicht zur Aufforderung zum Rückbau kommt, sondern Abweichungen über geringe Geldstrafen akzeptiert werden, schicken wir diese Befürchtung voraus.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>