

## Schäferhof II, 2. Änderung

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.09.2018 (Schreiben mit Information über Korrektur Frist vom 05./09.10.2018) an 10 Behörden und Träger öffentlicher Belange versendet.

Während der Offenlage gingen 5 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentliche Belange wurden keine schriftliche Stellungnahme vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regionalwerk Bodensee GmbH & Co KG
- Zweckverband Haslach-Wasserversorgung
- TeleData BM GmbH
- Polizeidirektion Friedrichshafen

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit (Schreiben vom 26.09.2018)	
	<p>Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Der Bauschutzbereich beginnt bei einer Höhe von ca. 506,99 m ü. NN und steigt in Richtung Osten an. Die Geländehöhe des Plangebiets liegt bei ca. 465 m ü. NN.</p> <p>Gemäß Planeintrag wären maximal 3 Vollgeschosse möglich.</p> <p>Diese maximale Höhe liegt deutlich, auch unter Berücksichtigung möglicher Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen oder Antennen, unterhalb des Bauschutzbereichs.</p> <p>Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u.ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, können die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches überschreiten. Dazu bedürfen sie einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.</p> <p>Ein aktuelles Antragsformular auf luftrechtliche Genehmigung findet sich im Internet unter „service-bw.de“ nach Eingabe des Suchbegriffes „Luftfahrthindernisse“ unter der Überschrift „Verfahrensablauf“.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die nebenstehenden Informationen werden unter C Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

	Der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen wird nicht tangiert.	Kenntnisnahme. <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2	Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 04.10.2018)	
	Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme. <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 3	Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 30.10.2018)	
	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme. <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4	Landratsamt Bodenseekreis (Schreiben vom 28.11.2018)	
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können  I. Belange des Natur- und Artenschutzes:  Um einen dauerhaften Erhalt der Gehölze im Süden zu sichern, sollen diese über Erhaltungsgebote entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB im Rechtsplan und Textteil gesichert werden. Da die Baugrenze im Süden des Plangebietes teilweise sehr weit in den Traufbereich der Gehölze hineinragt ist diese zu überprüfen. Grünordnerische Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan von 1979 sind zu beachten.	Der dauerhafte Erhalt der Gehölze im Süden des Plangebiets wird durch ein Erhaltungsgebot in Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen gesichert. Unter Punkt 8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen wird folgender Passus ergänzt:  <i>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen sind Beeinträchtigungen zu vermeiden. Für diejenigen Bäume, die</i>

	<p>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung einer gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung im Sinne von § 123 Absatz 1 BauGB Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung konkret bestimmt sein sollten. Dies kann z.B. durch entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan erfolgen, aber auch im Rahmen eigenständiger Entwässerungskonzepte, welche im Bebauungsplan dann verbindlich zu benennen wären. Die gesamte Entwässerungsplanung mit evtl. Maßnahmen und / oder Anlagen zur modifizierten Entwässerung sollte auf jeden Fall in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen.</p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen ist die Regenwasserbewirtschaftung weder</p>	<p><i>durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden, oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz an etwa gleicher Stelle zu leisten.</i></p> <p>Die vorhandene Baugrenze bleibt aufgrund des Planungsziels, eine größtmögliche Flexibilität und planerische Freiheit in der Realisierung des Neubaus und für die zukünftige Nutzung zu ermöglichen, darüber hinaus unverändert.</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan von 1979 wurden in Abstimmung mit dem Büro Planungsgruppe Friedemann LandschaftsArchitektur + Ökologie in Hinblick auf heutige klimatische und sonstige Rahmenbedingungen sowie die geplante bauliche Nutzung angepasst und im Rahmen des Sinnvollen beachtet. Unter Punkt 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Festsetzungen zur Verwendung der Arten ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
--	--	--

	<p>schriftlich noch zeichnerisch festgesetzt. Daher ist die Entwässerung im vorliegenden Fall nicht ausreichend konkretisiert und damit auch nicht gesichert.</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Zu I.: § 1a BauGB, § 15 BNatSchG</p> <p>Zu II.: § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und 7g) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 55 Abs. 2 und § 60 WHG, § 48 WG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl. S. 157</p> <p>Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung):</p> <p>Zu I.: Ordnungsgemäße Abwägung</p> <p>Zu II.: Ausarbeitung und Konkretisierung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz</p>	
	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>--</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>1. Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind nur in besonderen Fällen möglich um konkrete Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände als zulässig oder unzulässig festzusetzen. Diese Rechtsgrundlage ist unseres Erachtens nicht geeignet um eine Optionsfläche für eine noch unbekannt Lage eines Geh- und Radweges vorzusehen.</p>	<p>Die Planzeichnung mit der zugehörigen Formulierung in den Textlichen Festsetzungen wird gemäß Stellungnahme angepasst.</p> <p>Die Sicherstellung einer ausreichenden fußläufigen Erschließung innerhalb des Plangebiets wird im Rahmen des konkreten Bauvorhabens durch die Stadt Tettnang (Bauherrin) sichergestellt (Aufnahme in Begründung).</p> <p>In Anlehnung an den Bestandsbebauungsplan wird die Formulierung von Geh- und Radweg auf</p>

	<p>2. In der Planzeichnung sind entlang der Hofkammerstraße Parkplätze gekennzeichnet, welche nicht der Festsetzung Nr. 6 Satz 1 entspricht. Da es sich bei dieser Kennzeichnung um keine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, sollte diese entsprechend des Bestimmtheitsgebotes entfallen.</p>	<p>Gehweg geändert.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze entlang der Hofkammerstraße stellen den bisherigen Bestand dar. Die Bestandsdarstellung ist bei Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich, die Planzeichnung wird gemäß Stellungnahme angepasst. Dem Planungsziel, dass ausreichend Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn sich diese zum öffentlichen Straßenraum orientieren, wird durch Umformulierung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 Rechnung getragen. Durch eine entsprechende Formulierung in der Ausschreibung zum Neubau des Kindergartens wird die Errichtung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen sichergestellt.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>II. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>In das Bundes-Immissionsschutzgesetz wurde in § 22 folgender Absatz 1 a) eingefügt: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

herangezogen werden.“

Nicht nur der „Lärm“ der Kinder sondern die gesamte Kindertageseinrichtung, d.h. auch Lärm von Lüftungsanlagen, des Kfz-Verkehrs auf dem Grundstück etc., ist demnach im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Da eine wesentliche Abweichung vom Regelfall einer Kindertagesstätte aus Sicht des Immissionsschutzes nicht ersichtlich ist, bestehen keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes. Anregungen werden nicht vorgebracht.

### III. Belange des Gesundheitsschutzes:

Das Gesundheitsamt bittet im Baugenehmigungsverfahren um Beteiligung.

Die Beteiligung des Gesundheitsamtes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird zugesichert. Information des Fachbereichs Bauordnung erfolgt.

#### **Anregungen und Hinweise(n)**

- wird gefolgt
- wird nicht gefolgt
- sind nicht relevant
- werden unabhängig vom Planverfahren behandelt
- werden zur Kenntnis genommen

### IV. Belange des Brandschutzes:

Die Feuerwehr Tettnang verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug und kann dieses auch innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz bringen.

Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen im Regelfall gestellt werden. Dennoch kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abhängigkeit der Nutzung und Personenzahlen ein zweiter Rettungsweg, der den Anforderungen des § 11 LBOAVO bzw. der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht, gefordert werden.

Für Sonderbauten und insbesondere bei Kindertagesstätten besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten der Brandschutzdienststelle eine entsprechende Stellungnahme zu den

Kennntnisnahme.

Nebstehende Hinweise werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet.

#### **Anregungen und Hinweise(n)**

- wird gefolgt
- wird nicht gefolgt
- sind nicht relevant
- werden unabhängig vom Planverfahren behandelt
- werden zur Kenntnis genommen

	<p>jeweiligen Bauvorhaben, auf Aufforderung, erfolgen.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.</li> <li>2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Garagenverordnung sowie Ziffer 5.1 der Industriebauordnung (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.</li> </ol> <p>Die Installation von Überfluthydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nebenstehender Hinweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 5	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Schreiben vom 30.11.2018)	
	<p>Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>