

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde und dem Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung 31.08.2021	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts</u> Das nördliche Baufeld WA5 setzt in einem etwa 365 m² großen Baufeld eine GR von 165 m² fest, was dem Bestand entsprechen dürfte. Das südliche, identisch große Baufeld setzt GR 300 fest.</p> <p>Die festgesetzten Grundflächen in dem 5,6 ha großen Plangebiet betragen in Summe 9.999 m², die Summe der Baufelder etwa 11.750 m². Ob die vom Gesetzgeber als Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB vorgegebene Unterschreitung von 10.000 m² durch diese Planung tatsächlich einzuhalten ist, wird nach wie vor in Zweifel gestellt.</p> <p><u>II. Belange des Forstrechts</u> Im Planentwurf wird nun der gesetzliche Mindestwaldabstand nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO von 30 m ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit einer Reduzierung des Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO Gebrauch gemacht.</p> <p>Alle Baufelder des WA1, die beiden nördlichen Baufelder WA7 liegen nahezu komplett in diesem Schutzabstand, das nördliche Baufeld WA2 wird davon tangiert. Dabei hält das westlichste Baufeld WA1 lediglich einen Waldabstand von 3 m ein, die Aussagen in der Synopse sowie Begründung S. 13 sind daher nicht vollumfänglich zutreffend.</p> <p>Mit den öffentlichen Belangen ist ein geringerer Waldabstand i. d. R. nur dann zu vereinbaren, wenn Leben oder Gesundheit von Personen nicht gefährdet sind und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gewährleistet bleibt (§§ 12-22 LWaldG). Wie im Hinweis Nr. 10 richtig beschrieben, wären Haftungsverzichtserklärungen im Grundbuch oder</p>	<p>Die zulässigen Grundflächen sind mit dem Eigentümer abgestimmt. Eine dichtere Bebauung am Übergang zwischen Jahnstraße und Quartierspark wird aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt.</p> <p>Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind weiterhin gegeben. Die Grenze von 10.000 qm festgesetzte Grundfläche wird eingehalten. Gerade um sicherzustellen, dass 10.000 qm nicht überschritten werden, wurde die zulässige Grundfläche in absoluten Werten pro Baufläche definiert. Die Festsetzung der Grundfläche ist als Grundzug der Planung zu sehen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Planänderung: Auf das westl. Baufeld im WA1 wird verzichtet, die Baufelder im WA7 werden um 2 m nach Süden gerückt. Ergänzung der Begründung wie dargelegt.</p> <p>Ergänzung der Begründung: Die vorhandenen Bäume innerhalb des Tobels und an der Hangkante, die nach dem weiteren Abrücken der Baufelder im Abstand von 15-20 m zu den geplanten Gebäu-</p>	<p>Kennntnisnahme / keine Planänderung</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Planänderung und Ergänzung der Begründung</p> <p>Ergänzung der Begründung</p>

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		<p>als Baulast einzutragen, die fachtechnische Bedenken gegen die Reduzierung des Waldabstands auf wenige Meter kann mit diesem Hinweis jedoch nicht ausgeräumt werden, insbesondere aufgrund der Höhen der vorhandenen Bäume an der Hangkante. Die vorhandene Schutz- und Gefahrensituation wird bislang nicht angemessen berücksichtigt.</p>	<p>den wachsen (zumeist Silberweiden und Eschen), bleiben deutlich unterhalb von 20 m Höhe und stellen eine geringe Gefahr für die Bebauung dar. Die Waldeigentümer nördlich von WA1 und WA2 verzichten ohnehin auf die forstliche Nutzung; hier gibt es keine höheren Bäume. Eine Nutzung durch Fußgänger war auch bisher auf dem Wirtschaftsweg entlang des Waldrandes möglich. Auch der natürliche Astbruch führt bei den gegebenen Abständen i.d.R. nicht zu größeren Schäden an Gebäuden. Astbruch gehört am Waldrand wie auch bei Bäumen im öffentlichen Raum zum natürlichen Risiko. Die bisher bereits bestehende Verkehrssicherungspflicht am bisher bereits zugänglichen Waldrand insbesondere gegen umstürzende Bäume und das erhöhte Risiko einer Erweiterung des allgemeinen Betretungsrechts infolge der Bebauung kann künftig vom Eigentümer mit übernommen werden und in eine privatrechtliche Regelung zum Haftungsverzicht einbezogen werden. Eine solche Regelung kann auch eine punktuelle Sonderkontrollpflicht nach extremen Wetterereignissen und eine Abstimmung eventueller Sicherungsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde einschließen.</p> <p>Waldbesitzer können gegen erteilte Baugenehmigungen innerhalb des Waldabstandes Widerspruch einlegen, wenn die Waldbewirtschaftung eingeschränkt wird oder wenn keine Haftungsverzichtserklärung mit dem Bauherrn abgeschlossen wurde. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes bleibt gewährleistet</p>	
--	--	--	---	--

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Die Gehölze im Westen des Plangebiets („Feldhecke“, Begründung S. 3) sind hinsichtlich des Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotops zu prüfen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine fehlende Kartierung ist nicht maßgeblich.</p> <p>Zum Schutz des kartierten Biotops sind im Flächennutzungsplan großzügige Freihaltefläche als Grünflächen dargestellt. Auch der reguläre Waldabstand dient dem Schutz des Biotopes vor angrenzenden Nutzungen und zur Vermeidung von Konflikten. Mit den derzeit festgesetzten Baufeldern WA1 und WA7 und den vorgesehenen Fuß- und Radwegführungen teils bis unmittelbar an das Biotop „Ramsbach und begleitende Vegetation“ heran, gehen wir weiterhin von einer erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops aus. Das westliche Baufeld WA 1 ist teilweise lediglich 3 m entfernt. Eine Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 BNatSchG kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Wegführung bedingte Biotopbeeinträchtigung ist vermeidbar.</p>	<p>und wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt. Haftungsverzichterklärungen sollen abgeschlossen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Erhalt der Feldhecke als Leitstruktur für Fledermäuse festgesetzt. Damit wird der gegebenen Schutzwürdigkeit auch durch das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop ausreichend Rechnung getragen. Die Erhaltungsbindung wird durch die Festsetzung umfangreicher privater Grünflächen und Festsetzung einer insekten-schonenden Beleuchtung ergänzt. Die betreffenden Gehölze nahe WA1 und WA2 stocken auf einer Auffüllung. Im Rahmen des Bodenverwertungskonzeptes wurden Bodenauffüllungen von bis zu 6,8 m ermittelt. Die Modellierung der Böschungskante stammt aus den 1970er Jahren. Die Entwicklungszeit der Gehölze ist entsprechend kurz. Ob die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops für die westliche Heckenstruktur erfüllt sind, muss nicht im Rahmen des Bebauungsplans geklärt werden. Eine Unterschutzstellung durch die zuständigen Behörden wurde bisher nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>An das Biotop grenzen überwiegend Grünflächen und der vorhandene Wirtschaftsweg an (Flst.Nr. 546). Der Wirtschaftsweg wird lediglich im Bereich der Sickermulde als Radweg ausgebaut. Das WA7 wurde um 2 m nach Süden verschoben. Das westliche Gebäude im WA1 entfällt. Auf der westlichen Gehölzfläche wird zur dauerhaften Erhaltung eine Pflanzbindung festgesetzt. In Bezug auf den Abstand des Waldes zur vorgesehenen Bebauung im Westen</p>	<p>keine Planänderung</p> <p>Der Abstand der Baufelder im WA1 und WA7 wird vergrößert. Eine relevante Beeinträchtigung des Biotops wird bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nicht gesehen. Der Ein-</p>
--	--	--	--	--

			<p>befindet sich innerhalb der ersten 4 m am Waldrand nur Gebüsch. Zwischen 4m und 20m werden von Seiten der Waldeigentümer heimische Bäume 2. und 3. Ordnung mit Wuchshöhen unter 20 m bevorzugt. Dies widerspricht nicht dem Biotopcharakter.</p> <p>Die Bäume im Böschungsbereich nördlich von WA7 stellen – auch infolge des Eschensterbens – kein hohes Risiko bzgl. Windwurf dar. Gesamthöhen von 15 m werden auch perspektivisch kaum überschritten. Astbruch verursacht kaum Schäden in 10 m Abstand vom Baum. Der Abstand der geplanten Baufelder ist ausreichend. Der Waldrand im Nordosten war auch bisher über den bestehenden Wirtschaftsweg öffentlich zugänglich. Eine starke Frequentierung des Weges ist auch künftig nicht zu erwarten. Ein hoher Ausbaustandard mit Asphaltierung und Dauerbeleuchtung ist nicht vorgesehen. Bei einem Ausbau des Weges sind die Belange des Artenschutzes (siehe Hinweis Nr. 8) zu berücksichtigen. Die bisherige mögliche Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen durch die Bewirtschaftung der Fläche mit Maschinen und die Anwendung und die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus dem Hopfenanbau entfällt künftig. Künftig grenzen großflächig private Grünflächen an das Biotop an. Südlich des Weges wird eine öffentliche Sickermulde festgesetzt, die ebenfalls eine geringe Frequentierung erwarten lässt. Mögliche Höhlenbäume befinden sich in ausreichendem Abstand von 15 bis 20 m zur geplanten Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops ist nicht zu erwarten. Im Artenschutzgutachten wird keine direkte</p>	<p>wand wird teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	--	--	--

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Eingriffe in die Gehölze des Biotops „Ramsbach und begleitende Vegetation“ sind nicht zulässig.</p> <p>Der letzte Satz der Festsetzungen 10.3 (Pflegetmaßnahmen sind zulässig) ist daher zu streichen.</p> <p>Zum Schutz der Biotope ist eine geeignete Einfriedung zu spezifizieren.</p> <p>Bislang sind die in der Begründung S. 15 und 16 aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz noch nicht ausreichend festgesetzt. Im direkt nördlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop sind eine Vielzahl von Höhlen- und Horstbäumen als ganzjährig geschützte Lebensstätten festgestellt worden, die durch Verkehrssicherungsmaßnah-</p>	<p>Beeinträchtigung des Biotops durch die sich nähernde Wohnbebauung befürchtet, sondern mittelbar durch evtl. später erfolgende Verkehrssicherungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches im Randbereich des Biotops. Ein solches schädliches Nutzerverhalten kann ordnungsrechtlich verhindert werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine Verbesserung der Situation kann auch dadurch erreicht werden, dass vorhandene Belastungen des Biotops durch Müll beseitigt werden.</p> <p>Ergänzung Hinweis Nr. 8: Das gesetzlich geschützte <u>Ufergehölz</u> am Ramsbach muss in seiner ökologischen Funktion erhalten bleiben. Evtl. Verkehrssicherungsmaßnahmen am Biotop dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.</p> <p>Der Satz wird gestrichen.</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung. Entsprechende Ergänzung Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes: Zum Schutz des Biotops ist eine geeignete Einfriedung (z.B. Holzstaketenzaun 1-1,2 m hoch) zu errichten. Der Bodenabstand beträgt mind. 15 cm zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält als geeignete Schutzmaßnahmen eine großflächige Erhaltungsbindung für das Feldgehölz im Westen des Plangebietes. Weiterhin sind im Anschluss an das gesetzlich ge-</p>	<p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung</p>
--	--	--	--	--

**Stadt Tettang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>men und die angrenzend vorgesehene Wohn- und Wegenutzung beeinträchtigt werden können. Öffentliche Grünflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Gehölze und etwaige Artenschutzkonflikte durch Verkehrsicherungsmaßnahmen auszuschließen sind.</p> <p>Es sind geeignete Maßnahmen (ggf. auch FCS) zum Schutz der Fledermäuse, insbesondere der Wochenstuben in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und anderer Quartiere, zu treffen.</p>	<p>geschützte Biotop umfangreiche private Grünflächen und Gehölzpflanzungen festgesetzt, die gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine ökologische Aufwertung bedeuten. Gründächer verbessern die Biotopausstattung für Insekten und indirekt für Vögel und Fledermäuse. Des Weiteren ist die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung und insektenschonenden Photovoltaikanlagen festgesetzt. Zudem entfällt die bisherige Belastung durch die Ausbringung von Insektiziden und Fungiziden.</p> <p>Im Plangebiet selbst sind keine Höhlen- und Horstbäume als ganzjährig geschützte Lebensstätten vorhanden. Maßnahmen zur Verkehrssicherung im Bereich des Waldrandes sind nicht vorgesehen. Es wird unter Hinweis Nr. 8 (Belange des Artenschutzes) ergänzt, dass Verkehrsicherungsmaßnahmen im Bereich des angrenzenden Biotops ‚Ramsbach und begleitende Vegetation‘ mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.</p> <p>Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden im Sommer 2020 ausfliegende Fledermäuse an diesen Gebäuden festgestellt. Da bei Angebotsbebauungsplänen – insbesondere bei Bestandsgebäuden ohne konkrete Planungsabsicht - zum Zeitpunkt des Planerlasses nicht bekannt ist, welcher artenschutzrelevante Eingriff wann zu erwarten ist, wird auf eine Inventarisierung der Arten zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Nach Aussagen des Eigentümers ist ein Gebäudeabriss zumindest in den nächsten 5 -10 Jahren nicht vorgesehen. Eine Konkreti-</p>	<p>Ergänzung des Artenschutzgutachtens und Ergänzung der Hinweise</p>
--	--	---	---	---

		<p>Die Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung Nr. 10.8 sind mit dem Text des Hinweis 8 zu konkretisieren. Eine etwaige Beleuchtung des Fuß- und Radwegs entlang des nördlichen Biotops und der daran angrenzenden Gebäude wird im Hinblick auf die lichtempfindlichen Fledermausarten sehr kritisch gesehen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz S. 17). Zusätzliche Schutzmaßnahmen (z. B. zur Lichtpunkthöhe, Abschaltzeiten) wären dann festzusetzen. Geeignete Flugkorridore und deren Ausgestaltung sind festzulegen (Begründung S. 16).</p>	<p>sierung der dann evtl. erforderlichen (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt nur überschlüssig erfolgen. Eine Beschreibung der absehbaren Schutzmaßnahmen wird im Artenschutzgutachten ergänzt. Eine Planung und erfolgreiche Umsetzung solcher Maßnahmen und die erforderliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll über eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte sind rechtzeitig vor einem Gebäudeabriss auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu lösen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stehen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.</p> <p>Unter Hinweis Nr. 8 (Belange des Artenschutzes) wurde bereits aufgenommen, dass vor Gebäudeabbrissen eine Nachuntersuchung durch Fachpersonal erfolgen muss. Im Falle evtl. angetroffener Fledermausquartiere müssen rechtzeitig geeignete (evtl. auch vorgezogene) Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Tierpopulationen im Naturraum getroffen werden. Es wird ergänzt, dass zur Umsetzung einer geeigneten Schutzkonzeption für Fledermäuse eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen ist.</p> <p>Die Festsetzung zu insektenschonender Beleuchtung und Photovoltaik (neue Nummerierung 10.8 und 10.9) werden konkretisiert: <u>10.8 insektenschonende Außenbeleuchtungen</u> sind so auszuführen, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen</p>	<p>Textergänzung und neue Nummerierung</p>
--	--	---	---	--

		<p>Die Hinweise zum Schutz vor Vogelschlag sind zu konkretisieren und in die Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungseinrichtungen dürfen nicht in Richtung des nördlich angrenzenden Gehölzbiotops gerichtet werden. Beleuchtungskonzepte müssen auch den Anforderungen der lichtscheuen Fledermausarten angepasst werden. (siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes). Nr. 10.9: Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden. (siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes).</p> <p>Die Hinweise hierzu betreffen organisatorische und bautechnische Details. § 9 BauGB erlaubt nur Regelungen mit bodenrechtlicher Relevanz. Nutzungsregelungen z.B. ökologische Baubegleitung, die Verpflichtung zur Abstimmung mit Behörden oder Hinweise zur bautechnischen Ausführung von baulichen Anlagen und Einrichtungen sind als planungsrechtliche Festsetzungen ungeeignet.</p> <p>In den Hinweisen (Nr. 8) wird die Empfehlung aus dem Artenschutzgutachten ergänzt, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Beleuchtungskonzept zu erstellen ist, das Lichtemissionen vermeidet und die Anforderungen lichtscheuer Fledermausarten und deren Flugkorridore berücksichtigt. Das Beleuchtungskonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Festsetzung Nr. 10.11 Maßnahmen gegen Vogelschlag: Glasfassaden und größere Glasflächen sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszuführen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von</p>	<p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Ergänzende Festsetzung und ergänzende Hinweise zum Vogelschlag</p>
--	--	---	---	---

		<p>Es ist ein Ausgleich für die verlorengehenden Brutplätze (Fachbeitrag Artenschutz S. 17) festzusetzen.</p>	<p>Vogelschlag ist zu minimieren. (Ergänzung Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes.) Die Hinweise zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag betreffen überwiegend bautechnische Details und die Gestaltung von Glasoberflächen. Sie sind aufgrund fehlender Rechtssicherheit ebensowenig wie Nutzungsvorgaben während der Bauphase als planungsrechtliche Festsetzung geeignet. Darüber hinaus ist der Hinweis auf die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bereits in den Hinweisen enthalten. Auf eine Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verzichtet.</p> <p>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wurden im Rahmen des Artenschutzgutachtens im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen lediglich einzelne nicht gefährdete Arten festgestellt. Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude wurden die Vorwarnlistenarten Feldsperling und Haussperling sowie Mehlschwalben und Rauchschwalben festgestellt. Für infolge künftiger Gebäudeabriss verlorengehende Brutplätze wird zu gegebener Zeit Ersatz geschaffen. Ein Abriss ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Festsetzung 10.12 (Ersatznisthilfen und Ersatzquartiere) wird ergänzt.</p> <p>Folgender Hinweis ist im Text enthalten: Vor einem geplanten Gebäudeabriss oder größeren Sanierungsmaßnahmen ist durch qualifiziertes Fachpersonal rechtzeitig (mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf) eine Nachuntersuchung</p>	<p>Festsetzung von Ersatznisthilfen Ziff. 10.12 gemäß Vorgaben Artenschutzgutachten</p>
--	--	---	---	---

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Gutachterliche Aussagen zu Störungen an den Horststandorten (u. a. während der Bauphase) und ggf. erforderliche Festsetzungen sind zu treffen.</p> <p>In der örtlichen Bauvorschrift 2.2 ist die Kleintierdurchlässigkeit zu konkretisieren (15 cm Bodenabstand).</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>keine</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gliedert nach Sachkomplexen</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts</u> In der Begründung der örtlichen Bauvorschriften wird ausgesagt, dass Flachdächer für Solaranlagen genutzt werden können, in den Vorschriften selbst ist dazu nichts ausgesagt.</p>	<p>auf gebäudebrütende Vögel und Fledermausquartiere vorzunehmen. Im Falle evtl. angetroffener Brutvögel oder Fledermausquartiere müssen geeignete (evtl. vorgezogene) Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionen und zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Tierpopulationen getroffen werden. Zur Umsetzung einer geeigneten Schutzkonzeption für den Arterhalt ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Es ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde ergänzt. Es besteht kein Konflikt zu den Horststandorten der Greifvögel.</p> <p>Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise Textliche Festsetzung Ziff. 10.10 ‚Einfriedungen müssen für Kleinsäuger durchlässig bleiben. Der Abstand zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß Ziff. 1.3 Örtl. Bauvorschriften sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig. Eine Ergänzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung</p>
--	--	---	--	--

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Besonders im Hinblick auf das direkt angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop ist anstelle des Verweises auf die GALK-Straßenbaumliste in Hinweis 7 eine Pflanzenartenliste mit einheimischen Gehölzen festzusetzen, um invasive und stark wuchernde Arten auszuschließen. Auf den Amberbaum ist zu verzichten.</p> <p>Die Schutzvorschriften für Bäume und Grünflächen (Hinweis 8) sollen in die Festsetzungen übernommen werden.</p> <p><u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> 1. Nachdem seit der ersten Anhörung klar wurde, dass nicht geplant ist, sämtliche belasteten Böden im Rahmen der Erschließung flächig abzutragen und ordnungsgemäß zu verwerten, ist damit zu rechnen, dass belastete Böden teilweise auf dem Baugrund belassen werden und u.U. auch in Versickerungsbereichen eingebaut werden. Damit die Bodenschutzbehörde im Genehmigungsverfahren die erforderlichen Auflagen formulieren kann, ist deren Beteiligung bei allen Baugenehmigungsverfahren, die in den Boden eingreifen, erforderlich. Wir bitten deshalb in Hinweis Nr. 1 den letzten Absatz wie folgt zu modifizieren: „Bei allen Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zwingend im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.“</p> <p>Im Entwässerungskonzept ist in 5.2.1 beschrieben, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdische Rigolenkörper in den Gebäudebaugruben eingeleitet und im kiesigen Untergrund versickert werden soll. Es ist für den Grundwasserschutz klarzustellen, dass für die Herstellung der Rigolenkörper und die Verfüllung des Baugrubenraums kein Baustoffrecyclingmaterial und auch kein Bodenmaterial mit erhöhten Schadstoffgehalten verwendet werden darf. Dies gilt auch für die Berei-</p>	<p>Der Verweis auf die GALK-Straßenbaumliste entfällt. Der Amberbaum wird als nicht heimisches Gehölz aus der Empfehlungsliste ebenfalls gestrichen. Auf eine Festsetzung zur Verwendung ausschließlich einheimischer Gehölze wird im Hinblick auf zunehmend heiße und trockene Sommer verzichtet. Die Auswahl der Gehölze erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung.</p> <p>Die Schutzvorschriften während der Bauarbeiten sind in DIN 18920 ausreichend geregelt. Auf eine Übernahme von DIN-Normen als planungsrechtliche Festsetzung wird aus Gründen der Planklarheit verzichtet. Es ist bereits ein entsprechender Hinweis (Nr. 8 Belange des Artenschutzes) im Text enthalten.</p> <p>Modifizierung Hinweis 1 wie vorgeschlagen</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung</p> <p>wird berücksichtigt</p>
--	--	--	---	---

**Stadt Tettang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>che in denen nach 5.2.2 das Niederschlagswasser auf den Tiefgaragendecken nach außen in den Baugrubenraum versickert wird. Wir bitten am Ende von 5.2 vor 5.2.1 folgenden Satz zu ergänzen: „Bereiche (insbesondere Rigolen und Baugrubenräume), in denen gezielt Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, dürfen nicht mit Baustoffrecyclingmaterial oder Boden mit erhöhten Schadstoffgehalten hergestellt/aufgefüllt werden.“</p> <p>Entsprechend sollte im Hinweis Nr. 4 des Bebauungsplanes im dritten Absatz der folgende Text mit aufgenommen werden: „In Bereichen, in denen gezielt Wasser versickert wird, ist die Verwendung von Baustoffrecyclingmaterial und der Wiedereinbau von Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten nicht zulässig.“</p> <p>Für die geplante Entwässerung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierzu sind entsprechende Planunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, einzureichen.</p> <p><u>IV. Belange des Abfallrechts</u></p> <p>Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des seit 01.01.2021 geltenden Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Im Bodenverwertungskonzept und der Begründung wird der größtmögliche Verbleib von Boden im Plangebiet thematisiert. Wir bitten für die abgeschätzten 10.000 m³ extern zu verwertenden Böden um Ergänzung von Entsorgungsmöglichkeiten.</p> <p>Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.</p> <p>Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Ergänzung der Begründung wie vorgeschlagen</p> <p>Ergänzung Hinweis Nr. 4 wie vorgeschlagen</p> <p>Ein konkretes Verwertungs- und Entsorgungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Mit Planung des ersten Bauabschnittes kann nach entsprechenden engmaschigen Beprobungen entschieden werden, wieviel Bodenmaterial unter Berücksichtigung der Schadstoffgehalte auf dem Grundstück verbleiben oder ggf. zwischengelagert werden kann oder auf eine Deponie entsorgt werden muss.</p> <p>Es wird ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept vorgelegt und mit der Abfallrechtsbehörde abgestimmt.</p> <p>Ergänzung der Hinweis Nr.1 wie vorgeschlagen.</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p>
--	--	---	---	---

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		<p><u>V. Belange des Immissionsschutzes</u> Mit den Festsetzungen Nr. 11 wird ausreichend Vorsorge vor Verkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich getroffen. Die Verkehrszunahme durch das geplante allgemeine Wohngebiet führt zu keinen unzumutbaren Lärmimmissionen in der bestehenden Nachbarbebauung. In der schalltechnischen Stellungnahme durch das Büro BS Ingenieure wurde ein redaktioneller Fehler festgestellt. Das Büro wurde informiert, dass auf Seite 3, im letzter Satz zu korrigieren ist „Pegelerhöhung um maximal 2,1 db(A)“. Wir gehen davon aus, dass die korrigierte Fassung Bestandteil des Bebauungsplanes wird.</p> <p><u>IV. Belange des Gesundheitsschutzes</u> Wir gehen davon aus, dass der ... entstehende Mehrbedarf an Kindertagesstätten- und Schulplätzen ermittelt wurde und bitten um Prüfung, ob diese in den vorhandenen/geplanten Gesamtkapazitäten mit abgedeckt werden können. Bei Planungen von Kindertagesstätten in WA4 bitten wir das Gesundheitsamt zu beteiligen. Auch den Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit bitten wir im Vorfeld abzuklären.</p>	<p>Kenntnisnahme Die korrigierte Fassung wird Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Der Mehrbedarf entsteht sukzessive mit der Realisierung einzelner Bauabschnitte. Die Stadt Tettngang ermittelt den entstehenden Mehrbedarf regelmäßig. Bei der Planung der Kindertagesstätte wird das Gesundheitsamt beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
2	Regierungspräsidium Tübingen 31.08.2021	<p><u>I. Raumordnung</u> Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 09.09.2020. Nach den Ausführungen in Abwägungsprotokoll und Planungsunterlagen werden sowohl die Flächenbegrenzung des §13b BauGB als auch die vorliegend zu berücksichtigenden „in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung“ nach dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2020) eingehalten. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p><u>II. Straßenwesen</u> Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen die Abwägung der Stadt.</p> <p><u>III. Gewässer und Boden</u> Von Seiten des Referats 52 erfolgen keine Einwendungen.</p> <p><u>IV. Naturschutz</u> Zunächst ist anzumerken, dass in den Unterlagen zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ eine Begründung der Einschränkung der untersuchten Artengruppen sowie eine gutachterliche Einschätzung zur artenschutzrechtlichen Vereinbarkeit der Planung fehlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung wurden die relevanten Artengruppen nach fachlichen Kriterien festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>wird berücksichtigt</p>

		<p>Der Bebauungsplan sieht als Maßnahme zum Artenschutz den Erhalt eines Pufferstreifens zwischen Bebauungsfläche und dem nördlich gelegenen Biotop (Ramsbach und begleitende Vegetation), welches ein bedeutsames Jagdgebiet der festgestellten Fledermausarten darstellt, sowie durch zahlreiche Baumhöhlen potenzielle (Wochenstuben-)Quartiere für Fledermausarten bietet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie - die europäisch geschützten Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL - die nach BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. <p>Das Artenschutzgutachten wird diesbezüglich ergänzt. (Luis Ramos)</p> <p>Nach der Überarbeitung der Planung werden die Waldflächen nach LWaldG im Nordwesten aus dem Plangebiet herausgenommen. Außerdem entfällt das nördliche Gebäude im WA2. Weiter wird der im nordöstlichen Teil des Plangebietes geplante Block WA7 um rund 2 m in südliche Richtung gerückt. Durch diese Maßnahmen werden der Abstand und die Pufferzone zwischen Biotop bzw. dem Wald und den geplanten Gebäuden vergrößert. Weiter sollen Gehölzpflanzungen innerhalb dieser Pufferzone für eine zusätzliche Abschirmung in Bezug auf Lichtemissionen gewährleisten. Im Bebauungsplan sind zudem umweltverträgliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Nach fachgutachterlicher Einschätzung (L.Ramos) wirken sich Beleuchtungen der späteren Gebäude in Bezug auf Lichtemissionen nicht auf die Jagdaktivitäten der Fledermäuse in diesem Bereich (insbesondere Mausohr- und Langohrarten) aus. Weiter werden keine unmittelbaren und wesentlichen Beeinträchtigungen der potenziellen Lebensstätten der Fledermäuse in den Habitatbäumen des Tobels bzw. Biotopes auf Höhe des Plangebietes bei Umsetzung der Planung erwartet.</p>	<p>Ergänzung des Artenschutzgutachtens</p> <p>Wird berücksichtigt. Durch die Planung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten der Fledermäuse zu erwarten.</p>
--	--	--	--	--

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		<p>Zudem wurden vom Gutachter dort Brutreviere besonders und streng geschützter Vogelarten nachgewiesen, unter anderem Horste von drei Greifvogelarten, die teils größere Fluchtdistanzen besitzen als der Abstand der Horste zum geplanten Wohngebiet (insbesondere Schwarzmilan). Der nach dem Bebauungsplan derzeit mögliche Abstand zwischen diesem Biotop zu einer Bebauung erscheint zu gering. Es ist zu konkretisieren, welche Abstände zwischen den Habitat-Strukturen der betroffenen Arten (bspw. zu den Greifvogelhorsten) und einer Bebauung, zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, eingehalten werden.</p>	<p>L. Ramos: Für die innerhalb des gesamten Tobels festgestellten wertgebenden Vogelarten, insbesondere Grünspecht, werden die Abstände und Pufferzone als ausreichend eingestuft. Die geplante Bebauung greift nicht in die wesentlichen Brutstätten und Nahrungsflächen des Grünspechtes ein. Aufgrund der Habitatstrukturen innerhalb des Tobels und Größe des Biotopes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Roten Liste-Art Fitis aber auch der Vorwarnlistenarten Weidenmeise, Feldsperling, Grauschnäpper und Kleinspecht nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung oder ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG werden in dem Pufferstreifen für die Brutvogelarten Grünspecht usw. nicht erwartet.</p> <p>Im Bereich der Nordseite des Tobels wurde direkt neben der bestehenden Siedlung ein Brutstandort des Turmfalken in einem Rabenkrähenhorst festgestellt. Turmfalken brüten meist unmittelbar innerhalb von Siedlungsstrukturen, eine erhebliche Beeinträchtigung geht von der geplanten Wohnbebauung für den Turmfalken nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht aus.</p> <p>Ein Horst des Schwarzmilans befindet sich westlich innerhalb des Tobels ca. 150 m entfernt. Aktuell besteht zur südlichen bestehenden Wohnbebauung auf Höhe Jahnstraße bereits eine ähnliche Distanz. Die Planung geschieht jedoch nicht auf Höhe des Tobelraumes, der von den Schwarzmilanen als Brutplatz genutzt wird. Auf Höhe des Tobels mit dem 2020 festgestellten Brutplatz besteht aktuell als Vorbelastung eine landwirt-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Durch die Planung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln zu erwarten. Ergänzung des Artenschutzgutachtens.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Die mögliche Betroffenheit von Fledermaus- und Brutvogelarten durch die Errichtung eines Radweges wird nicht näher ausgeführt und auf weitere Untersuchungen verwiesen. Somit kann die höhere Naturschutzbehörde derzeit nicht beurteilen, ob sich aus der Errichtung des Radweges Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben.</p> <p>Bzgl. des möglichen Abrisses eines landwirtschaftlichen Gebäudes inkl. Nebengebäude sind nach gutachterlicher Einschätzung ein Wochenstubenquartier des Braunen Langohrs sowie möglicherweise Sommerquartiere von weiteren Fledermausarten betroffen. Der Gutachter verweist auf eine zeitliche Beschränkung des Abrisses und möglicherweise erforderliche FCS-Maßnahmen. Es wird um genauere Ausführungen gebeten, welche Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen werden. Erst dann kann von der höheren Naturschutzbehörde beurteilt werden, ob diese Maßnahmen ausreichend sind bzw. ob es evtl. einer Ausnahme bedarf.</p>	<p>schaftliche Nutzung (Plantage). Durch den Gehölzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze besteht eine natürliche Abschirmung. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird durch die geplante Wohnbebauung für den Schwarzmilan nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht erwartet.</p> <p>In Bezug auf den Mäusebussard, der fast 250-300 m westlich brüdet, bestehen keine Konfliktpotenziale.</p> <p>Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen von Fledermäusen und besonders/streng geschützten Vogelarten zu vermeiden, wird der ursprünglich entlang des nördlichen Waldrandes geplante Radweg nicht realisiert. Im Nordosten entsteht lediglich eine kurze Verbindung des Fuß- und Radweges zur Ravensburger Straße.</p> <p>Da bei Angebotsbebauungsplänen – insbesondere bei Bestandsgebäuden ohne konkrete Planungsabsicht - zum Zeitpunkt des Planerlasses nicht bekannt ist, welcher artenschutzrelevante Eingriff zu erwarten ist, wird aktuell auf eine Nachsuche verzichtet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu lösen. Ein Gebäudeabriss ist in den nächsten 5-10 Jahren nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten, dass vor einem Gebäudeabriss oder größeren Sanierungsmaßnahmen durch qualifiziertes Fachpersonal rechtzeitig mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf eine Untersu-</p>	<p>Durch den geplanten Radweg ist keine Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten. Ergänzung des Artenschutzgutachtens</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p>
--	--	---	---	---

			<p>chung auf diese Tiere vorzunehmen ist. Zur Erhaltung der ökologischen Funktionen werden vermutlich vorgezogene (sog. CEF) Maßnahmen erforderlich. Für betroffene Arten sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu treffen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>L. Ramos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die festgestellten Wochenstube der Braunen Langohren sind als lokale Population zu betrachten. Deren Erhaltungszustand auf Höhe von Tettngang ist nach fachgutachterlicher Einschätzung tendenziell eher ungünstig-unzureichend bis günstig einzustufen. In Tettngang herrschen nur noch wenige landwirtschaftliche Gebäude vor, die den Anforderungen der Langohren und deren Wochenstuben gerecht werden. - Aus diesem Grund sind für die streng geschützten und schwer nachweisbaren Langohren unbedingt CEF-Maßnahmen zu realisieren. Diese könnten z.B. in Form von einem guten Angebot an neuen Spaltquartieren in dem Tobel und an den Neubauten realisiert werden. Hierfür müssten ausreichend günstige (spezielle Kästen für die Langohren) geschaffen werden. Eine jährliche Kontrolle muss demnach die Nutzung durch Langohren dokumentieren. - Alternativ könnte auch ein spezielles Wochenstubenquartier in Form von einem nicht ausgebauten Dachstuhl (quasi freie Dachhaut und Lattung) mit Einflugmöglichkeiten und als Kaldach geschaffen werden ODER auch solche Dachstühle im Umfeld wieder zugänglich gemacht werden. Auch dies muss in Form eines Monitorings überwacht und 	<p>Ergänzung des Artenschutzgutachtens</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Schaffung von Ersatzquartieren an geplanten Gebäuden festgesetzt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Ergänzung der Hinweise.</p>
--	--	--	---	--

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan und dem Fachbeitrag Artenschutz wird nicht deutlich, welche Bäume des Obstbaumbestandes im Nordwesten des Geltungsbereichs bereits gerodet wurden. Es scheint, dass zwischenzeitlich Rodungen von älteren Bäumen stattfanden, trotz anderslautender Empfehlungen des Artenschutz-Gutachters, der den Altbaumbestand als Teil eines Jagdgebietes für bestimmte Fledermausarten einschätzt. Es wird um Klarstellung des Sachverhalts gebeten und um eine Beurteilung, ob es durch die Rodungen zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gekommen ist bzw. kommen kann. Sich daraus möglicherweise ergebende Konsequenzen sind darzulegen.</p>	<p>dokumentiert werden. Grundsätzlich geht es hier auch um die Neuschaffung von Spaltenquartieren in und auch an Gebäuden (z.B. geeignete Holzverschalungen an Giebelwände usw.).</p> <p>L. Ramos: Im Fachbeitrag werden diese Bäume auf S.5-7 beschrieben. Hierbei handelt es sich um einen kleinen lückigen Obstbaumbestand aus einzelnen Hochstämmen (Birn-/Apfelbäume) und Mittel-/Niederstämmen (Kirsch-/Apfelbäumchen) am westlichen Rand des Plangebietes. Die festgestellten 8 Birn- und Apfelbäume besitzen keine Höhlen und sonstige Habitatstrukturen. Sie sind in der Erntephase, jedoch sind es noch keine älteren Bäume. Auch hier wurden jagende Fledermäuse festgestellt. Im Herbst 2020 wurden nach Angaben des Eigentümers einzelne ältere Apfel und Birnbäume kurz vor der Erntereife wegen zunehmenden Feuerbrandbefalls mit Rücksicht auf benachbarte Obstplantagen gefällt. Im Verhältnis zu dem ökologisch wertvollen und großflächigen Tobelbiotop stellt die Entnahme der Obstbäume keine Beeinträchtigung der von den Fledermäusen genutzten Jagdhabitats dar. Konsequenzen ergeben sich somit für die Fledermäuse nicht. In diesem Bereich – der im Plan als „Umräumung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Feldhecke erhalten / Leitstruktur für Fledermäuse geschütztes Biotop Ramsbach und begleitende Vegetation erhalten“ dargestellt wird – sind zusätzliche Gehölzpflanzungen (z.B. Obstbäume) zielführend.</p>	<p>Ergänzung des Artenschutzgutachtens. Die Rodungen führten zu keinen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Es werden zusätzliche Pflanzgebote (Gehölze der Wuchsklasse II) im Bereich der Feldhecke im Lageplan aufgenommen.</p>
--	--	--	---	---

**Stadt Tettang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

<p>2.1</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 10.08.2021</p>	<p><u>1. Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans</u> Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt auf Flurstück 551 und eventuell auch auf Flurstück 551/2 ein Gehölzbestand, der Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz ist. Ob bei dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gehölzbestand tatsächlich die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG gegeben ist, müsste ggf. vor Ort nochmals überprüft werden.</p>  <p>Abb. 1: Grün waagrecht schraffiert → Wald im Sinne von § 2 LWaldG Grün diagonal schraffiert → Waldeigenschaft zu prüfen/verifizieren</p> <p>Im zeichnerischen Teil vom 23.06.2021 sind die Gehölzbestände als öffentliche Grünflächen gekennzeichnet, obwohl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB die Festsetzung von Wald möglich wäre. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die Genehmigung einer Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen. Unter Nr. 10.3 ist in den Örtlichen Bauvorschriften zwar der Erhalt der Gehölzstrukturen festgesetzt. Dennoch ist die Darstellung von Wald als öffentliche Grünfläche nicht korrekt und sollte korrigiert werden.</p>	<p>Bei einem Ortstermin mit dem Eigentümer der Fläche und Hrn. Reisch (stellvertretenden Amtsleiter Forstamt Bodenseekreis am 20.09.21) wurde folgendes festgehalten:</p> <p>a) Das Gehölz am Westrand des Plangebietes ist kein Wald. Hier wachsen vorwiegend Brombeeren und Haselnuss.</p> <p>b) Das Gehölz am Nordrand des Plangebietes ist Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg.</p> <p>c) in Bezug auf den Abstand des Waldes zur vorgesehenen Bebauung befindet sich innerhalb der ersten 4 m am Waldrand nur Gebüsch. Zwischen 4m und 20m werden von Seiten der Waldeigentümer heimische Bäume 2. und 3. Ordnung mit Wuchshöhen unter 20 m bevorzugt. Dies widerspricht nicht dem Biotopcharakter. Ein Haftungsausschluss lässt sich mit geringem Risiko zwischen Waldeigentümer und Gebäudeeigentümer regeln.</p> <p>Die nördliche Fläche wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für den südlichen Gehölzbestand bleibt die Festsetzung als private Grünfläche mit Erhaltungsbinding als Leitstruktur für Fledermäuse erhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung von Waldflächen als Grünfläche.</p>	<p>Entnahme der nördlichen Fläche aus dem Geltungsbereich.</p> <p>Das nördliche Baufeld im WA2 entfällt.</p> <p>Entnahme der nördlichen Fläche aus dem Geltungsbereich.</p> <p>Entnahme der nördlichen Fläche aus dem Geltungsbereich.</p>
------------	---	---	---	--

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Grundsätzlich ist die Festsetzung von Wald im Bebauungsplan möglich, sie sollte jedoch städtebaulichen Zielsetzungen dienen. Der Wald wäre durch einen Verbleib im Außenbereich und die ohnehin dem Schutz des Waldes dienenden walddesetzlichen Regeln hinreichend geschützt. Insofern ist die Aufnahme des Waldes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Festsetzung des dauerhaften Erhalts der den Ramsbach begleitenden Vegetation (vgl. 10.3 im BPlan) entbehrlich. Eine städtebauliche Zielsetzung ist nicht erkennbar, so dass der Wald auch im Außenbereich verbleiben könnte.</p> <p><u>2. Waldabstand</u> Die höhere Forstbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung mit Gebäuden ein Waldabstand von mindestens 30 Metern einzuhalten ist. Der vorliegende Entwurf der Abwägung, der eine deutliche Unterschreitung des Waldabstands vorsieht, kann nicht nachvollzogen werden. In der Rechtsprechung sind der Unterschreitung des Waldabstands sehr enge Grenzen gesetzt (vgl. VGH Urteil vom 08.10.1993, 8 S 1578/93). Es ist nicht erkennbar, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine derart starke Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands vorliegen. Grundsätzlich können weder Haftungsausschlüsse noch besondere bauliche Vorkehrungen - etwa bei der Errichtung des Dachs - eine Ausnahme rechtfertigen (vgl. VGH Urteil vom 16.03.1994, 8 S 1716/93). Der gesetzliche Waldabstand gilt der Gefahrenabwehr und nicht der Vermeidung von Haftungsrisiken.</p>	<p>Da eine städtebauliche Zielsetzung für eine Ausweisung als Wald im Bebauungsplan nicht gegeben ist, verbleibt die den Ramsbach begleitende Waldfläche im Außenbereich. Entnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich. Der Wald verbleibt im Außenbereich</p> <p>Das Gefahrenpotential für Personen- und Sachen wird am südlichen Rand des Waldes angesichts des gegebenen Baum- und Strauchbestandes und der steilen nach Norden abfallenden Böschung und angesichts der geplanten Abstände zwischen Gebäuden und den Bäumen am Waldrand als gering eingeschätzt. Eine Nutzung durch Fußgänger war auch bisher auf dem Wirtschaftsweg entlang des Waldrandes möglich. Die Verkehrssicherungspflicht am Waldrand insbesondere gegen umstürzende Bäume und das erhöhte Risiko einer Erweiterung des allgemeinen Betretungsrechts infolge der Bebauung kann künftig vom Eigentümer mit übernommen werden und in eine privatrechtliche Regelung zum Haftungsverzicht einbezogen werden. Dadurch wird der Waldbesitzer von Schadensersatzansprüchen Dritter befreit. Diese werden auf den Gebäudeeigentümer übertragen. Bisher stand die forstwirtschaftliche Nutzung gegenüber der Biotopfunktion zurück. Die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes bleibt gewährleistet und wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt.</p>	<p>Entnahme der nördlichen Fläche aus dem Geltungsbereich.</p> <p>Die Stadt Tettngang macht im Bebauungsplan von der Möglichkeit Gebrauch, den Waldabstand bei einem entsprechenden Haftungsausschluss zu reduzieren. Die Risiken im Bereich des Waldrandes werden als gering und kalkulierbar eingeschätzt.</p>
--	--	---	---	--

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

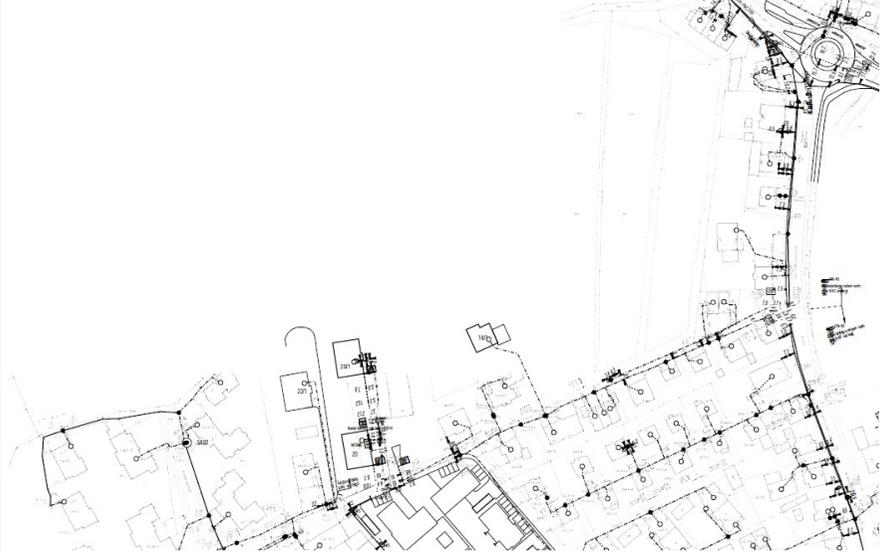
		<p>Unter Nr. 2.7 (S.13) wird als Begründung für die Unterschreitung des Waldabstands der Mangel an Bauland angeführt. Gleichzeitig soll inmitten des geplanten Baugebiets einen Quartierspark entstehen, der problemlos auch als Bauland genutzt werden könnte.</p> <p>Wenn der Quartierspark in den Norden des geplanten Baugebiets verlagert würde und die Flächen in der Mitte bebaut würden, könnte dem Mangel an Bauland begegnet und gleichzeitig der gesetzliche Waldabstand eingehalten werden.</p> <p>Aus Sicht der höheren Forstbehörde muss die Planung und insbesondere die Gestaltung der Baufenster so angepasst werden, dass der gesetzliche Waldabstand eingehalten wird.</p> <p>Die Abstimmung über eine geplante Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes, hat letztlich zwischen der unteren Forstbehörde und der Baubehörde zu erfolgen.</p>	<p>Eine Bebauung im Bereich der Altablagerung Ramsbach ist bei Auffüllhöhen von bis zu 7 m keineswegs problemlos möglich. Dies erfordert eine Räumung der Deponie oder eine extrem aufwändige Gründung.</p> <p>Beides steht einer wirtschaftlichen Umsetzung entgegen. Im städtebaulichen Entwurf wurde demzufolge auf eine Bebauung der Deponie verzichtet.</p> <p>Bei einer Einhaltung des Waldabstandes und gleichzeitiger Freilassung der Deponiefläche müsste auf einen wesentlichen Teil der geplanten Bebauung verzichtet werden.</p>	<p>Das nördliche Baufeld im WA2 entfällt. Der gesamte Block WA7 wird um ca. 2 m nach Süden verschoben. Damit wird der Abstand zwischen Bäumen und der Bebauung auf ca. 15 m erhöht.</p>
2.2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe (LGRB) 20.08.2021</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik ... Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten bzw. Baugrundgutachten vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachterlichen Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler Schottern. Randlich können Hasenweiler-Beckensedimente und Holozäne Abschwemmmassen auftreten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Hasenweiler-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten vor</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		<p>Beckensedimente ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen ... (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> <p>keine Hinweise aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise aus bergbehördlicher Sicht Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert</p> <p>Allgemeine Hinweise– die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten unter http://www.lgrb-bw.de/ / Geotopkataster unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 16.08.2021</p>	<p>Wir bedanken uns für die Ergänzung der Begründung in Bezug auf die angestrebte Bruttowohndichte von ca. 130 Einwohnern pro ha. ... Dies ist ein gutes Beispiel für eine flächensparende, angemessen verdichtete Bauweise. ... Weitere Anregungen bringen wir nicht vor.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
4	<p>Landesnaturschutzverband LNV.BW 03.08.2021</p>	<p>Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen MitarbeiterInnen vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zur Planung zu werten ...</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	<p>Handwerkskammer Ulm 08.09.2021</p>	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind. Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann bei Neuausweisungen von Wohngebieten an bestehende Gewerbestandstücke eintreten. Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht und ist nicht erkennbar.</p>	<p>wird berücksichtigt</p>

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

5	IHK-Weingarten 03.08.2021	keine Bedenken		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Dt.Telekom Technik GmbH 27.08.2021	keine Einwände Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom	 <p>Zur Versorgung durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Gerne würden wir dieses Neubaugebiet ... mit unserer FTTH-Technik versorgen. Für einen evtl. Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt wird. T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p>	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauausführung	Kenntnisnahme
7	Große Kreisstadt Wangen im Allgäu 11.08.2021	Keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Gemeinde Eriskirch 09.09.2020	keine erneute Stellungnahme keine Einwendungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
9	Gemeinde Wasserburg 05.08.2020	keine erneute Stellungnahme keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
10	Gemeinde Amtzell 24.07.2020	keine erneute Stellungnahme Keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Tettang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

11	Gemeinde Achberg 31.07.2020	keine erneute Stellungnahme keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
12	Stadt Friedrichshafen 06.08.2020	keine erneute Stellungnahme keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
13	Stadt Lindau 03.08.2021	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	Bürger 1 05.08.2021	<p>Folgende Punkte sind ... im Sinne der Vergleichbarkeit und der Erstellung eines einheitlichen harmonischen Stadtbildes anzupassen:</p> <p>1. Erhöhung der Firsthöhe/Wandhöhe im Gebiet WA1 Bei Schrägdächern Firsthöhe 9m / WH7,5 – 8 m. Die Vergleichbarkeit zur Höhe eines Flachdachs mit zulässigem Aufbau (Dachausstieg, Geländer der Dachterrasse, PV-Anlagen) muss gegeben sein (d.h. zulässiger Aufbau von 1,5 m darf Firsthöhe bei Schrägdach nicht überschreiten. Bei einer Gebäudehöhe von 9 m über Gelände wird die höhenmäßige Abstufung zum Ramsbach hin ebenfalls eingehalten, da dies die vergleichbare Höhe eines Flachdaches inkl. Aufbau mit untergeordneten Bauteilen nicht überschreitet.</p> <p>2. Erhöhung der zulässigen Dachneigung auf mind. 30° in den Bereichen WA1 und WA2 Die begrenzte Bauhöhe (lediglich 2 Vollgeschosse) zum Biotop verringert den Gestaltungsspielraum durch die Einschränkung der Dachneigung auf <25° wird zusätzlich der</p>	<p>Ziel des städtebaulichen Entwurfes waren hier 2-geschossige Flachdachgebäude mit begrünem Dach. Im Nachgang wurden auch Schrägdächer ermöglicht, die von der Typologie aber den Flachdachgebäuden entsprechen müssen und deshalb auch eine Begrenzung in Höhe und Dachneigung erfahren.</p> <p>Die zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen werden um 0,5 m angehoben. Wandhöhen von 6,5 m bzw. Firsthöhen von 8 m über der Erschließungsstraße bei Gebäuden mit Schrägdach sind ausreichend. Eine Vergleichbarkeit mit der zulässigen Attikahöhe von 7,5 m über der Erschließungsstraße bei Flachdachgebäuden ist gegeben. Zusätzliche untergeordnete Bauteile sind bei Schrägdächern entweder nicht erforderlich (Dachausstiege oberhalb des Firstes und Terrassengeländer) oder treten deutlicher in Erscheinung als bei Flachdächern (PV-Anlagen).</p> <p>Dies entspricht der 2-geschossigkeit der Flachdachgebäude. Ein weiterer Dachausbau soll nicht zu einem dreigeschossigen Erscheinungsbild führen. Eine weite-</p>	<p>Erhöhung der Wand-, First- und Gebäudehöhen im WA1 und WA2 um 0,5 m.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen / keine</p>

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		Ausbau des Dachgeschosses stark begrenzt. Durch die Öffnung auf mind. 30° bietet sich die realistische Chance, das Dachgeschoss nutzungsgerecht auszubauen, wodurch weiterer Nutzraum im Sinne der im Bebauungsplan geforderten verdichteten Bauweise entsteht.	re Verdichtung am Westrand des Plangebietes und am Waldrand entspricht nicht den städtebaulichen Zielen in dieser landschaftlich sensiblen Lage.	Planänderung
Bürger 2 07.08.2021		Der optimale Anstellwinkel für Photovoltaikanlagen in Deutschland ... liegt zwischen 30 (Süd-DE) und 35° (Nord-DE). Entspricht also die Dachneigung dem optimalen Anstellwinkel der PV-Anlage, wird eine kostenintensivere Anbringung vermieden und eine funktional und optisch ideale Darstellung gewährleistet. Da der Bebauungsplan die Nutzung von regenerativen Energiequellen ... explizit wünscht .. müssen aus unserer Sicht auch die nötigen kostensparenden Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Daher fordere ich die Erhöhung der zulässigen Dachneigung auf mind. 30°! Für die Schrägdächer im WA1 und WA2.	Der Bebauungsplan setzt Flachdächer fest und lässt im WA1 und WA2 als Ausnahme auch Schrägdächer bis 25° Dachneigung zu. Die Firstrichtung ist als Nord-Süd festgesetzt. Eine Optimierung der Anstellwinkel und der Ausrichtung von PV-Anlagen mit dem Ziel, die mittägliche Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen, ist bei Schrägdächern nur mit deutlichen gestalterischen Einbußen erreichbar. Es hat sich aber gezeigt, dass auch größere Abweichungen von der idealen Ausrichtung unkritisch sind und den Ertrag nur geringfügig schmälern. Auch Abweichungen vom idealen Neigungswinkel sind in weiten Grenzen möglich, weswegen aufwändige Korrekturmaßnahmen meist unnötig sind (Photovoltaik.org Solarportal.) Fläche Ost-Westausrichtungen (z.B. 15-25°) bringen bei besserer Nutzung der diffusen Globalstrahlung (bei bewölktem Himmel) sehr gute Erträge. Eine Erhöhung der Dachneigung zur Optimierung des Solarertrags entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel.	Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung
Bürger 3 11.08.2021		Erhöhung der zulässigen Firsthöhe für Schrägdächer im WA1 und WA2 auf 9 m. Bei der vergleichbaren Ackermannsiedlung seien ca. 7,2 m Wandhöhe zulässig. Wir fordern die Anpassung der Traufhöhe/Wandhöhe auf 7,5m (mind. 7,1m) und der Firsthöhe auf 9m	Die zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen werden um 0,5 m angehoben. Wandhöhen von 6,5 m über der Erschließungsstraße sind für eine 2-geschossige Bebauung ausreichend. Die Gebäude lassen sich harmonisch neben 2-geschossigen Flachdachgebäuden (Attikahöhe 7,5m) einfügen. Eine weitere Erhöhung der Gebäude am Westrand des Plangebietes und am Waldrand entspricht nicht den städtebaulichen Zielen in dieser landschaftlich sensiblen Lage.	Dem Einwand wird teilweise entsprochen. Erhöhung um 0,5 m.
Bürger 4 12.08.2021		Forderung: Erhöhung der zulässigen Firsthöhe im WA1 bei Schrägdächern auf 9 m / bei Flachdächern auf 8,5 m. Im Hinblick auf Starkregen und aufstauendes Wasser sollte das Erdgeschoss ca. 0,5 m über der Straße liegen.	s. SN der Verwaltung B3	Dem Einwand wird teilweise entsprochen. Erhöhung um 0,5 m.

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		Durch die Möglichkeit von Dachaufbauten verbessert sich der Gestaltungsspielraum beim Ausbau eines Dachgeschosses erheblich. Außerdem kann hierdurch weiterer Nutzraum im Sinne der im Bebauungsplan geforderten verdichteten hohen Bauweise und unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe entstehen. Bei Betrachtung der angrenzenden Gebiete/Bebauung zeigt sich die vermehrte Nutzung durch Dachaufbauten (Gaupen). Gute Beispiele stellen das Bestandsgebäude im WA5 und die Gebäude entlang der Jahnstraße dar ... Dachaufbauten fügen sich dort gut in das städtebauliche Gesamtbild ein und der Aspekt der Gleichberechtigung wird ebenfalls gewahrt. Diese Einschränkung findet sich in keinem der Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete wieder und ist unserer Ansicht auch nicht zeitgemäß (Gebote anstelle von Verboten). Daher fordere ich die Möglichkeit von Dachaufbauten in den Bereichen WA1 und WA2.	Die überwiegend festgesetzten Flachdächer ergeben ein homogenes Erscheinungsbild. Dadurch entsteht eine ruhige Dachlandschaft. Im Bereich der 2-geschossigen Gebäude WA1 und WA2 werden auch flachgeneigte Dächer (Dachneigung <25°) zugelassen. Dachaufbauten würden besonders bei den gegebenen flachen Dachneigungen zu einem uneinheitlichen Siedlungsbild am Ortsrand führen. In den neueren Bebauungsplänen ‚Ramsbach-Nord‘ und ‚Ramsbach-Quartier‘ sind ebenfalls nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ohne Dachaufbauten zulässig. Eine Verbesserte Nutzung der Dachgeschosse durch Gaupen am Westrand des Plangebietes (Waldrand und Siedlungsrand nach Westen) entspricht nicht den städtebaulichen Zielen in dieser landschaftlich sensiblen Lage. Eine hohe bauliche Dichte wird im Plangebiet dennoch erreicht.	Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung
Bürger 5 12.08.2021	Vergleicht man das Höhenniveau in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe in den Bereichen WA1 und WA2 so zeigt sich, dass die zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im WA1 durchschnittlich 1m geringer ist als im Bereich WA2. Da sich beide Bereiche im Grenzbereich aneinander anschließen, fordern wir die Angleichung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe und somit die Erhöhung im Bereich WA1 auf ebenfalls 8,5 m Gebäudehöhe bzw. 9 m Gebäudehöhe relativ zum Nullniveau ü. NHN.	Die Gebäudehöhen ergeben sich aus der Erschließungsplanung und den geplanten Straßenhöhen. Die Gebäude im WA1 und WA2 sind in Bezug auf die Erschließungsstraße gleich hoch. Die zulässigen Höhen werden im WA1 und WA2 um 0,5 m angehoben. Gebäudehöhen von 8 m über der Erschließungsstraße für Schrägdachgebäude sind für eine 2-geschossige Bebauung ausreichend. Höhere Gebäude am Westrand des Plangebietes (Waldrand und Siedlungsrand nach Westen) entspricht nicht den städtebaulichen Zielen in dieser landschaftlich sensiblen Lage.	Dem Einwand wird teilweise entsprochen. Erhöhung um 0,5 m.	
Bürger 6 12.08.2021	Das Verbot von Dachaufbauten (Gaupen) ist nicht nachvollziehbar, da dies bei den Bestandsgebäuden im Baugebiet und etlichen angrenzenden Gebäuden (z.B. in der Jahnstraße) bereits vermehrt realisiert ist. Dachaufbauten passen damit sehr gut in das bestehende städtebauliche Gesamtbild, bieten einen erweiterten Gestaltungsspielraum und es gibt aus meiner Sicht keinen Grund dies im Bebauungsplan der Jahnstraße einzuschränken.	s. Stellungnahme zu B4	Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung	
Bürger 7 16.08.2021	Ich fordere die Zulässigkeit von Dachgaupen bei Schrägdächern. Dachgaupen erhöhen den Gestaltungs-	s. Stellungnahme zu B4	Der Einwand wird zurückge-	

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		<p>spielraum bei Schrägdächern und kommen der im Bebauungsplan geforderten verdichteten hohen Bauweise entgegen. Dieser Umstand findet sich sowohl im Baugebiet bei den Bestandsgebäuden, also auch in den angrenzenden Gebäuden und dem ganzen Stadtgebiet. Es sollte hier eine Durchgängigkeit der städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der Gleichberechtigung gewährleistet werden.</p> <p>Angleichung der Firsthöhe für Schrägdächer auf das Verhältnis von Flachdächern inkl. zusätzlichem Aufbau. Der Bebauungsplan ermöglicht bei Flachdächern einen Aufbau von 1,5 m (PV-Anlagen, Geländer etc.) Somit überschreitet ein Flachdach inkl. Aufbau die Gesamthöhe eines Hauses mit Schrägdach um 1m. Wir fordern, die zulässige Firsthöhe und Wandhöhe im WA1 und WA2 um 1m zu erhöhen, da hierdurch die Gleichheit zu Flachdächern inkl. Aufbau (max. Sichtkante Gebäudehöhe) hergestellt wird und die absolute Höhe im Entwurf unverändert bleibt.</p> <p>Bei Schrägdächern kann der Vollständigkeit halber auch die Oberkante des Firstes festgelegt werden (vgl. BPlan Ackermanssiedlung). Eine Überschreitung des OK bei Schrägdächern durch Dachaufbauten ist somit auch ausgeschlossen.</p>	<p>Die zulässigen Firsthöhen bei Gebäuden mit Schrägdach liegen 0,5 m über der zulässigen Attikahöhe bei Flachdachgebäuden. Bei Flachdächern sind oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe lediglich untergeordneten Bauteile zulässig. Diese ermöglichen die Nutzung von Flachdächern als Dachterrasse und sind bei Schrägdächern nicht erforderlich. Ein Dachfirst tritt optisch mehr in Erscheinung als ein Terrassengeländer. Höhere Gebäude am Westrand des Plangebietes (Waldrand und Siedlungsrand nach Westen) entspricht nicht den städtebaulichen Zielen in dieser landschaftlich sensiblen Lage.</p> <p>Die maximale Firsthöhe bei Schrägdächern ist im Bebauungsplan festgesetzt. Diese liegt 0,5 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden.</p>	<p>wiesen / keine Planänderung</p> <p>Dem Einwand wird teilweise entsprochen. Erhöhung um 0,5 m.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen / keine Planänderung</p>
<p>Bürger 7 Interessengemeinschaft Jahnstraße 25.08.2021</p>	<p>Wieder verwundert es uns, dass die Auslage, genau wie die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan komplett in die Ferienzeit gelegt wird. Es könnte tatsächlich der Eindruck entstehen, dass die Stadt Tettngang die Anzahl der Stellungnahmen reduzieren möchte und hofft, dass mit der Wahl des Auslegungszeitraumes möglichst viele Betroffene und Anwohner im Urlaub sein mögen.</p> <p>Unser Haupteinwand bezieht sich auf die durch das Vorhaben sich verdoppelnde Verkehrsmenge – gemäß Verkehrsgutachten des Büros „Modus Consult Ulm“, die durch die Jahnstraße geschleust werden soll. Durch diese Verdopplung der Verkehrsmenge erhöht sich, wie von uns befürchtet und jetzt auch durch das vorgelegte Lärmgutachten belegt, der vom Verkehr ausgehende Lärm.</p>	<p>Dieser Eindruck ist falsch.</p> <p>Der Emissionspegelvergleich (Lärmgutachten BS-Ingenieure 07/21) zeigt, dass die größte Erhöhung im Bereich Jahnstraße-West zu erwarten ist. Es wurden Pegelerhöhungen von max. 2,1 dB(A) errechnet. Nach geübter Rechtsprechung können die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. Bundes-Immissions-Schutz-Verordnung (BImSchV) - für eine ‚wesentliche Änderung‘ herangezogen werden. Dem-</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die künftige Verkehrsmenge bleibt für eine Wohnstraße gering und zumutbar.</p>	

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

		<p>Wir entnehmen der „Schalltechnischen Stellungnahme“ des Büros „BS Ingenieure“, dass für die bestehende Bebauung entlang der Straßen gemäß der 16. BImSchVO die Werte für Wohngebiete anzusetzen sind. Somit ergeben sich Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Prognosewerte ergeben eine Zunahme für die Jahnstraße zwischen 1,1 dB(A) und 2,1 dB(A) tagsüber und zwischen 1,5 dB(A) und 2,1 dB(A) nachts. Eine Zunahme um 2 dB(A) entspricht einer Verdoppelung des Lärms. In Ihrer Antwort zu unserer gemeinsamen Eingabe schreiben Sie uns, dass es zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrslärmimmissionen kommen würde. Eine Verdoppelung ist eine wesentliche Veränderung des Verkehrslärms. Somit erlauben wir uns hier Ihnen vehement zu widersprechen. Wir fordern deshalb hiermit die Massivität der Planung entlang der Jahnstraße zu reduzieren und vor allem auch die Anzahl der Stellplätze entlang der nördlichen Jahnstraße deutlich zu verringern, da zu erwarten ist, dass vor allem vom Parkverkehr ein zusätzlicher, deutlicher wahrnehmbarer Lärm auch nachts ausgehen wird.</p>	<p>nach ist eine durch die Planung verursachte Verkehrslärmerhöhung wesentlich, wenn die Erhöhung des Beurteilungspegels nach den Rundungsregeln der RLS-90 bei mindestens 3 dB liegt. Dieser Wert orientiert sich an der Hörbarkeitsschwelle. Geringere Pegeländerungen vermag das menschliche Ohr demnach nicht wahrzunehmen. 3 dB(A) bedeuten nach der logarithmischen Rechenregeln der Akustik eine Verdopplung der Schallintensität, 10 dB(A) eine Verdopplung der Lautstärke. Man benötigt zehn gleichlaute Geräuschquellen – im Vergleich zu einer –, um den Eindruck „doppelt so laut“ zu erzeugen. Nach den Aufrundungsregeln der RLS-90 ist bereits ab einer Differenz von 2,1 dB ganzzahlig auf 3 dB aufzurunden. Es ist demnach nicht zutreffend, dass eine Zunahme von 2 dB einer Verdopplung des Verkehrslärms entspricht. Dies wäre erst ab einer Erhöhung von 10 dB(A) der Fall.</p> <p>Sofern der Schwellenwert von 2,1 dB zu einer ‚wesentlichen Änderung‘ erreicht wird, dienen die Grenzwerte der 16. BImSchV im Weiteren dazu, die Verkehrslärmimmissionen abzuwägen und einzuordnen. Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung wurde untersucht, ob sich durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr eine schalltechnisch relevante Erhöhung der Verkehrslärmemissionen (wesentliche Änderung) <u>und gleichzeitig eine Grenzwertüberschreitung</u> der 16. BImSchV ergibt. Das ist nicht der Fall.</p> <p>Mit prognostizierten Verkehrsmengen von unter 2000 Kfz/24 h (200 Kfz/h) für die Jahnstraße, Kolpingstraße und Ramsbachstraße liegen diese im Bereich von Wohnstraßen (< 400 Kfz/h) und deutlich unterhalb dem für Sammelstraßen (400-800 Kfz/h). Insgesamt wird das durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und die Erschließung des Bebauungsplangebietes zu erwartende Verkehrsaufkommen im Zuge der genannten Straßen als gebietsverträglich eingestuft.</p>	<p>Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten. Es erfolgt keine Planänderung</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
--	--	---	--	---

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Wenn wir uns dann die „Schalltechnische Untersuchung“ intensiver anschauen und die Lärmkarten „Schalltechnische Auswirkungen im angrenzenden Straßenraum durch den Mehrverkehr“ für den Prognosefall 2035 heranziehen, stellen wir fest, dass beim Prognosefall für die Gebäude Jahnstraße 1-9 und 2-4 sowohl im EG (von 49,1 bis 50,7) als auch im ersten Obergeschoss (von 49,1 bis 49,9) Lärmwerte für den Bereich nachts über 49 dB(A) angegeben werden.</p> <p>Wenn nun aber nachts die Obergrenze von 49 dB(A) gilt, liegen hiermit im Prognosefall für diese Gebäude eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte vor. Dies ist ein eindeutiger Widerspruch zu der im Gutachten getätigten Aussage, dass keine Überschreitungen vorliegen würden.</p> <p>Aus diesem Grund wiederholen wir unsere Forderung nach einer Reduzierung der Massivität der Bebauung entlang der Jahnstraße und einen weitgehenden Verzicht auf die an der nördlichen Jahnstraße vorgesehenen Stellplätze, um eine Reduzierung der Lärmwerte zu erreichen.</p>	<p>Während im Bauleitplanverfahren die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Rahmen der Abwägung herangezogen werden, besteht eine rechtsverbindliche Anwendung dieser nur für Straßenbaulastträger beim Neubau einer Straße oder einem erheblichen baulichen Eingriff an einer Straße in Verbindung mit einer ‚wesentlichen Änderung‘. Die schalltechnische Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens (Lärmgutachten BS-Ingenieure 07/21) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 2,1 dB(A) nur tagsüber am Gebäude Jahnstraße 22 im EG festgestellt werden kann. Bei einem Beurteilungspegel von 55,0 dB(A) wird der Grenzwert von 59 dB(A) tags um 4 dB(A) unterschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei den weiteren Immissionsorten liegen keine Pegelerhöhungen im Bereich der Hörbarkeitsschwelle von mindestens 2,1 dB(A) vor. Das Kriterium einer wesentlichen nach 16. BImSchV ist demnach an keinem weiteren Immissionsort erfüllt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll der städtebauliche Entwurf (KVB 2019-2021) umgesetzt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt und wurde mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Die bauliche Dichte entspricht dem im Regionalplan ausgewiesenen Ziel ‚Schwerpunkt des Wohnungsbaus‘ und wird in der Stellungnahme des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben als ‚gutes Beispiel für eine flächensparende, angemessene verdichtete Bauweise‘ bezeichnet. Der Bestandsbebauung an der Jahnstraße werden im Plangebiet zwei viergeschossige Gebäude und zwei 3-geschossige Gebäude mit einem Abstand von ca. 20 m gegenübergestellt. Gegenüber der Kolpingstraße entsteht ein Zugang zum öffentlich nutzbaren Quartierspark. Mehrgeschossige Wohnbauten sind in der näheren Umgebung bereits realisiert. Der geplante Ausbau der Jahnstraße trägt der angestrebten Verdichtung Rechnung. Die vorgesehenen Stellplätze sorgen für eine geordnete Parkierung im Gebiet. Die Lärmbelastung ist gemäß Lärmgutachten zumutbar.</p>	<p>Es entstehen keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen. Es erfolgt keine Planänderung</p> <p>Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Tettngang. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	--	---	---	---

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Des Weiteren fragen wir uns, wenn wir die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes ansehen, warum Sie für die neuen Baufelder nördlich der Jahnstraße sowohl zeichnerische wie textliche (Ziffer 11) Festsetzungen vor dem Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen vornehmen, wenn doch wie Sie unserer Stellungnahme zu der frühzeitigen Beteiligung entgegenhalten, durch den zusätzlichen Verkehr nicht zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrslärm-Immissionen kommt. Wir befürchten eher, dass die Neubebauung zu Schallreflexionen führen wird und wir, die Gebäude im Bestand haben, höher betroffen und zu schützen sind.</p> <p>Auf jeden Fall sehen wir in der Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Neubebauung und der Abwägung unserer Stellungnahme zu unserer Befürchtung der nunmehr belegten Lärmzunahme einen Widerspruch. Auch deshalb fordern wir hier nochmals die Reduzierung der Massivität der Bebauung entlang der Jahnstraße und die Verringerung der Anzahl der Stellplätze entlang der nördlichen Jahnstraße.</p> <p>Im Verfahren nach § 13b BauGB ist die Grundfläche bei 10.000 qm gedeckelt. Dies wird nur knapp unterschritten. Dazu kommen alledings (Festsetzung Nr. 1.2 Grundflächen von Garagen und Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Damit wird die Obergrenze von 10.000 qm deutlich überschritten ...</p> <p>Daher sind diese Festsetzungen zu streichen. Weiterhin sind zusätzliche festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen zu streichen, da außerhalb der Baufelder rein rechnerisch keine Flächen für derartige bauliche Anlagen mehr zur Verfügung stehen, oder aber die entsprechenden Baufelder sind zu verkleinern.</p> <p>Darüber hinaus teilen wir die Einschätzung des Landratsamtes Bodenseekreis bezüglich des Biotops „Ramsbach und begleitende Vegetation“. Durch das Heranrücken der Baufelder und der öffentlichen Verkehrsfläche ist dieses Biotop erheblich beeinträchtigt. Hier ist mehr Rücksicht auf das Biotop zu nehmen.</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Lärmschutz sollen für geplante Wohngebäude vorsorglich bereits bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) getroffen werden. An den Südfassaden der geplanten Gebäude könnten laut Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel des Lärmpegelbereichs II im Prognose-Planfall 2035 überschritten werden. Ein entsprechender Schallschutz wird für LPB II bereits mit handelsüblichen Standardverglasungen nach dem Stand der Technik erreicht. Vorsorglich wurde der Lärmpegelbereich III im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind erfüllt.</p> <p>Neben den Hauptnutzungen sind die angeführten Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen erforderlich und bleiben auch weiterhin zulässig.</p> <p>Die betreffenden Festsetzungen bleiben erhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise zum Biotopschutz enthalten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung werden in der Planung berücksichtigt. Das Biotop wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Möglichkeiten der baulichen Verdichtung ist planungsrechtlich gegeben.</p>	<p>Es erfolgt keine Reduzierung der Bebauung. Die Stellplätze entlang der Jahnstraße bleiben erhalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--	---

**Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>Abschließend empfinden wir es als fast schon zynisch, wenn Sie uns in Ihrer Abwägung mitteilen, dass auch wir jetzt auf unseren Grundstücken verdichten und aufstocken könnten. Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist auf der südlichen Jahnstraße sowie bei den Gebäuden Jahnstraße 2 und 4 niemals eine auch nur vergleichbare Massivität erreichbar, wie sie auf der Nordseite in der neuen Planung vorgesehen wird. Zudem sind unsere Eigenheime vor Jahrzehnten errichtet worden und in der Planung war bei niemanden statisch berücksichtigt worden, hier in der fernen Zukunft massive Mehrfamilienhäuser zu errichten.</p>		
Bürger 8 RA Rezbach 08.09.2021	<p>Unser Mandant ist Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flurstück Nr. 553/1 und Flurstück Nr. 552 der Gemarkung Tettngang sowie Miteigentümer des Wegegrundstücks Flurstück Nr. 551/1. Die landwirtschaftlichen Grundstücke Flurstück Nr. 553/1 und Nr. 552 grenzen westlich bzw teilweise nordwestlich an das Bebauungsplangebiet an. Das Wegegrundstück Flurstück Nr. 551/1 grenzt südwestlich an das Bebauungsplangebiet „Jahnstraße Nord“ an.</p> <p>1. Entwässerung Die nordwestlich gelegene Filtermulde reicht bis an die Böschungskante. Der Notüberlauf wird unterhalb zum wesentlich tiefer gelegenen Flst.Nr. 552 geführt. Hierdurch und durch südwestlich geplante Rigolenentwässerung ist eine übermäßige Durchfeuchtung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Grundstücke unseres Mandanten. ... Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser vom Bebauungsgebiet weder unmittelbar noch mittelbar auf die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 553/1 und 552 unseres Mandanten geführt wird.</p> <p>Wie sich aus Ziff. 8.5 des Baugrund- und Alllastengutachtens der Kugel Schlegel Wunderer GbR vom 18.12.2020 ergibt, sind bei der Versickerungseinrichtung im Nordwesten die Sickerwege des Oberflächenwassers nicht vorhersehbar und können auch zu seitlichen Austritten an der westlichen bis nördlichen Böschung führen. Die Böschungen sind mit rund 50° relativ steil und können bei Durchnässung partiell ausgewaschen werden und bei insgesamt zunehmenden Porenwasserdruck auch ins Gleiten kommen. Diese begründeten Bedenken des Sachverständigen wurden im Bebauungsplanverfahren bislang nicht bzw nicht in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Bereits in der Vergangenheit sind nach Starkregenfällen Bereich der Böschung abgerutscht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Filtermulde dient nicht der Versickerung. Das Regenwasser wird nach der Filterung im Bereich der Privatstraße (Rigole) Flst.Nr. 551 und 551/2 versickert. Der Notüberlauf führt in nördlicher Richtung temporär geringe Wassermengen durch das geschützte Biotop und gelangt dann in den Ramsbach. Der Notüberlauf führt ausschließlich durch Gehölzbestände, die gemäß § 2 LWaldG Wald sind. Es wird kein Regenwasser auf landwirtschaftliche Flächen geleitet. Das Filterbecken und die Rigole können im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung z.B. für ein 10-jährliches Regenergeignis dimensioniert werden, um damit den Notüberlauf der Filtermulde weiter zu entlasten. Von der Rigole gibt es einen Notüberlauf in den südlich gelegenen Mischwasserkanal. Südwestlich der Filtermulde ist keine Rigolenentwässerung geplant. Die Grundstücke 552 und 553/1 werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im Entwässerungskonzept (Rapp+Schmid Infrastrukturplanung Vorkonzept 04/2021) sind wegen dieser befürchteten Durchnässung (Gutachten Kugel 12/2020) Versickerungen im Bereich der Auffüllung grundsätzlich unzulässig und nicht geplant. Es wird eine Rohrleitung für den Notüberlauf vorgeschlagen. Seitens der Bodengutachter wurden hinsichtlich Hangrutschungen keine Bedenken gegen den Notüberlauf geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p> <p>Die Bedenken der Gutachter wurden ausreichend berücksichtigt.</p>	

Stadt Tettngang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

	<p>Es besteht sonach bei der vorgesehenen Entwässerung die Gefahr, dass in übermäßigem Umfang Wasser auf das Grundstück unseres Mandanten geführt wird verbunden mit Nachteilen für das Grundstück wie Bildung von Staunässe und es zu Erdabrutschungen auf die Grundstücke unseres Mandanten kommen kann.</p> <p>Die Entwässerung von Oberflächenwasser ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung und eine Gefährdung der Grundstücke unseres Mandanten Flurstück Nr. 553/1 und Nr. 552 ausgeschlossen sind.</p> <p>2. Straßenführung Unser Mandant hat mit seiner schriftlichen Stellungnahme vom 09.09.2020 darauf hingewiesen, dass die Straße im Bebauungsplangebiet an dessen südwestlicher Ecke unmittelbar an den Privatweg Flurstück Nr. 551/1, der in hälftigem Miteigentum unseres Mandanten steht, anschließt, und durch diese Wegeführung eine Beeinträchtigung dieses Privatwegs zu befürchten ist.</p> <p>Der Weg im Bebauungsplangebiet mit einer Breite von 4,5 m endet an der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes unmittelbar vor Beginn des Privatwegs Flurstück Nr. 551/1. Nachdem die Überfahrt über den Privatweg angeblich nicht vorgesehen und unser Mandant hiermit auch nicht einverstanden ist, ist es erforderlich, auf dem Bebauungsplangebiet am Ende des Weges in dessen südwestlicher Ecke eine geeignete Wendeeinrichtung wie Wendepfanne oder Wendehammer vorzusehen, was bisher nicht erfolgt ist. Bei der jetzigen Planung besteht die begründete Befürchtung, dass der im Miteigentum unseres Mandanten stehende Privatweg unbefugt von Dritten zum Befahren genutzt wird und für den Fall der - unbefugten - Nutzung durch Baufahrzeuge für das Bebauungsplangebiet Schaden nimmt.</p>	<p>Wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke 551/2 und 551 wird über den Anschluss an die öffentliche Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert. Eine Nutzung des gemeinschaftlichen Privatweges ist dazu nicht notwendig. Eine zusätzliche Wendeeinrichtung ist nicht erforderlich. Private Nutzungsrechte sind vom Bebauungsplan unberührt.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Weg Flst.Nr. 551/1 wird nicht beeinträchtigt.</p>
--	--	---	--