

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tettang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1	Stadt Lindau	☐	☒
2	Große Kreisstadt Wangen	☐	☒
3	Vodafone BW GmbH	☐	☒
4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	☒	☐
5	Gemeinde Achberg	☐	☒
6	Netze BW GmbH	☐	☒
7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	☒	☐
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	☒	☐
9	Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben	☐	☒
10	Regierungspräsidium Tübingen	☒	☐
11	Handwerkskammer Ulm	☐	☒
12	Stadt Friedrichshafen	☐	☒
13	Landratsamt Bodenseekreis	☒	☐
14	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	☒	☐

Nr.	Bürger	Beschluss	Kenntnisnahme
	Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.	☐	☐

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Stadt Lindau (Stellungnahme vom 05.10.2020)	
	Ich darf Ihnen mitteilen, dass unsere Belange nicht berührt sind.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2	Große Kreisstadt Wangen (Stellungnahme vom 05.20.2020)	
	Belange der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu sind von der Planung nicht berührt.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 3	Vodafone BW GmbH (Stellungnahme vom 14.10.2020)	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stellungnahme vom 20.10.2020)	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	
	3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tett nang-Subformation sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Tett nang-Subformation neigen in Hanglage zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.	Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für ein Rutschungsgebiet in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. <u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
TÖB 5	Gemeinde Achberg (Stellungnahme vom 21.10.2020)	
	Die Gemeinde Achberg wird keine Stellungnahme abgeben, da Belange der Gemeinde Achberg nicht berührt erscheinen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	Netze BW GmbH (Stellungnahme vom 21.10.2020)	
	Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 27.10.2020)	
	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	2. Archäologische Denkmalpflege Der vorgelegte Entwurf zur Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ umfasst das archäologische Prüffallgebiet „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Unterwolfertsweiler“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre. Für Neubaumaßnahmen ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die ggf. Auflagen enthalten wird.	Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 02.11.2020)	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren	Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sondern konkrete Bauvorhaben. Sie werden daher zu gegebener Zeit unabhängig vom vorliegenden Planverfahren behandelt. Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

**Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tettngang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020**

[illegible]

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 9	Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 04.11.2020)	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10	Regierungspräsidium Tübingen (Stellungnahme vom 10.11.2020)	
	I. Raumordnung Vor dem Hintergrund aktueller Bauanfragen möchte die Stadt Tett nang mit der vorliegenden Satzung im Dorf Unterwolfertsweiler die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Innenentwicklung des dörflich geprägten Bereiches sowie Rechtssicherheit für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben schaffen. Das rund 4,3 ha große Satzungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche: Klarstellungs- und Entwicklungssatzung ca. 2,6 ha und Ergänzungssatzung ca. 1,7 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung“ weitgehend als Mischbaufläche, der Bereich der „Einbeziehungssatzung“ als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Gem. § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung) und gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung). Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde außerdem durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches hinreichend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden. Weitere Voraussetzung für die Aufstel-	Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit Regionalverband, Landratsamt und Regierungspräsidium, auf deren Basis der Geltungsbereich der Satzung überarbeitet wurde. Zusammenfassend wird den Anregungen somit gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	lung einer Satzung nach Nr. 2 und Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Hinsichtlich der vorgesehenen „Klarstellungs- und Entwicklungssatzung“ bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt, und erfahren durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches eine hinreichende Prägung. Hingegen wird die Einbeziehung der nordwestlichen Außenbereichsfläche kritisch gesehen. Die höhere Raumordnungsbehörde hat Zweifel, ob die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung hier gegeben sind. Nach den vorliegenden Luftbildern, erscheint es fraglich ob eine entsprechende Prägung durch den angrenzenden Bereich bejaht werden kann. Außerdem erhebt sich die Frage, ob bei einem Flächenumfang von ca. 1,2 ha noch von „einzelnen Außenbereichsflächen“ gesprochen werden kann.	
	Im Übrigen ist ein Teil dieses Gebietes nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben von einem „Regionalen Grünzug“ (Z) überlagert, der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die erfolgte Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlichkeit vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Nachdem auch die Ziele der Raumordnung zu dem, was die geordnete städtebauliche Ent-	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung selbst siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (TÖB 14). Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	wicklung erfordert, gehören, ist für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 der § 1 Abs. 4 BauGB sinngemäß anzuwenden. Das Landratsamt wird daher um sorgfältige Prüfung gebeten, ob die vorgesehene Einbeziehungssatzung möglich ist.	
	II. Landwirtschaft Die Abgrenzung für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Unterwolfertsweiler berührt aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht agrarstrukturelle Belange zunächst nicht, da für den als „Kernbereich“ bezeichneten Teil des Plangebiets eine Prägung, die einem Dorfgebiet gleichkommt, angenommen wird. Der Bereich, welcher zur Abrundung und Ergänzung mit einer Ergänzungssatzung zum Innenbereich erklärt werden soll, schließt eine westlich etwas abgerückt vom Ortsteil gelegene Tierhaltung (ausweislich Luftbild Pferdehaltung) ein. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht wird es grundsätzlich als kritisch angesehen, wenn Tierhaltungen, von denen entsprechende Geruchsemissionen ausgehen, vom Außenbereich in den Innenbereich „verlagert“ werden, da der Außenbereich gerade für die Entwicklung landwirtschaftlicher Tierhaltungen prädestiniert ist, im Innenbereich eine Weiterentwicklung der Tierhaltung regelmäßig problematisch ist, und ergänzende Wohnbebauung aufgrund der von den Tierhaltungen ausgehenden Geruchsemissionen häufig nicht realisiert werden können. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob für den westlich gelegenen Bereich der Ergänzungssatzung Untersuchungen hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsemissionen angestellt wurden. Dementsprechend bestehen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht Bedenken gegenüber der Abgrenzung für die Ergänzungssatzung.	Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit Regionalverband, Landratsamt und Regierungspräsidium, auf deren Basis der Geltungsbereich der Satzung überarbeitet wurde. Im Ergebnis wird der westlich gelegene Hof auch weiterhin als Bestandteil des Siedlungskörpers von Unterwolfertsweiler angesehen und verbleibt im Satzungsgebiet. Der Anregung wird somit nicht gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	III. Naturschutz Vorliegend sind keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen. Wir verweisen auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tettang):

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 11	Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme vom 11.11.2020)	
	Die Handwerkskammer Ulm hat gegen die oben genannte Satzung keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 12	Stadt Friedrichshafen (Stellungnahme vom 11.11.2020)	
	Die Stadt Friedrichshafen verzichtet auf die Abgabe einer offiziellen Stellungnahme am Verfahren, da Belange der Stadt Friedrichshafen durch die Satzung nicht berührt sind.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 13	Landratsamt Bodenseekreis (Stellungnahme vom 13.11.2020)	
	Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail sowie Ihr Schreiben vom 01.10.2020 und geben zu der o. g. Innenbereichssatzung folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe	
	<u>I. Belange des Planungsrechts:</u> Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dürfen nur einzelne Außenbereichsflächen einbezogen werden. Maßgeblich dafür ist die städtebauliche Relevanz dieser Flächen nach Größe und Zahl. Ausgeschlossen ist eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung eines Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen oder seine Erweiterung um größere Flächen, die nach ihrer	Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit Regionalverband, Landratsamt und Regierungspräsidium, auf deren Basis der Geltungsbereich der Satzung überarbeitet wurde. Zusammenfassend wird den Anregungen somit gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Größe und städtebaulichem Gewicht eine Prägung durch den vorhandenen Ortsteil vermissen lassen. Dies wäre Aufgabe einer Bauleitplanung nach § 1 Abs. 1 BauGB. Bei einem Verhältnis von Flächen von 1,7 ha zur Einbeziehung in die als Ortsteil festgesetzte Fläche mit 2,6 ha kann von einzelnen Flächen nicht die Rede sein. Zur baulichen Prägung reicht ein Angrenzen an den Innenbereich nicht aus. Zur Prägung, aus welcher sich ein Maßstab für die bauliche Entwicklung der einbezogenen Flächen ableiten lässt, ist in der Begründung nichts Konkretes ausgesagt.	☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	<u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. In Baden-Württemberg wird auf der Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans ein Netz räumlich und funktional verbundener Biotope geschaffen, das bis zum Jahr 2023 mindestens 10 Prozent Offenland und bis zum Jahr 2027 mindestens 13 Prozent Offenland der Landesfläche umfassen soll. Ziel ist es, den Biotopverbund bis zum Jahr 2030 auf mindestens 15 Prozent Offenland der Landesfläche auszubauen. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist im Rahmen der Regionalpläne und der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet jeweils planungsrechtlich zu sichern. In diesem Sinn ist eine Erhaltung und Aufwertung der im Gebiet betroffenen Kernflächen und -räume des Biotopverbunds mittlerer Standorte mit hoher Priorität anzustreben. 2. Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, sind zu erhalten. Sie dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, sofern die Erhaltung des Bestandes nicht im überwiegend öffentlichen Interesse liegt. Umwandlungen von Streuobstbeständen sind vorrangig durch Neupflanzungen auszugleichen. 3. Die Ausgleichsmaßnahme Nr. 15 im Schöneck Ried wurde nach vor Inkrafttreten der	Sollten die innerhalb des Geltungsbereich befindlichen Streuobstbestände überplant werden, wird im Vorfeld ein Antrag auf deren Umwandlung gestellt und deren Verlust durch Neupflanzung ausgeglichen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf Basis des veränderten Geltungsbereichs überarbeitet und es werden andere Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Die Klärung der in der Stellungnahme genannten Aspekte bzgl. Ausgleichsmaßnahme Nr. 15 und 17 erfolgt außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs liegen nur die Teile im Landschaftsschutzgebiet, die bereits heute bebaut sind. Es erfolgt keine weitere bauliche Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebiets. Zusammenfassend wurde der Geltungsbereich der Satzung somit so ausgestaltet, dass sich Überschneidungen auf ein Minimum beschränken und insgesamt nur ein marginales Ausmaß annehmen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Ökokonto-VO eingebucht. Bei Maßnahmen des früheren Bewertungssystems wird die tatsächlich erreichte Qualität des Biotops bei Abbuchung bewertet. Es ist fraglich, ob sich auf der besagten Fläche eine Pfeifengras-Streuwiese mit der Wertigkeit von 34 Punkten eingestellt hat. Eine abschließende Beurteilung der Fläche ist jahreszeitlich bedingt schwierig und muss daher noch vorgenommen werden. Die Ausgleichsmaßnahme Nr. 17 wurde noch nicht mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dem Entwicklungsziel des Biototyps 33.43 fehlt es an einer hinreichenden Begründung. Aufgrund der schwierigen Herstellbarkeit und hohen Prognoseunsicherheit bedarf die Entwicklung von magerem Grünland (Biototyp 33.43, entsprechend dem FFH Lebensraumtyp 6510), wie in der Bilanzierung angestrebt, gemäß den Hinweisen zum Bewertungssystem der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen einer vertieften Begründung unter Beachtung von Bodenwerten, Wasserhaushalt, Exposition etc. Die Entwicklung einer Magerwiese ist möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang möglich; die Pflanzung von Bäumen auf diesem Biototyp ist durch Laubfall und Schattenwurf i. d. R. als Beeinträchtigung zu sehen. 4. Die Konflikte zwischen den Planungen und der Landschaftsschutzgebietes-Verordnung des LSG Nr. 4.35.034 „Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal (2 Teilgebiete)“ sind im weiteren Verfahren zu behandeln.	
	<u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Auf Seite 6 der Begründung wird unter Nr. V.2. auf die Entsorgung des Schmutz- Niederschlagswassers von befestigten Flächen über bestehende Abwasserkanäle hingewiesen. Nach unserer Aktenlage ist das Schmutzwasser des Teilortes Unterwolfertsweiler über eine Pumpendruckleitung der öffentlichen Kanalisation mit Zuleitung zur Sammelkläranlage Apflau angeschlossen. Das o. g. Niederschlagswasser wird über drei Straßenkanalisationen in den Wielandsbach eingeleitet. Für diese Einleitungen sind nach unserer Aktenlage keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vorhanden. Über den	Ziel der vorliegenden Satzung ist v.a. die Ermöglichung einer maßvollen Innenentwicklung des Dorfes Unterwolfertsweiler und einer rechtssicheren Beurteilung künftiger Bauvorhaben. Die in der Stellungnahme genannten Aspekte werden außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens behandelt bzw. sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren detailliert zu erörtern und zu klären. Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	technischen Zustand der Leitungen und deren erforderliche Zustandsüberprüfungen liegen keine Informationen vor. Damit ist die Entwässerung nicht gesichert (Unerlaubte Nutzung des Gewässers).	☐ sind nicht relevant ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	2. Die Bewertung des Schutzguts Boden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entspricht nicht den fachlichen Vorgaben (Heft 23 - LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“) und ist zu überarbeiten. Im vorliegenden Fall weist die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Bodens nach der hier zugrunde gelegten (ungenaueren) BK50 Differenzen zu den differenzierteren Bewertungen nach ALK/ALB auf. Nach Nr. 4.3 des Hefts 23 ist in solchen Fällen entsprechend der dort dargestellten Matrix (Tab. 4) die Bewertung zusammenzuführen.	Die Bewertung wird entsprechend überarbeitet. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Rechtsgrundlage zu I.: § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Kommentar EZB RdNr.116—118 zu II.1.: § 21 BNatSchG, § 22 NatSchG zu II.2.: § 33a NatSchG zu II.3.: § 1a BauGB zu II.4.: § 26 BNatSchG zu III.1.: §§ 8, 55 Abs. 2 und 60 WHG zu III.2.: § 14 BNatSchG Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.: Herausnahme der Flächen ohne Prägung durch angrenzende bauliche Nutzung zu II.1. u. 3.: Ordnungsgemäße Abwägung bzgl. Biotopverbund. Diese setzt eine ordnungsgemäße Aufbereitung der Abwägungsunterlagen voraus. zu II.2.: Ggf. Genehmigung bzgl. Streuobstumwandlung zu II.4.: Ggf. Änderung/Befreiung von der Landschaftsschutzgebiets-VO zu III.: Vorlage eines entsprechenden, wasserrechtlichen Antrags einschließlich der Planunterlagen (ggf. Bestandsaufnahme) für die drei Einleitungen. zu III.2.: Überarbeitung der Eingriffs-/Aus-	

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	gleichsbilanz B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	
	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage <u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Ältere Hochstämme weisen oftmals Fäulnishöhlen mit unterschiedlichen, teilweise besonders geschützten Tothholzkäfern auf. Im Sinne des Artenschutzes wird angeregt, bei notwendigen Fällungen, Stammteile und Starkäste der Bäume an einen gut besonnten Bereich zu verbringen, und diesen Insektenarten die Beendigung ihrer oft jahrelangen Entwicklung zu ermöglichen.	
	<u>II. Belange der Landwirtschaft:</u> Im nordwestlichen Teil des geplanten Geltungsbereichs der Satzung befindet sich auf Grundstück Flst.-Nr. 3313 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Es ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund von Immissionen, ausgehend von dieser vorhandenen Pferdehaltung zu Nutzungskonflikten zwischen dem Betreiber dieser Pferdehaltung und Anwohnern kommen wird. Im Wege eines Immissionsgutachtens ist daher zu klären, ob es innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen kommen kann. Das Landwirtschaftsamt wird den Emissions- und Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen um seine vorläufige Einschätzung bitten. Das Ergebnis wird nachgereicht. Die großzügige flächige Erweiterung des Weilers Unterwolfertsweiler birgt die Gefahr in sich, durch Erweiterung der Wohnnutzung den Gebietscharakter des ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Weilers in Richtung eines Wohngebietes zu wandeln, mit der Folge einer erheblichen Herabsetzung der Zumutbarkeitsschwellen.	Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit Regionalverband, Landratsamt und Regierungspräsidium, auf deren Basis der Geltungsbereich der Satzung überarbeitet wurde. Im Ergebnis wird der westlich gelegene Hof auch weiterhin als Bestandteil des Siedlungskörpers von Unterwolfertsweiler angesehen und verbleibt im Satzungsgebiet. Der Anregung wird somit nicht gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☒ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

**Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB
vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom
08.10.2020 bis 13.11.2020**

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	le für landwirtschaftliche Immissionen und erhöhten Abwehransprüchen. Anlage (Leitfaden) 	

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ in Langnau (Tett nang):
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB vom 01.10.2020 bis 13.11.2020 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 08.10.2020 bis 13.11.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 14	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 20.11.2020)	
	Wir möchten darauf hinweisen, dass Teilflächen der angedachten Ergänzungssatzung (hier vor allem die Flurstücke 3312 und 3310/7) nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben von einem "Regionalen Grünzug" (Z) überlagert sind, der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 2 ROG sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen. Darauf hat das Regierungspräsidium Tübingen in einem Schreiben vom 26.08.2019 an die Städte und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben hingewiesen. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und der Auslegung der Regionalplangentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist. Wir möchten Sie daher bitten, die Ergänzungssatzung in diesem Bereich entsprechend anzupassen. Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zum o.g. Verfahren nicht vor.	Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit Regionalverband, Landratsamt und Regierungspräsidium, auf deren Basis der Geltungsbereich der Satzung überarbeitet wurde. Zusammenfassend wird den Anregungen somit gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Gemeinde Tett nang
Stand 08.11.2023