1. Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB) S. 1-11
2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) S. 12: es wurden keine Stellungnahmen abgegeben -

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 29.08.2025.2025*		Keine Äußerung	Stellungnahme eingegangen	Inhalt der Stellungnahme
1	Landratsamt TUT – Bau- und Umweltamt –		**X**	*vgl. nachfolgende Tabelle*
2	RP FR – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht		**X**	*nur Eingangsbestätigung – keine inhaltliche Stellungnahme*
3	RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege		**X**	*vgl. nachfolgende Tabelle*
4	Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen	**X**		
5	Regionalverband SBH	**X**		
6	Handwerkskammer, Konstanz	**X**		
7	IHK, VS	**X**		

Lfd. Nr.	**Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**	**Abwägungsempfehlung** *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
1	**Landratsamt Tuttlingen** Schreiben vom 27.08.2025	
1.1	das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme. Es wird darum gebeten, die folgenden Stellungnahmen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der Baurechtsbehörde, des Landwirtschaftsamtes, des Gesundheitsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes sowie des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält diesseits Nachricht von diesem Schreiben.	Kenntnisnahme.
1.2	**Amt für Brand- und Katastrophenschutz** Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 15.07.2025 ergeht von unserer Seite folgende brandschutztechnische Beurteilung:	Die Hinweise und Empfehlungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
	Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. 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. Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten. Bei Gebäuden bei denen der zweite Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als acht Meter über dem Gelände liegt, müssen grundsätzlich Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) hergestellt und ständig uneingeschränkt nutzbar gehalten werden. Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.	
1.3	**Baurechtsbehörde** Aus Sicht der Baurechtsbehörde bestehen keine grundlegenden Bedenken. Wir bitten dennoch um Berücksichtigung folgender Anmerkung(en): - Das in den textlichen Festsetzungen als Prüffall erwähnte Gebäude Obere Hauptstraße 9 ist bereits als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG erfasst, wir bitten um Anpassung. Es wird darauf hingewiesen, dass für die im letzten Abschnitt der Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvor schriften erwähnten Dachflächen in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle die PV-Pflicht greifen dürfte. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass die ansonsten grundsätzlich vorgesehene Dachbegrünung häufig zum Tragen kommt. Sollte dies gewünscht sein, könnte eine Dachbegrünung bei entsprechender Neigung und Fläche auch in Kombination mit einer PV-Anlage vorgeschrieben werden. Aus Sicht der Baurechtsbehörde steht eine Dachbegrünung bei flacher Dachneigung einer PV-Anlage nicht grundsätzlich entgegen.	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung und einer Größe > 20 m², die nicht mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung belegt sind, zu begrünen. In Bezug auf die Dachneigung sind grundsätzlich geneigte Dächer > 10° zu erstellen. Nur bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Carports bis 50 m² Grundfläche sind auch Flachdächer und geneigte Dachformen < 10° zulässig. Insofern bezieht sich die Begrünungspflicht nach B-Plan lediglich auf die genannten Nebengebäude, Garagen und Carports zwischen 20 und 50m² Größe.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
		Gemäß §4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO sind Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50m^2 von der gesetzlichen Solarpflicht ausgenommen. Insofern sind diese Dachflächen, soweit sie nicht (freiwillig) mit Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen. Die Festsetzung wurde bereits im Gemeinderat diskutiert. Auf eine Kombination PV/Dachbegrünung wurde bewusst verzichtet, um diesbezüglich keine übermäßigen Anforderungen an den Dachaufbau vorzugeben.
1.4	**Landwirtschaftsamt** Der ca. 6,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Seitingen“ umfasst die zentrale Ortslage von Seitingen im Bereich der Oberen Hauptstraße, der Tuttlinger Straße und der Kehlhofstraße inklusive deren Randbebauung. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und beinhaltet keine beim Landwirtschaftsamt Tuttlingen registrierten, aktiven Hofstellen und keine landwirtschaftlichen Freiflächen. Das Bebauungsplan-Areal hat keine agrarstrukturell maßgebliche Bedeutung mehr. Dennoch möchten wir auf den baurechtlichen Bestandschutz ursprünglicher landwirtschaftlicher Wohn-/Wirtschaftsgebäude hinweisen. Im Zusammenhang bebauter Ortsteile erlischt gemäß § 62 Abs. 3 LBO bei Tierhaltungsanlagen/Ställen erst nach einer durchgehend unterbrochener Nutzung von 6 Jahren die Baugenehmigung. Die Wiederaufnahme einer Stallnutzung wäre also zwischenzeitlich möglich und könnte aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionen unter Umständen künftige Wohnbauvorhaben/-nutzungen im Umfeld erschweren. Da im Luftbild des Kreis-GIS Tierhaltungen zu erkennen sind (z.B. auf dem Flurstück Nr. 174), regen wir an das Veterinäramt ebenfalls anzuhören und registrierte Tierhaltungen im Bebauungsplan-Gebiet selbst als auch im direkten Übergangsbereich abzufragen. Die anschließende Überprüfung des baurechtlichen Genehmigungsstatus der Tierhaltungen im Plangebiet gäbe Aufschluss über die aktuelle als auch anvisierte Gebietsansprache gemäß der Baunutzungsverordnung.	Das Gebiet ist im Bestand bereits durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die Nutzungsstruktur entspricht heute schon dem Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauGB. Insofern werden durch den B-Plan und die Ausweisung als Urbanes Gebiet keine veränderten Rahmenbedingungen für bestehende oder geplante Nutzungen geschaffen. Ungeachtet dessen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgesehen von einigen privaten Hühnerhaltungen keine Tierhaltungen landwirtschaftlicher Betriebe bekannt. Im Rahmen einer erneuten Beteiligung werden eventuelle registrierte Haltungen beim Veterinäramt angefragt.
1.5	**Gesundheitsamt** **Sachgebiet: Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene** Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine generellen Bedenken.	Die Hinweise und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
	Sollten im weiteren Planungsverlauf Entwicklungen entstehen, die eine Beurteilung durch das Gesundheitsamt notwendig machen, so ist das Gesundheitsamt mit konkreter Fragestellung zu hören. EU-Trinkwasserrichtlinie Artikel 16 Abs. 2 „Zugang zu Wasser für den menschlichen Gebrauch“ Umsetzung in das nationale Recht ab Januar 2023. Zur Förderung der Verwendung von Leitungswasser für den menschlichen Gebrauch, sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob an öffentlichen Orten, wo dies technisch machbar ist, Außen- und Innenanlagen installiert werden können. Öffentliche Trinkwasserbrunnen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, empfehlen wir eine Natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstiution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ist neben einer Wasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage vorhanden, so ist § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten. Anlagen für die Abwasserbeseitigung sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Im Zusammenhang der Hitzeschutzplanung soll die natürliche Beschattung im Vordergrund stehen. Insbesondere bei betonierten / asphaltierten Flächen ist bei zunehmender Sonneneinstrahlung und der damit verbundenen Hitzeabstrahlung von den versiegelten Flächen einen gesundheitsschädigenden Einfluss auf die menschliche Gesundheit gegeben. Im Zusammenhang der bekannten Altlastenflächen Typ „B-Fälle“ (Belassen) ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. **Rechtsgrundlagen:** Gesundheitsdienstgesetz – ÖGDG vom 17. Dezember 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 2a eingefügt und § 18 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1035) Infektionsschutzgesetz – IfSG vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 8v des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 359) geändert worden ist. Trinkwasserverordnung - TrinkwV vom 20.Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, S.2) Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.	

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
1.6	**Gewerbeaufsicht**	Die Bedenken werden nicht geteilt.
1.6.1	Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zielführend und kann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Wohnnutzung zu fördern. Das Plangebiet ist bereits überwiegend wohnlich genutzt, was durch die geplante Umnutzung eines ehemaligen Firmengeländes und altersgerechten Wohnformen im Ortskern, verstärkt werden soll. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet führt jedoch zu erhöhten Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm, die dem Schutz der Wohnnutzung entgegenstehen. Der Bebauungsplan soll störintensive Handels- und Gewerbebetriebe ausschließen oder beschränken, sodass das Gebiet faktisch einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Dies steht im Widerspruch zur Zulassung erhöhter Immissionswerte im Urbanen Gebiet. Vor dem Hintergrund einer bereits beschlossenen Veränderungssperre ist die Festsetzung als Urbanes Gebiet nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen stattdessen eine Festsetzung als Mischgebiet oder, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung, als teilweise Allgemeines Wohngebiet.	Das Baugebiet wird aus <u>planungsrechtlichen</u> Gründen als Urbanes Gebiet festgesetzt. Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete *„dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“* Die Nutzungsstruktur der Seitinger Ortsmitte entspricht bereits heute dem Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes, da die Nutzungsmischung durch überwiegende Wohnnutzung und einen vergleichsweisen geringeren Teil der sonstigen Nutzungen geprägt ist. Perspektivisch ist von einem weiteren Bedeutungsgewinn der Wohnnutzung auszugehen. Damit unterscheidet sich die Nutzungsmischung von den Gebietskategorien des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets. Für eine Ausweisung als Mischgebiet fehlt es an der für Mischgebiete erforderlichen gleichgewichtigen Nutzungsmischung von Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen und es bestünde das Risiko, dass das Gebiet „kippt“ und weitere Wohnnutzungen im Gebiet nicht mehr zugelassen werden können (Wahrung des allgemeinen Gebietscharakters z. B. BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79). Gegen eine (teilweise) Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet spricht neben der immissionsschutzrechtlichen Problemstellung (Geräuschentwicklung aus Gewerbe und Straßenverkehr) ebenfalls die bereits vorhandene Nutzungsmischung, die durchweg auch andere Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie) aufweist, deren Versorgungsfunktion über den WA-typischen Gebietsbezug hinausreicht. Ziel der Gemeinde ist es, in der Seitinger Ortsmitte auch weiterhin eine lebendige Nutzungsmischung mit Wohngebäuden, Geschäften, Dienstleistern, sozialen,

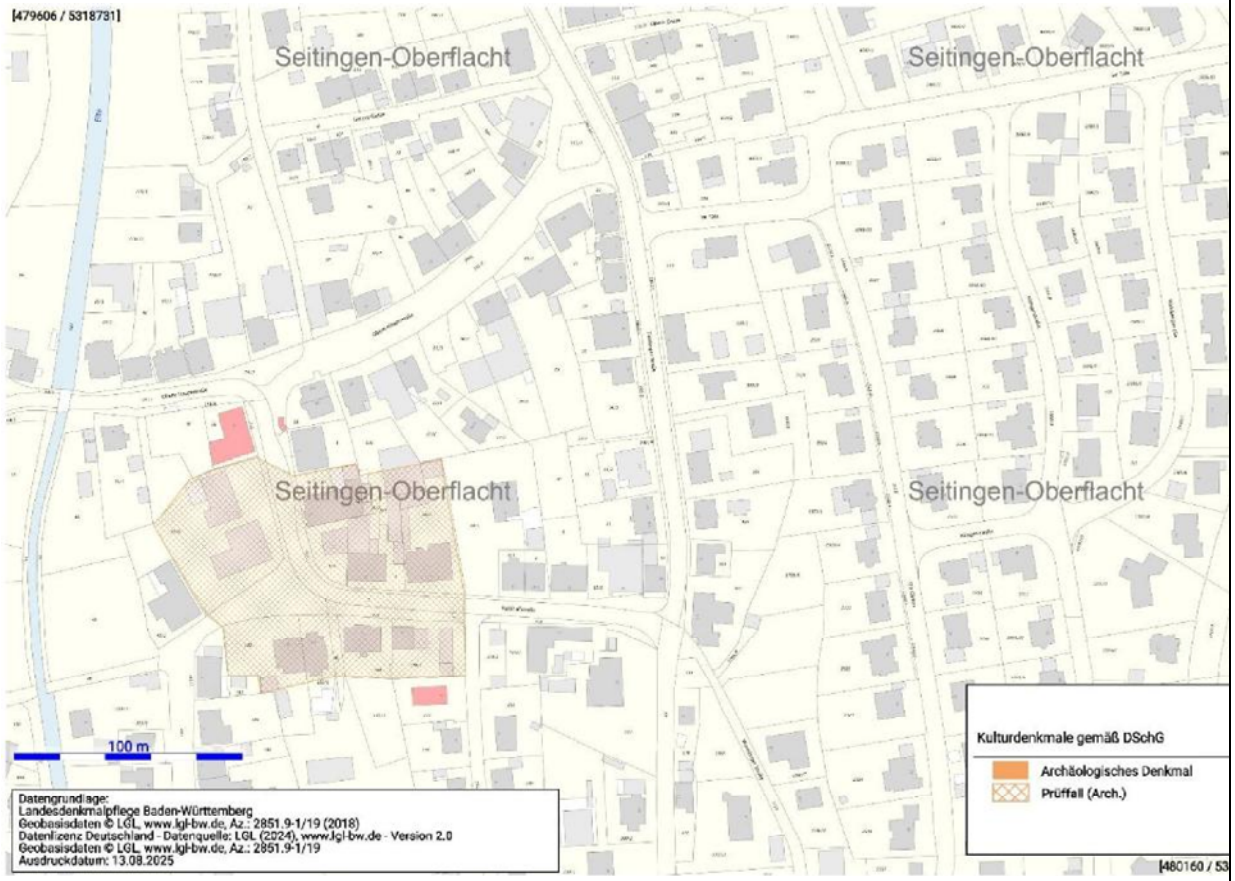
Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
		kulturellen Nutzungen und Gastronomiebetrieben zu bewahren. Dieser Zielsetzung trägt die Ausweisung als Urbanes Gebiet Rechnung.
1.6.2	Sollte das Urbane Gebiet lediglich zur Abwehr von Lärmproblemen genutzt werden, verweisen wir auf die Rechtsprechung, die einen solchen „Etikettenschwindel“ ablehnt (OVG Greifswald, Urteil 27.02.2024 – 3 K 543/21; BVerwG, Beschluss 14.02.2025 – 4 BN 24.24).	Die planungsrechtlichen Gründe für die Ausweisung als Urbanes Gebiet ergeben sich aus Ziff. 1.6.1. Ein „Etikettenschwindel“ liegt nicht vor.
1.7	**Naturschutzbehörde** Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht plant den Bebauungsplan „Ortsmitte Seitingen“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (rund 6,1 ha) umfasst den Bereich der Seitinger Ortsmitte mit Oberer Hauptstraße, Tuttlinger Straße und Kehlhofstraße, jeweils einschließlich der beidseitigen Randbebauung. **Betroffenheit Artenschutz:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit geschützten Arten gerechnet werden, insbesondere mit Vögeln und Fledermäusen. Geeignete Strukturen wie alte, aktuell nicht mehr genutzte Gebäude mit Einflug-/Nistmöglichkeiten, Bäume, Grünflächen und Sträucher sind vorhanden. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollten in den Festsetzungen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgenommen werden: 1. Bezüglich des Anstrahlens von Werbeanlagen ist auf eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung zu achten. Sollten beleuchtete Werbeanlagen errichtet werden, sind diese mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten. 2. Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (geschlossenes Gehäuse, insektenfreundliche Leuchtmitteln, usw.) ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist anzumerken, dass ein Farbspektrum im warmweißen Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) zu verwenden ist. 3. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeiten ohne vorherige Kontrolle artenschutzrechtlicher Belange, also im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar, vorgenommen werden. 4. Habitatbäume sind zu erhalten und zu pflegen. 5. Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete). Vorrangig sind gebietsheimische Stauden oder Gehölze zu verwenden.	Festsetzungen zum Artenschutz wurden entsprechend der Anregung der Naturschutzbehörde ergänzt.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
1.8 1.8.1	**Straßenbaubehörde** Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenbaubehörde zum Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte Seitingen“ der Gemeinde Seitingen-Oberflacht wie folgt Stellung: Das Plangebiet „Ortsmitte Seitingen“ befindet sich im Kern des Ortsteils Seitingen in zentraler Lage. Im Westen und Süden des Plangebiets verläuft die L 432, im Osten die K 5914. Vorgesehene Änderungen an den Hauptverkehrsstraßen sind nicht ersichtlich. Seitens der Straßenbaubehörde bestehen unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Auflagen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan: - In jeglichen Zufahrtsbereichen zur Kreis- und zur Landesstraße sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. - Im Kreuzungsbereich L 432/K 5914 kam es in der Vergangenheit bereits des Öfteren zu Sichtbeeinträchtigungen für die aus der Kehlhofstraße in die Tuttlingen Straße (Fahrtrichtung Gunningen) einbiegenden Verkehrsteilnehmer, welche aus zu hohem Bewuchs auf den Grundstücken Nr. 7/4 und 174 resultierte. Es ist festzusetzen, dass innerhalb des Sichtfeldes der Bewuchs eine Höhe von 80 cm nicht übersteigen darf.	Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung zu freizuhaltenden Sichtfeldern… - im Einmündungsbereich Kehlhofstraße/Tuttlinger Straße durch Planeintrag und textliche Festsetzung - sowie für sonstige Zufahrtsbereichen zur Kreis- und zur Landesstraße (textliche Festsetzung) ergänzt.
1.8.2	- Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreis- und der Landesstraße sowie deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. - Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreis- oder der Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. - Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreis- oder der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vor¬genommen werden dürfen. - Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5914 und L 432 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzimmissionen abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.	Kenntnisnahme. Aktuell sind keine derartigen Maßnahmen vorgesehen. Soweit zukünftig Baumaßnahmen / Eingriffe an Kreis- oder Landesstraßen geplant sind, erfolgen entsprechende Abstimmungen mit der Behörde.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
1.9	**Straßenverkehrsamt** Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenverkehrsbehörde zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung: Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens bestehen unter der Aufnahme der folgenden Auflagen keine Bedenken. - An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. - Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).	Siehe Ziff. 1.8.1
1.10 1.10.1	**Wasserwirtschaftsamt** **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan** **Sachgebiet:** Altlasten Bei zukünftigen Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund ist die Einstufung als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz für Altlastenstandorte zu beachten.	Die Flächen gemäß Altlastenkataster sind im Bebauungsplan gekennzeichnet (Plan und Textteil).
1.10.2	**Sachgebiet:** Bodenschutz <u>Schutzgut Fläche:</u> Die Innenentwicklung/ Nachverdichtung wird unserseits begrüßt. Dies vermeidet eine Flächenneuinanspruchnahme auf der grünen Wiese. <u>Eingriff/Ausgleich</u>: Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung geführt. Eine Ausgleichspflicht be steht daher nicht.Dennoch sind die Belange des Bodenschutzes bei den geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme.
1.10.3	<u>Vermeidung/Minimierung:</u> In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
	In den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen des Bebauungsplanes werden die Belange des Bodenschutzes bereits vollumfänglich benannt. Diese sind bei der Planung und Bauausführung der Bauvorhaben durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn zu beachten. Weitere Anmerkungen dazu werden nicht erforderlich.	
1.10.4	**Sachgebiet:** Oberirdische Gewässer Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasser-vorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die von der Gemeinde erstellten Starkregengefahrenkarten sind in die Bauleitplanung mit einzubeziehen, auf die Starkregengefahrenkarten ist im Bebauungsplan hinzuweisen.	Nach den Ergebnissen der Starkregenrisikomanagements sind Teile des Bebauungsplangebietes bei Starkregenereignissen von Überflutungen und Hochwasser betroffen (insbesondere Bereiche an der Tuttlinger Straße, Kehlhofstraße, Moosstraße, aber auch Obere Hauptstraße). Zur Berücksichtigung der Gefährdungsanalyse im Rahmen anstehender Bauvorhaben kann das Starkregenrisikomanagement durch Bauherren, Planer und Eigentümer bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis, sowie ein Hinweis auf die Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
1.6	**Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes** Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Kenntnisnahme.
3	**RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege,** Schreiben vom	
3.1	vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren. Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archä-ologischen Denkmalpflege berührt. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Im Planungsgebiet liegen mehrere Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG. Wir danken für die erfolgte Kennzeichnung der Kulturdenkmale im zeichnerischen Teil des Be-bauungsplans und die Auflistung der Kulturdenkmale im textlichen Teil.	Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
	Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir regen an, auch diesen Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.	
3.2	<u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte • „Burg“, Nr.6, Prüffall Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (https://www.denkmalpflege-bw.de/ge-schichte-auftrag-struktur/archaeologische-denkmalpflege/rettungsgrabungen). Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten. 1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung in dieser Hinsicht keine denkmalfachlichen Bedenken mehr. 2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall sind aufgrund der vorrangigen Erhaltungspflicht aus § 6 Abs. 1 DSchG zunächst denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Sind diese nicht zumutbar, ist der Vorhabenträger als Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären.	Die betreffende Fläche ist vollständig mit Gebäuden, Freiflächen und öffentlichen Verkehrsflächen bebaut. Aktuell sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Die Kennzeichnung der Verdachtsfläche wie auch die Hinweise des Landesdenkmalamts wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind im Rahmen anstehender Planungen zu beachten.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
	 Die gerasterte Fläche umfasst den Bereich, in dem die ehemalige Burg vermutet wird (Prüffall Nr. 6). Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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	

Lfd. Nr.	**Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**	**Abwägungsempfehlung** *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
	des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Für Rückfragen zu den archäologischen Fragestellungen steht Ihnen zur Verfügung: Herr Dr. Martin Thoma, Tel. 0162/2988294, Email martin.thoma@rps.bwl.de	

Öffentlichkeitsbeteiligung *gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.07.2025 bis 29.08.2025*		**Abwägungsempfehlung** *Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB*
1	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	