

Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde und dem Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung 18.03.2022	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen <u>I. Belange des Forstrechts</u> Auch nach dem Wegfall eines Baufensters in WA 1 und der Verschiebung um 2 m in WA 7 ragen vier Baufelder immer noch erheblich in den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m Tiefe hinein. Der Waldabstand dient dem Schutz von Personen und eine Gefährdung durch den Wald lässt sich nicht ausschließen, auch wenn die momentane Bestockung keine Gefahr darstellt. Der Wald ist ein dynamisches Konstrukt. Strafrechtliche Folgen im Falle von Personenschäden können durch eine Haftungsverzichtserklärung nicht ausgeschlossen werden. <u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> 1. Artenschutz In die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.12 ist bezüglich der Fledermausquartiere aufzunehmen, dass diese analog den Vogelkästen, unter ökologischer Baubegleitung anzubringen sind. Im Übrigen bitten wir zu prüfen, ob die Festsetzungen hinreichend bestimmt sind. Das landwirtschaftliche Gebäude mit den Fledermausquartieren im Süden des Plangebiets darf erst abgerissen werden, wenn eine Nutzung der CEF-Maßnahme „Ersatznistkästen für Fledermauskästen“ an den Gebäuden in WA1, WA3, WA4 und WA7 durch das Braune Langohr nachgewiesen ist. 2. Biotopschutz Ein gesetzlich geschütztes Biotop liegt vor, sobald die erforderlichen Kriterien erfüllt werden. Eine Erklärung zur Unterschutzstellung ist nicht erforderlich. Die Kartierung hat nur deklaratorische Bedeutung. Sowohl für die Abwägung wie auch der Umgang mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, ist der Schutzstatus von Relevanz. Es sind ausschließlich die Kriterien aus dem Gesetz sowie die Kartieranleitung der LUBW zu Grunde zu legen. Der beschriebene Hemerobiegrad des Ursprungsstandorts und die Dauer der Entwicklung sind kein fachliches Ausschlusskriterium, wenn der aktuelle Zustand die Anforderungen an ein gesetzlich geschütztes Biotop erfüllt.	Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit einer Reduzierung des Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO Gebrauch gemacht. Das Risiko einer Gefährdung von Personen durch die Verringerung des Waldabstandes ist aufgrund der Bestockung nicht ersichtlich. Der Wald befindet sich zudem im Eigentum des Baugrundstückbesitzers. Von einer Änderung der Bestockung mit erhöhtem Gefahrenpotential ist daher nicht auszugehen. Ergänzung der Festsetzung wie vorgeschlagen. Die Festsetzung ist ausreichend bestimmt. Ergänzung der Hinweise. Kenntnisnahme.	Keine Planänderung Wird berücksichtigt Ergänzung der Hinweise Kenntnisnahme

	Der Wirtschaftsweg am gesetzlich geschützten Biotop war in der Vergangenheit für die Allgemeinheit kaum bedeutsam, da zur Ravensburger Straße ein Tor angebracht ist und der Weg in der landwirtschaftlichen Sonderkulturfläche endet, welche gemäß § 44 Abs. 2 NatSchG ganzjährig nicht betreten werden darf. Des Weiteren handelte es sich um eine freie Landschaft, deren Betretung auf eigenen Gefahr erfolgt. Eine Haftung für typische, sich aus der Natur ergebende Gefahren bestand nicht. Durch die Planung ändern sich die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht. Dies gilt sowohl für Nutzungen im Bereich des Biotops wie auch für den Schutz der angrenzenden Gebäude. Der im Plan eingetragene Waldabstand dient u. a. auch dem Schutz angrenzender Nutzungen und hat für das Biotop entsprechende Relevanz. Die Wuchshöhe für Eschen wird in der Literatur im Allgemeinen mit 25-30 m, in Ausnahmefällen bis 40 m, angegeben. Insofern wird ein Abstand von 15-20 m diesen Anforderungen nur begrenzt gerecht, zumal bereits an der Hangoberkante Eschen stocken. Verkehrssicherungsmaßnahmen, wie die Entfernung von Totholz oder Bäumen können, entgegen der Ausführungen unter Nr. 3 der Begründung, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen (siehe auch Artenschutzgutachten S. 19). Dies wurde von den Planern erkannt (Hinweise Nr. 8). Die als Teilmaßnahme in den Hinweisen vorgeschlagene Einfriedung wird der Problematik inhaltlich nur begrenzt gerecht, zumal diese in den Hinweisen keine rechtliche Relevanz hat und hierzu in die textlichen Festsetzungen übernommen werden müsste. Der Hinweis Nr. 8, Unterpunkt 4, sollte im ersten Satz lauten: „Das gesetzlich geschützte Biotop „Ramsbach und begleitende Vegetation“ inklusive der Habitatbaumbestände (Bruthöhlen für Vögel und Fledermausquartiere) unmittelbar nördlich des Plangebietes müssen in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben.“ Damit ist sichergestellt, dass nicht nur die Ufergehölze, sondern das gesamte Biotop in seiner Funktion erhalten bleibt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die vorgesehenen Pflanzgebote im Bereich der Feldhecke zu ergänzen (Abwägung S. 18). Es ist darauf zu achten, dass dadurch keine erheblichen Eingriffe in die vorhandene Biotopstruktur entstehen.	Kenntnisnahme Nutzungen im Bereich des Biotops sind nicht vorgesehen. Das Risiko einer Gefährdung von Personen durch die Verringerung des Waldabstandes ist der Stadt Tett nang und dem Eigentümer der Bauflächen und des Waldes bekannt. Das Risiko einer Gefährdung der Gebäude wird gering eingeschätzt. Evtl. Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich des Biotops sind derzeit nicht erforderlich und werden gegebenenfalls nach Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die in Hinweis Nr. 8 genannte Einfriedung des Biotops wird angesichts der Böschungssituation und im Sinne des Schutzes der künftigen Bewohner im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung wird verzichtet. Textergänzung Hinweis Nr. 8 wie vorgeschlagen. Im Bereich der Feldhecke (Haselnuss, Brombeere etc.) sind im östlichen Bereich 5 Baumpflanzungen (Laubbäume der Wuchsklasse 2) festgesetzt. Als	Kenntnisnahme Keine Planänderung Wird berücksichtigt Keine Planänderung
--	--	--	---

		B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands keine C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage <u>I. Belange des Planungsrechts</u> Wir regen an auch die Landesbauordnung mit dem aktuellen Rechtsstand anzugeben. <u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Auf neue Erkenntnisse im Zusammenhang mit Vogelschlag an Glas weisen wir hin. Die Ausführungen von Schmid et.al. 2012 sind inzwischen aktualisiert. Insbesondere die weitgehende Wirkungslosigkeit von UV-Markierungen sind hervorzuheben. Gläser mit geringer Außenreflexion mindern die Gefahr von Vogelschlag, müssen aber durch zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden (siehe https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/, LAG VSW, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas - Beschluss 21/01). <u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> 1. Grundwasser Der in die Begründung eingefügte Hinweis erfüllt dort nicht die gewünschte Wirkung. Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht durch belasteten Boden erfolgen darf, weil sonst eine Gefährdung des Grundwassers nicht auszuschließen ist, halten wir die Platzierung des Hinweises an der angegebenen Stelle im Entwässerungskonzept für unbedingt erforderlich.	Baumarten sind im Hinweis Nr. 7 Feldahorn und Hainbuche genannt. Ein Eingriff in die vorhandene Biotopstruktur entsteht dadurch nicht. Kenntnisnahme Wird berücksichtigt letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) Bei Hinweis Nr. 8 wird der Verweis auf Schmid et.al. 2012 gestrichen. Die Hinweise werden bezüglich ‚vogelfreundlichem Bauen mit Glas‘ ergänzt. Das Entwässerungskonzept in der Begründung und der Hinweis Nr. 4 werden dahingehend ergänzt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht durch belasteten Boden erfolgen darf, weil sonst eine Gefährdung des Grundwassers nicht auszuschließen ist:	Wird berücksichtigt Wird berücksichtigt Wird berücksichtigt
--	--	---	--	--

		Im Entwässerungskonzept ist in 5.2.1 dargelegt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdische Rigolenkörper in den Gebäudebaugruben eingeleitet und im kiesigen Untergrund versickert werden soll. Es ist an dieser Stelle 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 Bereiche in denen nach 5.2.2 das Niederschlagswasser auf den Tiefgaragendecken nach außen in den Baugrubenraum versickert wird. Wir bitten deshalb im Entwässerungskonzept 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.“ 2. Bodenschutz a) Die im zeichnerischen Teil des BPl ausgewiesenen Grenzen der Alttablagerungen/Auffüllungen weichen von den Darstellungen im Baugrund- und Altlastengutachten vom 18.12.2020 und dem Bodenverwertungskonzept vom 05.03.2021 ab. Die entsprechenden Bereiche sind in der beigefügten Grafik mit blauer Umrandung gekennzeichnet. Der Rechtsplan ist entsprechend zu korrigieren. Die rot gestrichelte Linie ist die Abgrenzung aus dem Altlastengutachten.	Textergänzung in der Begründung wie vorgeschlagen. Das Entwässerungskonzept wird konkretisiert. (RSI, Hr. Rapp)	Wird berücksichtigt
			Klarstellung der Abgrenzung der Alttablagerungen und Auffüllungen im Rechtsplan entsprechend Baugrund- und Altlastengutachten vom 18.12.2020 und Bodenverwertungskonzept vom 05.03.2021.	Wird berücksichtigt

	b) Das Bodenverwertungskonzept wurde nicht an die geänderte Planung angepasst. Die Planungsänderungen sind in das Konzept einzuarbeiten und dieses entsprechend zu aktualisieren. c) Das Bodenverwertungskonzept enthält grundsätzliche Empfehlungen zum Umgang mit belasteten und unbelasteten Böden und der Möglichkeiten zum Wiedereinbau innerhalb des Baugebietes. Keine Aussagen enthält es zur Durchführung der vorgeschlagenen Verwertungsmaßnahmen im zeitlichen Ablauf. Durch die sich laut der Grundstückseigentümer geplant über Jahre hinziehende Bebauung wird über Jahre belasteter Boden anfallen, so dass über Jahre die Überdeckung der Altablagerung nicht fertiggestellt werden kann. Auch fallen unbelastete Oberbodenmengen, die z. T. zur Herstellung der Retentionsmulden und zur Herstellung von Grünflächen in Quartieren vorgesehen sind, durch die verzögerte Bebauung zu Zeiten an, wo sie nicht oder nicht mehr benötigt werden. Die Umsetzbarkeit des vorliegenden Verwertungskonzepts ist sehr in Frage gestellt, wenn nicht die Umlagerung der gesamten belasteten Böden und die Bereitstellung des unbelasteten Bodens bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgt. Das Verwertungskonzept ist diesbezüglich unbedingt zu ergänzen und zu konkretisieren. Vereinfacht werden kann das, wenn seitens der Stadtverwaltung verbindlich sichergestellt wird, dass die Erschließung des gesamten Plangebietes und die Umlagerung der belasteten Böden (soweit diese auf der ehemaligen Altablagerung abgelagert werden sollen), in einer einzigen Baumaßnahme durchgeführt wird. <u>IV. Belange des Straßenverkehrs</u> 1. Aufgrund vermehrt aufgetretener Unfälle beim Ausparken bitten wir, wenn möglich, die Parkflächen mit Senkrechtaufstellung entlang der jeweiligen Fahrbahnen mit einem Abstand zu dieser vorzusehen (Zwischenstreifen mind. 0,75 m). Die Sicht ausparkender Kraftfahrzeugführer auf den fließenden Verkehr sowie auf dem Gehweg radelnden Kinder wird erleichtert, auch die Sicherheit für Fußgänger kann hierdurch eindeutig verbessert werden. 2. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die dreieckige Platzgestaltung an der östlichen Erschließungsstraße zu vorfahrtsrechtlichen Schwierigkeiten für aus Richtung Norden kommenden Verkehrsteilnehmer führen kann.	Eine Aktualisierung des Bodenverwertungskonzeptes erfolgt mit der Konkretisierung der Erschließungsplanung mit dem Bauantrag. Das Bodenverwertungskonzept wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen in der weiteren Bauplanung konkretisiert. Die Stellplatzflächen sind ausreichend bemessen. Eine Gesamttiefe Stellplatz + dahinterliegende Verkehrsfläche von 11,5 bis 13,5m (an der Jahnstraße teilweise 15m) ist ausreichend. Kenntnisnahme	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung Berücksichtigung in der Erschließungsplanung Keine Planänderung Keine Planänderung
--	---	--	---

		3: Im Textteil wird beschrieben, dass die Jahnstraße auf 5,5 m zuzüglich Gehwege ausgebaut wird. Im Rechtsplan bitten wir dies ausreichend farbig wiederzugeben, ggf. den Geltungsbereich auf Flst. Nr. 587 entsprechend zu erweitern, damit diese Mindestbreite garantiert werden kann. 4. Das erforderliche Sichtdreieck ist im geänderten Rechtsplan nicht mehr normgerecht eingezeichnet. Wir bitten um Korrektur.	Dies entspricht dem gegenwärtigen Planungsstand. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Lageplan nicht verbindlich dargestellt. Eine Konkretisierung erfolgt in der Straßenplanung. Der im Bereich FlstNr. 587 vorgesehene Gehweg ist im Bebauungsplan Ramsbach-Ost als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.  Redaktionelle Plankorrektur.	Keine Planänderung Wird berücksichtigt
2	Regierungspräsidium Tübingen 10.03.2022	<u>I. Raumordnung</u> Keine Anregungen <u>II. Straßenwesen</u> Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen die Abwägung der Stadt. <u>III. Naturschutz</u> Die Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
2.1	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 24.02.2022	<u>1. Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans</u> Die höhere Forstbehörde begrüßt die Herausnahme der Waldfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

		<u>2. Waldabstand</u> Der Waldabstand wurde zwar auf 15 m vergrößert, unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand von 30 Metern weiterhin deutlich. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Waldabstand unabhängig von den aktuell vorgefundenen Baumarten gilt. Eine Gefährdung, die vom Wald für die Bebauung ausgeht, kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftungsverzichtserklärung schützt allenfalls vor Haftungsrisiken für Sachschäden. Strafrechtliche Folgen für den Fall von Personenschäden können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Die abschließende Abwägung und Verantwortung liegt bei der Baubehörde.	Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit einer Reduzierung des Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO Gebrauch gemacht. Das Gefahrenpotential für Personen- und Sachen wird am südlichen Rand des Waldes angesichts der steil nach Norden abfallenden Böschung, der vorhandenen Bestockung (in diesem Bereich Weiden und Eschen) und angesichts der geplanten Abstände zwischen Gebäuden und den Bäumen am Waldrand als gering eingeschätzt. Eine Intensivierung der Holznutzung und damit eine Erhöhung des Gefährdungspotentials ist seitens des Eigentümers (gleicher Eigentümer wie das Baugrundstück) nicht vorgesehen. Die Verkehrssicherungspflicht am Waldrand insbesondere gegen umstürzende Bäume und das erhöhte Risiko einer Erweiterung des allgemeinen Betretungsrechts infolge der Bebauung wird vom Eigentümer mit übernommen und in eine privatrechtliche Regelung zum Haftungsverzicht einbezogen werden.	Keine Planänderung
2.2	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe (LGRB) 28.02.2022	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes keine 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik ... Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten bzw. Baugrundgutachten vorliegt, liegen die darin getroffenen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Es liegt ein ingenieurgeologisches	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

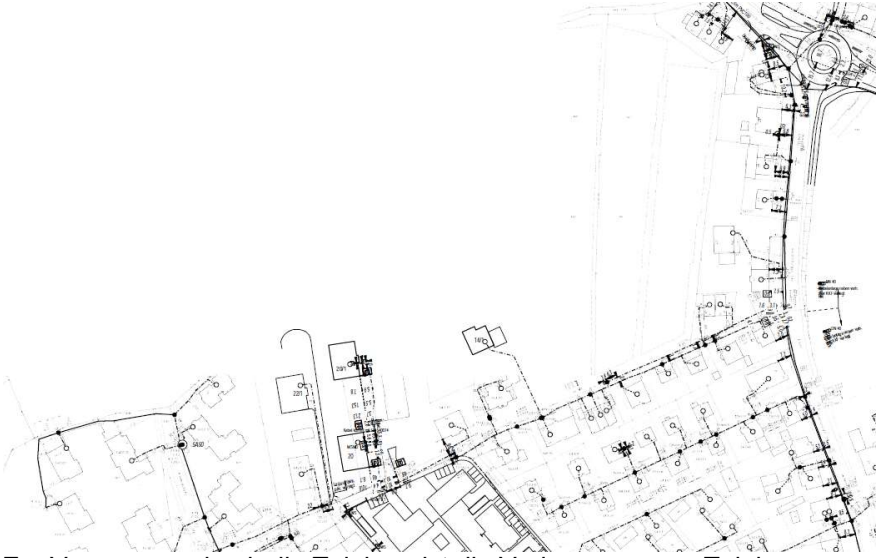
Stadt Tettnang Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Jahnstraße Nord‘

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

		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-Beckensedimente ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. 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. 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 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.	Gutachten vor. Die Hinweise im Textteil wurden aufgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
2.3	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 22.02.2022	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 18.03.2022	Dies ist ein gutes Beispiel für eine flächensparende, angemessen verdichtete Bauweise. ... Weitere Anregungen bringen wir nicht vor.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Tettnang 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

4	Handwerkskammer Ulm 16.03.2022	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	IHK-Weingarten 07.03.2022	keine Bedenken	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Dt.Telekom Technik GmbH 27.08.2021 / 16.03.2022	keine Einwände Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom  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	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauausführung	Kenntnisnahme
7	Gemeinde Eriskirch 08.03.2022	keine Einwendungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Gemeinde Achberg 11.03.2022	keine erneute Stellungnahme keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	Bürger 1 (FB) 07.03.2022	Angleichung der Firsthöhe für Schrägdächer auf das Verhältnis von Flachdächern inkl. Zulässigem Aufbau im Gebiet WA1 Der Bebauungsplan ermöglicht bei Flachdächern (GH 7,5m) einen Aufbau von 1,5 m für Dachausstieg, Geländer, PV anlagen etc. Bei Schrägdächern sind ca. 8 m zulässig. ... Somit sind Flachdächer mit Aufbau um 1 m höher und treten entsprechend deutlicher in Erscheinung als der Dachfirst eines Satteldaches. Aus unserer Sicht ist die zulässige Firsthöhe und die Wandhöhe ist im WA1 um 0,5 m zu erhöhen, da hierdurch die Angleichung zu Flachdächern inkl. Aufbau hergestellt wird und die max. Höhe von 9,0m nicht überschritten wird.	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. Die zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen wurden zur erneuten Offenlage bereits 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).	Keine weitere Erhöhung der Wand-, First- und Gebäudehöhen im WA1
	Bürger 2 (AK) 03.03.2022	Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe für Schrägdächer im WA1 Wird beispielsweise der Bebauungsplan ‚Ackermannsiedlung‘ zum Vergleich herangezogen, ... zeigt sich, dass die 2-geschossigen Einfamilienhäuser incl. Schrägdach (SD und PD) in den Randbereichen eine zusätzliche Traufhöhe (Wandhöhe) von 7,1 m aufweisen bei einer zulässigen Dachneigung von bis zu 25 Grad ergibt sich dort eine Traufhöhe von ca. 8,5-9m. Um hier also die Durchgängigkeit der städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der Gleichberechtigung zu gewährleisten, wird die Anpassung der Traufhöhe/Wandhöhe auf 7m und einer Firsthöhe/Gebäudehöhe auf 8,5m über Randsteinhöhe im WA1.	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 Waldrand entspricht nicht den städtebaulichen Zielen in dieser landschaftlich sensiblen Lage. Die topografische Situation ist nicht mit der Ackermannsiedlung vergleichbar. s. SN der Verwaltung Bürger 1	Keine Planänderung

Stadt Tettnang 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

	Bürger 3 RA Rezbach 18.03.2022	Unser Mandant ist Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flurstück Nr. 553/1 und Flurstück Nr. 552 der Gemarkung Tettnang 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. 1. Entwässerung Nach dem Entwässerungsplan ist vorgesehen, Oberflächenwasser durch Filtermulden und Rigolen versickern zu lassen. Soweit dies nicht ausreicht, erfolgt eine Wasserableitung über Notüberläufe. Die nordwestlich gelegene Filtermulde reicht bis an die Böschungskante. Der Notüberlauf wird unterhalb zum wesentlich tiefer gelegenen Flst.Nr. 552 geführt. Hierdurch besteht die Gefahr, dass in übermäßigem Umfang Wasser auf das Grundstück unseres Mandanten geführt wird, verbunden mit Nachteilen für das Grundstück wie Staunässe und es zu Erdabrutschungen kommen kann. Es ist eine übermäßige Durchfeuchtung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Grundstücke unseres Mandanten zu befürchten. Die Entwässerung von Oberflächenwasser ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung und eine Gefährdung der Grundstücke unseres Mandanten FlstNr. 553/1 und 552 ausgeschlossen ist. Wie sich aus Ziff. 8.5 des Baugrund- und Altlastengutachtens 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.	Kenntnisnahme 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 wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung entsprechend den technischen und rechtlichen Anforderungen dimensioniert. Die geplanten Mulden-Rigolensysteme werden auf einen 30-jährlichen Starkregen bemessen, ebenso die offenen Sickermulden. Damit ist ein ausreichender Schutzgrad gegeben. Von der Rigole in der Privatstraße 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. Im Entwässerungskonzept (Rapp+Schmid Infrastrukturplanung Vorkonzept 13.04.2021, ergänzt 07.04.2022) sind wegen einer 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.	Kenntnisnahme Der Einwand wird zurückgewiesen Es erfolgt keine Planänderung. Die Bedenken der Gutachter wurden ausreichend berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
--	---	---	---	--

	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. Hierzu wurde mitgeteilt, dass die wegemäßige Erschließung der Grundstücke 551 und 551/2 über den Anschluss an die öffentliche Erschließung erfolge und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert sei. Eine Nutzung des im Miteigentum unseres Mandanten stehenden Privatweges sei hierzu nicht erforderlich. 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. Alternativ wäre es angezeigt gewesen, sich frühzeitig mit unserem Mandanten und dem weiteren Miteigentümer des Privatweges in Verbindung zu setzen im Hinblick auf den eventuellen Abschluss einer Vereinbarung zur all-gemein möglichen Nutzung dieses Privatweges wie z.B. einer etwaigen Ver-äußerung des Weges an die Stadt mit anschließender öffentlich-rechtlicher Widmung in Verbindung mit einer Regelung zur baulichen Herstellung einer ausreichenden Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück unseres Mandanten und dessen Absicherung durch eine Zaun- und Toranlage. Auf Seiten unse-res Mandanten besteht grundsätzlich Bereitschaft zum Abschluss einer sachgerechten diesbezüglichen Regelung, soweit die berechtigten Interes-sen unseres Mandanten hierbei in ausreichendem Umfang gewahrt sind. Eine entsprechende Regelung bedarf jedoch auch der Einbeziehung und Zustimmung des weiteren hälftigen Miteigentümers.	Die Erschließung der Grundstücke 551/2 und 551 wird über den Anschluss an die öffentliche Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungs-plan gesichert. Eine Nutzung des gemeinschaftlichen Privatweges ist dazu nicht notwendig. Eine zusätzliche Wendeeinrichtung im Bereich der pri-vaten Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Private Nutzungsrechte sind vom Bebauungsplan unbe-rührt.	Der Weg Flst.Nr. 551/1 wird nicht beeinträchtigt. Keine Planände-rung Der Einwand wird zurückge-wiesen. Keine Planänderung Kenntnisnahme
--	--	--	---

		Zwar fanden im Anschluss an unser Schreiben vom 08.09.2021 Erörterungen im Hinblick auf eine etwaige Übernahme des Privatweges durch die Stadt Tettngang zur Herstellung einer ordnungsgemäßen straßenmäßigen Erschließung statt. Diese haben bislang jedoch noch nicht zu einer entsprechenden Vereinbarung geführt. Sobald eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werden kann, können die vorgebrachten Bedenken gegen die Straßenführung zurückgenommen werden.	Der Straßenerwerb durch die Stadt Tettngang wird derzeit durch die Stadtkämmerei vorbereitet.	Wird berücksichtigt
		3. Beeinträchtigung durch die Feldhecke Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets befindet sich angrenzend an die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke unseres Mandanten Flurstück Nr. 553/1 und 552 eine Feldhecke, die nach dem Bebauungsplanentwurf zu erhalten ist. Während in den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.06.2021 unter Ziff. 10.3 in Bezug auf die vorstehende Feldhecke noch ausgeführt war, dass Pflegemaßnahmen zulässig sind, ist in der jetzt ausgelegten Fassung der planungsrechtlichen Festsetzung vom 09.11.2021 dieser Zusatz gestrichen, so dass in Bezug auf die Feldhecke nur noch deren dauerhafter Erhalt angeordnet ist, ohne dass Pflegemaßnahmen zulässig wären. Dieser Regelung hätte zur Folge, dass die Feldhecke ohne Rückschnitt und ohne Pflegemaßnahmen die nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zulässigen Maße nach Abstand und Höhe übersteigen würde und unser Mandant als unmittelbar mit seinen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken angrenzender Nachbar nicht den Rückschnitt auf die nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zulässigen Abstände und Höhen verlangen könnte. Insoweit könnte auch zweifelhaft sein, ob unser Mandant einen Rückschnitt beanspruchen könnte, soweit die Pflanzen die Grenze zu seinem Grundstück überschreiten, wie dies in der Vergangenheit mehrfach in deutlicher Weise der Fall war, wie sich aus uns vorliegenden Fotografien, die diesem Schreiben beigelegt sind, ergibt.	Kenntnisnahme Die Feldhecke ist nicht Bestandteil des geschützten Biotops ‚Ramsbach und begleitende Vegetation‘. Sie unterliegt nicht deren Schutzvorschriften. Das Erhaltungsgebot für das Gehölz wurde im Sinne des Artenschutzes (Leitbahn für Fledermäuse zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Ramsbach) in den Bebauungsplan aufgenommen. Pflegemaßnahmen mit dem Ziel, die Feldhecke dauerhaft zu erhalten, bleiben weiterhin zulässig. Rückschnitte waren auch bisher nur in dem gesetzlichen Rahmen zulässig, wie dies bei Gehölzen in der freien Landschaft gemäß Naturschutzgesetz zulässig ist. Nach §14 NatSchG BW war auch bisher die wesentliche Änderung von landschaftsprägenden Hecken, Feldrainen und Feldgehölzen nicht zulässig. Nach §5(2) BNatSchG sind auch im Rahmen der Landwirtschaft die zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente zu erhalten. Die möglichen Pflegeeingriffe unter Beachtung des Artenschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Ein Rückschnitt des Gehölzes auf die nach Nachbarrechtsgesetz BW zulässigen Abstände und Höhen der Gehölze zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen und ein Abstand von 1,5 m entlang der westlichen Grenze – wie dies gefordert wird - war auch nach	Kenntnisnahme Der Einwand wird zurückgewiesen. Keine Planänderung

Stadt Tettnang 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

		Ziff. 10.3 sollte daher insoweit ergänzt werden, als ein Rückschnitt und pflegerische Maßnahme der Feldhecke insoweit zulässig sind, als dies zur Einhaltung der Abstände und Höhen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und zur Vermeidung eines Überragens auf angrenzende Nachbargrundstücke außerhalb des Bebauungsplangebiets erforderlich und geboten ist. Ergänzend wäre es zur Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Grenzbereich sinnvoll, unabhängig von den nach dem NRG erforderlichen Abständen einen Abstand mit der geschützten Feldhecke mit einer Tiefe von 1,50 m parallel zur westlichen Grenze des Bebauungsplangebiets vorzusehen.	bisherigem Recht nicht zulässig. Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Gehölze sind hingegen auch weiterhin ohne Verletzung des Naturschutzrechts zulässig.	
--	--	--	---	--