

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht	2
A.2	Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz	3
A.3	Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Landwirtschaft	10
A.4	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	11
A.5	Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	12
A.6	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	15
A.7	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	17

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020)	
A.1.1	Zum Bebauungsplan kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen zum Hochwasserschutz noch nicht vollständig sind. Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	
A.1.2	<p>Kein Verstoß gegen Hochwasserschutz</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Neue Baugebiete im Außenbereich dürfen grundsätzlich nicht ausgewiesen werden, wenn diese in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, § 78 Abs. 1 WHG. Auf Seite 13 der Begründung wird ausgeführt, dass der südliche Teil des Plangebiets dem Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zuzurechnen ist und der darüber liegende nördliche „Mittelteil“ dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Diese Einschätzung trifft zu. Nachdem lediglich der Mittelteil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, greift das Planungsverbot schon deswegen nicht, weil ein neues Baugebiet nicht im Außenbereich, sondern im Innenbereich ausgewiesen wird, soweit dadurch zugleich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gebaut werden soll.</p> <p>Daher fällt der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich von § 78 Abs. 3 WHG, der Grundsätze für die Bauleitplanung im Innenbereich aufstellt. Die Gemeinde hat in diesem Fall folgende Belange bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. 	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Das hat die Gemeinde auch erkannt und diese Belange in der Begründung auf Seite 13 aufgezählt. Allerdings fehlen in der Begründung Ausführungen dazu, wie die Planung diesen Belangen gerecht werden soll. Dies ist noch zu ergänzen.</p>	
A.2	Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020)	
A.2.1	<p>Zum Bebauungsplan kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen zum Naturschutz noch nicht vollständig und damit nicht aussagekräftig genug sind.</p> <p>Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	
A.2.2	<u>Wasserrecht</u>	
A.2.2.1	<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.</p>	
A.2.2.2	<u>Abwasserbeseitigung</u>	
A.2.2.2.1	<p><u>Kommunales Abwasser</u></p> <p>Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.</p> <p>Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.</p>	
A.2.2.2.2	<p><u>Gewerbliches Abwasser</u></p> <p><u>Gewerbliche Bauvorhaben</u> Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.</p> <p><u>Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u></p> <p>Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	
A.2.2.3	<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise im WSG „Eimühle-Habsthal“, Zone IIIA. Hier sind die Festlegungen der RVO zu beachten. Insbesondere ist in der Zone IIIA die Nutzung von Erdwärmesonden bzw. Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.</p>	
A.2.2.4	<p><u>Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Das Erschließungsgebiet ist nach den vorgelegten Planunterlagen fachgerecht zu erstellen und stets im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Insbesondere ist der Ersatzretentionsraum als Rückhalteraum dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>Die Arbeiten in Gewässernähe sind für das Gewässer so schonend wie möglich auszuführen. Baumaterialien und Aushub sind so zu lagern, dass sie bei Hochwasser weder abgeschwemmt werden noch eine Gewässerverunreinigung verursachen können. Die Lagerung von Betriebsstoffen (Öl, Treibstoff, Schmiermittel usw.) ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Baumaschinen sind während der arbeitsfreien Zeit außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Die Wartung der Maschinen ist in Gewässernähe nicht zulässig.</p> <p>Die Anlage ist stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Nach einem abgelaufenen Hochwasser ist die Anlage zu überprüfen. Festgestellte Schäden sind unverzüglich</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zu beseitigen.	
A.2.3	Bodenschutz	
A.2.3.1	Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt.	
A.2.3.2	Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden bitten wir, in folgenden Punkten zu prüfen und zu ergänzen: Unter Abschnitt 11.1 des Umweltberichtes, Schutzgut Boden, Tabelle 6, wird dargelegt, dass eine teilversiegelte Fläche auf 610 m ² von 0-1-0 auf 2-3-3 aufgewertet werden soll, eine vollversiegelte Fläche mit 805 m ² von 0-0-0 auf 2-2-3. Wenn Entsiegelungen erfolgen, ist die Lage dieser Flächen planerisch darzustellen und genauere Angaben bezgl. des Ist-Zustands sowie der geplanten Entsiegelung und Wiederherstellung der belebten Bodenschicht zu machen. Andernfalls ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanz entsprechend zu korrigieren.	
A.2.3.3	Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen zu beachten. Wir bitten dies als Hinweis aufzunehmen.	
A.2.3.4	Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.	
A.2.3.5	Für die fachgerechte Umsetzung der	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden.</p> <p>Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen.</p>	
A.2.4	<u>Abfall</u>	
A.2.4.1	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.</p> <p>Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.</p> <p>Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.</p>	
A.2.5	<u>Immissionsschutz</u>	
A.2.5.1	<p>Aufgrund der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Kästle durch eine beantragte Nutzungsänderung auf Flst. 160 sowie des Neubaus eines Legehennenstalls zwischen den Flst. 279 und 280/1 wurden vom Fachbereich Landwirtschaft im Januar 2020 eine erneute Geruchsausbreitungsberechnung mit dem System GERDA durchgeführt. Diese Berechnung lieferte im Gegensatz zu der Berechnung aus dem Jahr 2017 etwas höhere Werte an Geruchsstundenhäufigkeiten, insbesondere auf der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Teilfläche. Nach der Berechnung aus dem Jahr 2020 be-</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tragen auf der nördlichen Teilfläche die Geruchsstundenhäufigkeiten auf den verschiedenen Quadranten zwischen 11,3 % und 14,9 % der Jahresstunden.</p> <p>Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beträgt der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete 0,10, d. h. eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden.</p> <p>Dieser Wert ist nach der vorliegenden Geruchsabschätzung überschritten. Nach der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL kann im landwirtschaftlichen Bereich für den Fall, dass ein Wohngebiet direkt an den Außenbereich angrenzt, ein Zwischenwert festgelegt werden, wobei der festgelegte Zwischenwert den Immissionswert für Dorfgebiet von 0,15 nicht überschreiten sollte. Diese Regelung würde im vorliegenden Fall gerade noch greifen.</p>	
A.2.5.2	<p>Vom Fachbereich Landwirtschaft kam ferner der Hinweis, dass aus dortiger Sicht auf der nördlichen Teilfläche die Ausweisung eines Gewerbegebietes besser wäre als ein Mischgebiet.</p> <p>Diese Empfehlung lässt sich anhand der GIRL begründen, da der Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete 0,15 beträgt. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen wären in diesem Fall noch vollumfänglich vom Immissionswert abgedeckt.</p> <p>Im Hinblick auf den Schallschutz wäre eine Gewerbegebietsausweisung vertretbar. Es ist allerdings zu beachten, dass die Gewerbebetriebe auf besagter Teilfläche dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen, insbesondere den Wohnnutzungen, Rechnung zu tragen haben.</p> <p>In Misch- bzw. Dorfgebieten gelten die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA-Lärm.</p>	
A.2.6	Naturschutz	
A.2.6.1	Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind noch nicht vollständig.	
A.2.6.2	Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen noch nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.</p>	
A.2.6.3	<p>Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage des grundsätzlich bei Bauleitplänen anzuwendenden gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen erstellt. Der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Vorschlägen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kann seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.</p>	
A.2.6.4	<p>Im Umweltbericht fehlen jedoch aussagekräftige Ausführungen zum „Artenschutz“. So wird im Umweltbericht vom 14.08.2020 wiederholt festgestellt, dass sich die Bestandsgebäude und bestehenden Gehölze ggf. als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel eignen, dies wurde aber nicht weiter überprüft. Trotz dessen, dass sich einige bestehende baulichen Anlagen außerhalb der Baufenster befinden und ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude innerhalb der Baugrenzen liegt, geht aus den Unterlagen nicht hervor, inwieweit mit Abbrüchen, Rodungen oder anderen Beeinträchtigungen in Folge der Bauleitplanung gerechnet werden muss. Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Relevanzbeurteilung kam das Gutachterbüro zum Schluss, dass die angrenzenden Flächen für die Feldlerche geeignet sind. Möglichen Verdrängungseffekten durch die entstehende Kulisse werden aber nicht weiter erörtert oder berücksichtigt. Es sind daher noch Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen - insbesondere zu Vögeln und Fledermäusen - zu ergänzen. Ggf. sind Vorschläge zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und vorzuschlagen.</p>	
A.2.6.5	<p>Die planexternen Kompensationsmaßnahmen - Pflanzung einer Baumreihe mit fünf heimischen Laubbäumen auf Flst. Nr. 155, Gemarkung Einhart und die zugeordnete Teilsumme aus der gemeindlichen Ökokontomaßnahmen „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ sind ding-</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lich zu sichern. Bei Grundstücken, die sich im Privateigentum befinden, ist zur Sicherung der externen Maßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümern und dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz sowie die Eintragung einer Reallast im Grundbuch erforderlich. Für Grundstücke, die sich im gemeindlichen Eigentum befinden, ist die Eintragung einer Baulast ausreichend.</p>	
A.2.6.6	<p>Für die Pflanzung der Baumreihen am Siedlungsrand sind zertifizierte gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Da neben der genetischen Herkunft des Pflanzmaterials auch die verwendeten Baumarten eine Region prägen (s. LfU 2002, Gebietsheimische Gehölze) bitten wir darum, den Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) aus der Pflanzliste zu entfernen. Zudem bitten wir darum die Feldulme (<i>Ulmus minor</i>) mit z.B. der Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>), die Silberpappel (<i>Populus alba</i>) z.B. mit dem Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), die Silberweide (<i>Salix alba</i>) mit der Salweide, der Grauweide oder der Purpurweide und die Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) mit der Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) in der Pflanzliste zu ersetzen. Bei allen vorgeschlagenen Gehölzen handelt es sich um Arten, deren Vorkommen typisch für die Gemeinde Ostrach sind.</p>	
A.2.6.7	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege tangiert wird und diesbezüglich noch der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben im Verfahren zu beteiligen ist.</p>	
A.2.6.8	<p>Der Hinweis auf die bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben wird ausdrücklich begrüßt. Wünschenswert wäre zudem ein Hinweis auf die durchlässige Gestaltung von Einfriedungen für z. B. Kleinsäuger, d. h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern/Mauern errichtet werden. Im Zusammenhang mit § 21 NatSchG wird angeregt, zur Schonung der Insekten</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	auf eine Beleuchtung der freistehenden Werbeanlage, aufgrund deren Wirkung in die freie Landschaft, zu verzichten.	
A.3	Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020)	
A.3.1	<p>Die den Planungsunterlagen angehängte Geruchsanalyse des RP Tübingen aus dem Jahr 2017 entspricht nicht mehr der aktuellen Genehmigungslage. Der landwirtschaftliche Betrieb Kästle erhielt in der Zwischenzeit die Baugenehmigung für einen weiteren Stall mit Auslauf. Deshalb wurde eine Abstandsberechnung nach VDI 3894 mit dem Programm GERDA IV durchgeführt. Mit dem Programm werden die Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahresdurchschnitt berechnet. Laut GIRL gelten in Wohn- und Mischgebieten Immissionswerte bis 10 %, in Gewerbe-, Industrie- und Dorfgebieten Immissionswerte bis 15 % und im Außenbereich bei maximal 20 % der Jahresstunden als unerheblich. Im Außenbereich müssen Wohnhäuser mit ehemaliger oder aktiver Tierhaltung deutlich höhere Belastungen hinnehmen. Werden diese Werte überschritten, ist die Geruchsbelästigung als erheblich einzustufen.</p> <p>Aus dem Schaubild im Anhang wird ersichtlich, dass die Höchstwerte von 10 % im Mischgebiet teilweise deutlich überschritten werden.</p> <p>Die Wohnhäuser im südlichen Planungsbereich, in dem die Werte überschritten werden, bestehen bereits.</p> <p>Aufgrund der Geruchshäufigkeiten erhebt der FB Landwirtschaft Einwände gegen die Ausweisung als Mischgebiet.</p>	
A.3.2	Die Ausgleichsmaßnahme K1 erschwert die Bewirtschaftung der nebenliegenden Ackerfläche. Zudem führt es zu einer Beschattung dieser. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt, somit ist die fehlende Unternutzung unklar. Um die genannten Punkte zu vermeiden sollte die Bepflanzung an den Rand des Bebauungsplanes, oder an den Rand des Gewässerrandstreifens gelegt werden.	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 22.10.2020)	
A.4.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingleitscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.4.2	<p>Grundwasser</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Planungsgebiets innerhalb der Schutzzonen IIIA des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Eimuehle-Habsthal“ (WSG Nr. 437026) befindet. Laut dem Arbeitsblatt W101 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) geht von der Neuausweisung von Gewerbegebieten und Baugebieten in der Schutzgebietszone III ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser aus. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5	Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020)	
A.5.1	Belange der Raumordnung	
	<p>Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt, am nordwestlichen Rand des Ortsteils Einhart „zur Nachverdichtung mit Konversion landwirtschaftlich genutzter Flächen“ ein ca. 1,89 ha großes Mischgebiet auszuweisen um „die angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe planungsrechtlich zu sichern“. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet ungefähr zur Hälfte als Mischbaufläche, zur Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Hinsichtlich der regionalplanerischen Festlegungen für das Plangebiet wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 13.10.2020 verwiesen.</p> <p>Das Regierungspräsidium stellt fest, dass das Vorhaben gegenwärtig im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, da das Plangebiet in einem „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ nach Plansatz 3.3.2 (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt, den es als Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG zu beachten gilt und der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.</p> <p>Die Planung der Gemeinde Ostrach kann daher erst umgesetzt werden, wenn die im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes vorgesehene Rücknahme des Schutzbedürftigen Bereiches verbindlich ist.</p> <p>Angesichts des Umstandes, dass das Bebauungsplangebiet im Norden und Süden (mit 60 - 70 m) erheblich über die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche hinausreicht, hält das Regierungspräsidium eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für erforderlich. Die abschließende Entscheidung obliegt insoweit jedoch dem Landratsamt Sigmaringen.</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.2	<p>Belange der Landwirtschaft</p> <p>Mit der vorgelegten Planung soll ein Mischgebiet im Anschluss an bestehende Bebauung unter Einbezug zwischenzeitlich aufgegebener landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude realisiert werden, wobei die Planung mit den Bedürfnissen des im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes (Gerüstbauer) sowie der Nachfrage nach Wohngrundstücken begründet wird. Die Planung wird nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, insbesondere der nördlich der Mühlenstraße gelegene Bereich wird bislang ausschließlich als Ackerfläche genutzt, und ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.</p> <p>Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen insbesondere Bedenken gegenüber dem nördlich der Mühlenstraße gelegenen Bereich, da die Planung im Hinblick auf den Erhalt der Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen wenig zielführend erscheint. Hier wird aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht Wohnbebauung in künftige Konfliktlagen entwickelt bzw. die Entwicklung der ansässigen landwirtschaftlichen Hofstellen durch die Planung ggfs. einschränkt.</p> <p>Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans im nördlichen Bereich ist offenbar überwiegend von der aus dem Jahr 2017 stammenden Abschätzung der Geruchsbelastung motiviert. Bereiche, in denen laut Berechnung die für Gewerbe- und Mischgebiete nicht mehr zumutbare Belastung von einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 15% zu erwarten ist, bleiben ausgespart, und die Bereiche, in denen Geruchsstundenhäufigkeiten von weniger als 15% zu erwarten sind, werden in die Planung einbezogen. Aufgrund der Erfordernis, Wohnbebauung zu ermöglichen, ist für den nördlich der Mühlenstraße gelegenen Bereich des Plangebietes anzunehmen, dass die Gebietscharakteristik ggfs eher einem allgemeinen Wohngebiet denn einem Mischgebiet entspricht, so dass hier ggfs. nur Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10% zumutbar sind.</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus erscheint es erforderlich, zunächst zu prüfen, ob zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen die Verwendung der im Jahr 2017 erstellten Geruchsabschätzung sachgerecht ist. Hier sind ggfs. nicht alle aktuell vorhandenen bzw. genehmigten Geruchsquellen (insbesondere Ställe) berücksichtigt. Direkt nördlich des Plangebietes wurde unserer Kenntnis nach in den letzten Monaten ein Legehennenstall mit Freiauslauf, welcher an das Plangebiet angrenzt, genehmigt. Hinsichtlich der vollständigen Berücksichtigung aller Emissionsquellen für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet besteht somit ggfs. noch Klärungsbedarf.</p> <p>Darüber hinaus bedeutet die Abgrenzung des Plangebietes im nördlichen Bereich, auch unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Freiland-Legehennenhaltung, eine Verschlechterung der agrarstrukturellen Verhältnisse, da die verbleibende Bewirtschaftungseinheit (Ackerschlag) aufgrund der deutlich verringerten Größe und Unförmigkeit deutlich weniger rationell zu bewirtschaften sein wird.</p> <p>Wie dargestellt bestehen bezüglich des nördlich der Mühlestraße gelegenen Teils des Bebauungsplanes „Brühlwiesen“ aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht Bedenken.</p>	
A.5.3	<p>Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.</p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/2DVV). Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG).</p> <p>Ob hier ein neues Baugebiet vorliegt, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbe- reich des § 78 Abs. 3 WHG fällt, sind au- ßerdem die dort genannten ausdrückli- chen Abwägungsbelange (u.a. Vermeid- ung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwas- serangepasste Errichtung von Bauvorha- ben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Unabhängig vom Bestehen eines Bebau- ungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.</p> <p>Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQext- rem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschä- den, Aspekte zur Sicherung von Hoch- wasserabfluss und -rückhaltung, Gebäu- de hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikoge- biete außerhalb von Überschwemmungs- gebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserere- eignisse) und den dort genannten Vorga- ben verwiesen.</p>	
<p>A.6</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 06.11.2020)</p>	
<p>A.6.1</p>	<p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>In der direkten Umgebung des vom BPL eingeschlossenen Areals wurden im 19. Jh. laut Schulchronik von Habsthal zahl- reiche Hölzer aufgefunden, bei denen es sich um Pfahlbau- oder Bohlenwegreste handeln könnte, also Überbleibsel prähis- torischer Siedlungstätigkeiten. Die ge- nauere Situation ist bisher nicht archäo- logisch untersucht. Es ist nicht auszu- schließen, dass sich auch auf dem Gebiet des BPL Brühlwiesen prähistorische Res- te erhalten haben, die mit diesen Funden in Zusammenhang stehen.</p> <p>Darum ist der Beginn von Erdarbeiten (Baugrubenaushub, Oberflächenmodellie- rung, Leitungsbauarbeiten usw.), die im</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Rahmen der Bautätigkeiten im überplanten Gebiet anfallen, mit dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Ansprechpartner sind: Dr. Julia Goldhammer oder Dr. Richard Vogt, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, julia.goldhammer@rps.bwl.de oder richard.vogt@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-0. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu tragen.</p> <p>Sollten im weiteren Verlauf der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p>	

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende
 umweltbezogene Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Schreiben vom 13.10.2020)	
A.7.1	<p>Das oben angeführte Vorhaben liegt nach Plansatz 3.3.2 des rechtskräftigen Regionalplans (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“, der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LpIG von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans wurden für die Region Bodensee-Oberschwaben unter anderem die Schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege neu angepasst. Es ist vorgesehen, den Schutzbedürftigen Bereich an dieser Stelle zurückzunehmen. Das Vorhaben wird damit nach aktuellem Stand der Regionalplanfortschreibung vom neu abgegrenzten Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht tangiert (Beschluss der Verbandsversammlung am 20.07.2018).</p>	
A.7.2	<p>Zudem liegt der Bebauungsplan nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplans (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“, in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LpIG alle Maßnahmen unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Eimühle-Habsthal“ (festgesetzt am 04.07.1997) wurden die Vorgaben des Regionalplans weiter konkretisiert, so dass heute die Wasserschutzgebietsverordnung „Eimühle-Habsthal“ zu beachten ist (Schutzgebietszone IIIA). Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, den Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft herauszunehmen (Beschluss der Verbandsversammlung am 20.07.2018).</p>	