



Tett nang
Bodenseekreis

**Bebauungsplan
„Lindeareal“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Tett nang-Kau

ABWÄGUNGS PROTOKOLL
nach Beteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 25.08.2021


Eingegangene Stellungnahmen

| Nr. | Behörde / TÖB | Beschluss | Kenntnis- nahme |
|-----|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. | Stadt Lindau | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. | Gemeinde Amtzell | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. | IHK Bodensee-Oberschwaben | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. | Netze BW | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6. | Deutsche Telekom Technik GmbH | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7. | Stadt Wangen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8. | Stadt Friedrichshafen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9. | Unitymedia / Vodafone | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10. | Handwerkskammer Ulm | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. | Regierungspräsidium Tübingen – Bauleitplanung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12. | Landratsamt Bodenseekreis | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13. | Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14. | Gemeinde Achberg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 15. | Regionalverband Bodensee-Oberschwaben | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Nr. | Bürger | Beschluss | Kenntnisnahme |
|-----|----------|-------------------------------------|--------------------------|
| 1. | Bürger 1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Bürger 2 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Bürger 3 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Bürger 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| TÖB 1 | Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion (Stellungnahme vom 22.03.2021) | |
| | Am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Gehölzstruktur bei der zwar Waldbäume und -sträucher vorhanden sind. Allerdings handelt es sich nicht um eine flächenhafte Struktur, die zudem eine Fläche von weniger als 2000 m² hat. Die Waldeigenschaft ist daher nicht gegeben. Da die Gehölzstruktur kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG ist, sind forstfachliche und forstrechtliche Belange nicht betroffen. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 2 | Stadt Lindau (Stellungnahme vom 22.03.2021) | |
| | Für den o.g. Bebauungsplan „Lindeareal“ werden keine Belange der Stadt Lindau berührt. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 3 | Gemeinde Amtzell (Stellungnahme vom 24.03.2021) | |
| | Die Gemeinde Amtzell hat keine Anregungen dazu, wünschen dem weiteren Verfahren einen guten Verlauf. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 4 | IHK Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 09.04.2021) | |
| | 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) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| TÖB 5 | Netze BW (Stellungnahme vom 12.04.2021) | |
| | Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 16.04.2021) | |
| | <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubiet.</p> <p>Seit 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch dieses benutzen. Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet: T-NL-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p> | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------|------------------------|-------------|----------------------|------|----------|--|--|------|------------------|--|--|------|------------|------|---|------------|--|------|-------|--|--|-------|------------------------|--|--|--------|------------|--|--|---------|---|--|
| | Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) <div><table><tr><td>ATT/Anlage:</td><td>Fein-aktiver Auftrag</td><td>ATT/Anlage:</td><td>Fein-aktiver Auftrag</td></tr><tr><td>TLN:</td><td>Stichtag</td><td></td><td></td></tr><tr><td>PTI:</td><td>Donausstellungen</td><td></td><td></td></tr><tr><td>CHB:</td><td>Tiefenrang</td><td>Aus:</td><td>2</td></tr><tr><td>Bemerkung:</td><td></td><td>YVB:</td><td>7941A</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Name:</td><td>Jahrmahl, Frank PTT 82</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Datum:</td><td>18.04.2021</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Sticht:</td><td>1</td></tr></table></div> | ATT/Anlage: | Fein-aktiver Auftrag | ATT/Anlage: | Fein-aktiver Auftrag | TLN: | Stichtag | | | PTI: | Donausstellungen | | | CHB: | Tiefenrang | Aus: | 2 | Bemerkung: | | YVB: | 7941A | | | Name: | Jahrmahl, Frank PTT 82 | | | Datum: | 18.04.2021 | | | Sticht: | 1 | |
| ATT/Anlage: | Fein-aktiver Auftrag | ATT/Anlage: | Fein-aktiver Auftrag | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TLN: | Stichtag | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PTI: | Donausstellungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHB: | Tiefenrang | Aus: | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bemerkung: | | YVB: | 7941A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Name: | Jahrmahl, Frank PTT 82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Datum: | 18.04.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Sticht: | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| TÖB 7 | Stadt Wangen (Stellungnahme vom 16.04.2021) | |
| | Belange der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu sind von der Planung nicht berührt. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 8 | Stadt Friedrichshafen (Stellungnahme vom 19.04.2021) | |
| | Die Stadt Friedrichshafen verzichtet auf die Abgabe einer offiziellen Stellungnahme am Verfahren, da Belange der Stadt Friedrichshafen durch den Bebauungsplan nicht berührt sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 9 | Unitymedia / Vodafone (Stellungnahme vom 21.04.2021) | |
| | Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 10 | Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme vom 21.04.2021) | |
| | Gemäß § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehören die Belange der Wirtschaft ebenso wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Zu berücksichtigen sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Handwerkskammer Ulm bedauert den Wegfall von ursprünglich gewerblich ausgewiesenen Flächen zu Gunsten des Wohnhaus. Die Verfügbarkeit von Ge- | Vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnnutzung wird aus städtebaulichen Gründen – auch im Hinblick auf mögliche Konflikte (Lärm, Verkehr, etc.) – keine gewerbliche Entwicklung angestrebt. Zielsetzung der Stadt Tettnang ist es vielmehr, dass ehemals gewerblich genutzte Areal auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung und der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Anregungen und Hinweise(n) |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>werbeflächen ist ein zentraler Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region. Ein Mangel an Gewerbeflächen führt dazu, dass Betriebe nicht mehr erweitern können und Neuansiedlungen schwieriger werden.</p> <p>Gerade angesichts der knappen Verfügbarkeit erfordert die Gewerbeflächenentwicklung seitens der Kommunen eine längerfristige Planungsperspektive, die eine nachfragebedingte Bedarfsplanung ebenso berücksichtigt wie eine proaktive Angebotsplanung. Der Flächendruck in dicht besiedelten Gebieten darf aber nicht auf Kosten der Entwicklungsmöglichkeiten des regionalen Handwerks gehen.</p> <p>Selbstverständlich haben wir auch Verständnis für den Nachfragedruck auf Wohnbauflächen. Arbeiten und Wohnen gehören in einer volkswirtschaftlichen Entwicklung untrennbar zusammen, müssen jedoch auch störungsfrei koexistieren können.</p> <p>Wir regen daher an, auf die Festlegung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu verzichten und das Plangebiet weiterhin für die Ansiedlung von Betrieben vorzusehen. Denkbar wäre ein Gewerbegebiet im westlichen Bereich des Areals auszuweisen und das östliche Plangebiet in Mischbauflächen umzuwandeln. Hier könnte das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen angemessen gelöst werden, in dem sich auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ansiedeln können.</p> | <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| TÖB 11 | Regierungspräsidium Tübingen - Bauleitplanung (Stellungnahme vom 28.04.2021) | |
| | <p>I. Raumordnung</p> <p>Die Stadt Tettnang beabsichtigt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Linde AG im Ortsteil „Kau“ zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das rund 2,1 ha große Vorhabengebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Von der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Straßenwesen</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1. Art der Vorgabe</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereichs von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahr-</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Anbauverbot wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, die Anregungen und Hinweise werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>bahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m dürfen bei Landesstraßen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>1.2. Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 u. 2</p> <p>Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p>1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p> | <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Ausbauabsichten der L 333 bestehen derzeit nicht.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug. <u>Zum Entwurf:</u> 3.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Gegen die entlang der L 333 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 26.01.2021 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | <p>3.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen</p> <p>Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.</p> <p>Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).</p> <p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Offene Stellplätze und Fahrwege können im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mit den Stellplätzen ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.</p> <p>Um die Ablenkung, Blendefahrer, Verunsicherung und das Fehlverhalten der Fahrzeuglenker, insbesondere auch bei Dunkelheit, zu verringern bzw. auszuschalten, muss vor den Stellplätzen entlang der L 333 eine geeignete Blend-/Sichtschutzmaßnahmen, wie z.B. eine dauerhaft dichte Sträucherbepflanzung, vorgesehen werden. Die Mindesthöhe der Blendschutzrichtung muss mindestens 0,8 m betragen.</p> <p>Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.</p> | <p>Bei der Stellplatzreihe östlich der Zufahrt ins Quartier ist der genannte Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze durchgängig eingehalten. Bei der Stellplatzreihe westlich der Zufahrt liegt der Abstand zur Grundstücksgrenze unter 1 m, durch die zwischen den Stellplätzen und der L 333 gelegenen Grünflächen sowie den Radweg ist jedoch ein ausreichender Abstand zu den Verkehrsflächen der L 333 gewährleistet (rd. 6,50 m). Auch zum Rad- und Fußweg wird durch das dazwischenliegende Verkehrsgrün ein ausreichender Abstand eingehalten.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass auf der privaten Grünfläche zwischen den Stellplätzen und der L 333 Blend-/Sichtschutzmaßnahmen realisiert werden müssen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Werbeanlagen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen dürfen und blendfrei zu gestalten sind. Zudem wird ein entsprechender Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | | <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der Landesstraße und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.</p> | <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist bereits geregelt, dass Werbeanlagen nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig sind sowie dass Lauflicht- und Wechsellichtanlagen unzulässig sind. Die weiteren genannten Aspekte werden entsprechend aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen.</p> | <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>3.3. Äußere verkehrliche Erschließung</p> <p>Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie dargestellt über einen neuen verkehrsgerechten Anschluss an die Landesstraße erfolgen.</p> <p>Die entstehenden Kosten zur Erschließung des Baugebietes sind von der Stadt Tettnang als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan stellt lediglich die grundsätzliche straßenrechtliche Zustimmung zu baulichen Änderungen der Landesstraße dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist davon unabhängig und muss beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47.3 Straßenbau Süd, vor Baubeginn eingeholt werden. Die Stadt beauftragt hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE-Unter-</p> | <p>Die erforderlichen Unterlagen werden rechtzeitig von einem entsprechenden Fachbüro erarbeitet und die benötigten Genehmigungen beantragt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | lagen und reicht diese zur Genehmigung ein. | <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>Die Stadt muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen des Linksabbiegestreifens einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der Landesstraße durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen. Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Regierungspräsidium geregelt. Die Stadt wird gebeten, dem Referat 42 den Satzungsbeschluss mitzuteilen.</p> <p>Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.</p> | <p>Die genannten Aspekte werden außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens behandelt und zwischen der Stadt und dem Regierungspräsidium in einer entsprechenden Vereinbarung geregelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>Hinweise:</p> <p>3.4. Entwässerung</p> <p>Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.</p> | <p>Die Entwässerung des neuen Wohnquartiers erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Dach- und Belagsflächen wird nach Süden abgeleitet. Den Entwässerungseinrichtungen der L 333 wird somit kein Oberflächenwasser zugeführt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>3.5. Kosten für Immissionsschutz</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>3.6. Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p>Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt Bodenseekreis – Straßenbauamt vorgenommen werden.</p> | <p>Die Anregungen und Hinweise werden bei der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Landesstraße eingelegt werden, auch im Bereich von unbebauten Grundstücken. | <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | 3.7. Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Stadt Tett nang wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor. | Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | III. Hochwasserschutz Keine Betroffenheit HWGK. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | IV. Naturschutz (Stellungnahme des Referates 55) Faunistischen Erfassungen: Es ist generell anzumerken, dass aufgrund des langen Zeitraums, in dem die einzelnen Erfassungen stattfanden (03.07.2017-10.10.2018), es nicht nachvollziehbar ist, weshalb bei einzelnen Arten und Artgruppen die allgemein anerkannten methodischen Standards, insbesondere zu den Erfassungszeiten, nicht eingehalten wurden. | Eine Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange nach methodischen Standards ist grundsätzlich wünschenswert, war im Jahr 2017 aufgrund der späten Beauftragung und im Folgejahr aufgrund vertraglicher Änderungen jedoch zunächst nicht durchführbar. Im Rahmen der stattgefundenen Kartierungen konnten zudem keine Hinweise oder Nachweise planungsrelevanter, sensibler und besonders schutzwürdiger Arten erbracht werden bzw. war dies teils für einige Artengruppen aufgrund der Ausstattung des Gebietes gemäß einer Habitat-Potenzial-Abschätzung nicht zu erwarten. Im April 2020 wurde der erfolgte Untersuchungsumfang zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um gegebenenfalls weitere als erforderlich angesehene Kartierungen im Jahr 2020 durchzuführen. Auch die untere Naturschutzbehörde war nach Darstellung der Erfassungszeiten und der erlangten Ergebnisse der Ansicht, dass eine weitere Vertiefung der Untersuchungen zu den einzelnen Artengruppen nicht geboten sei. Somit wurden die Untersuchungen im Gebiet abgeschlossen. Die Anregungen und Hinweise werden daher lediglich zur Kenntnis genommen. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Fledermäuse: Die Erfassungszeiten der Detektorbegehungen werden als unzureichend angesehen. Eine Nutzung von Fledermäusen des Untersuchungsgebiets zur Nahrungssuche oder als Flugkorridor ist daher, allein aufgrund der Erfassungen, nicht auszuschließen. Die Gutachter werden gebeten, näher auszuführen, weshalb es dennoch zu keiner Betroffenheit der Artengruppe kommt. Anzumerken ist zudem, dass der Zeitpunkt der Baumhöhlenkartierung nicht im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannt wird, welcher in der unbelaubten Zeit durchzuführen ist. Da die Gutachter das Vorhandensein von Hangplätzen hinter abstehender Rinde oder an Gebäuden nicht ausschließen können, werden Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse vorsorglich auf die Zeit von November bis Februar beschränkt. Es wird empfohlen diese Beschränkungen auch auf den November auszudehnen, da es in diesem Monat ebenfalls noch zu Aktivitäten von Fledermäusen kommen kann. | <div data-bbox="869 387 1436 566"> <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen </div> <div data-bbox="869 589 1436 2024"> <p>Eine Nutzung des Plangebietes von Fledermäusen zur Nahrungssuche und des bachbegleitenden Gehölzes als Leitstruktur ist denkbar und wahrscheinlich.</p> <p>Eine Betroffenheit der Artengruppe liegt dennoch nicht vor, weil einerseits das bachbegleitende Gehölz in seiner Ausprägung erhalten bleibt und damit keine Zerschneidung der potenziellen Leitstruktur erfolgt. Fledermäuse, welche diese Struktur als Flugkorridor nutzen, können dies auch während und nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin uneingeschränkt tun. Der Erhalt des südlich gelegenen Gehölzbestandes wird über die textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Andererseits unterliegen Nahrungs- und Jagdhabitate von Fledermäusen nicht dem Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, außer wenn deren Verlust eine erfolgreiche Reproduktion ausschließt und damit zu einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorhandenen teils wenig attraktiven Nahrungsflächen (versiegelte Gewerbeflächen inkl. Bestandsgebäude, offene Wiesenfläche), der bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastung (starke Lichtimmission durch Straße, Wohngebiet und Gewerbestandort) und der im Verhältnis zur Reviergröße von Fledermäusen kleinflächigen Überplanung, wird dem Eingriffsbereich keine übergeordnete Bedeutung als essentielles Nahrungshabitat für die lokale Fledermauspopulation beigemessen und damit eine Betroffenheit ausgeschlossen.</p> <p>Die Nachsuche nach Höhlenstrukturen erfolgte im Herbst 2017 sowie im Frühjahr 2019 zur wenig belaubten Zeit.</p> <p>Eine Nutzung kleinster Spaltenstrukturen an Gehölzen oder Gebäuden als Tageshangplatz von Fledermäusen kann grundsätzlich nie gänzlich ausgeschlossen werden. Gebäudeabbrucharbeiten und Gehölzrodungsarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der aktiven Zeit der Fledermäuse stattfinden, also nicht vom 1. März bis zum 31. Oktober. Da in vielen Fällen Fledermäuse auch noch später im Jahr aktiv sind, wäre es wünschenswert, diese Arbeiten auch nicht vom 1. bis zum 30. November durchzuführen. Sollte es baube-</p> </div> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | | <p>dingt nicht möglich sein, derartige Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, sind die betreffenden Strukturen unmittelbar vor Beginn dieser Arbeiten erneut von einem Fachgutachter auf eventuell vorhandene Fledermäuse zu untersuchen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> Tagfalter: Ein Vorkommen der Spanischen Flagge (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>) wurde aufgrund des Fehlens geeigneter Raupenfutter- und Nektarpflanzen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Da die Raupe des Falters polyphag ist und sich von verschiedenen Pflanzen ernähren kann, ist vom Gutachter genauer darzulegen, weshalb die Betroffenheit der Art ausgeschlossen wird. Für den Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>) wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nur die Gattung der Nachtkerzen (<i>Oenothera</i> sp.) als Raupenfutterpflanzen genannt. Die wichtigeren Nahrungspflanzen der Raupen, die Gattung der Weidenröschen (<i>Epilobium</i> sp.), wurde dagegen nicht erwähnt. Die Gutachter werden gebeten, auszuführen, ob Weidenröschen ebenfalls auf das Vorkommen der Raupen des Nachtkerzenschwärmers untersucht wurden und wenn nicht, weshalb die Gutachter sonst die Betroffenheit der Art ausschließen. <p>Anderweitige Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.</p> | <p>Die Spanische Flagge (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>) bevorzugt struktur- und blütenreiche sonnige Lebensräume mit einem kleinräumigen Wechsel von schattigen Gebüsch, Staudenfluren, Säumen und Magerstandorten. Sie nutzt dabei den Vorteil, dass sämtliche für die Larven und die Falter geeigneten und erforderlichen Lebensbereiche eng beieinander liegen. Das Mosaik an Strukturen ist im Plangebiet nur teilweise gegeben. Die vom Falter als Nektarpflanze bevorzugten Bestände des Wasserdosts (<i>Eupatorium cannabinum</i>) fehlten innerhalb des Plangebietes. Während der Kartierungen zur Flugzeit der Art (Anfang Juli bis Anfang September) konnten ebenfalls keine Nachweise erbracht werden. Aus diesem Grund wird ein Vorkommen der Spanischen Flagge im Untersuchungsgebiet und deren Betroffenheit ausgeschlossen.</p> <p>Als Raupenfutterpflanze des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) wurde die Gattung der Nachtkerzen genannt, weil diese innerhalb des Plangebiets mit geeigneten Beständen angetroffen werden konnten; anders als Vertreter der Gattung der Weidenröschen. Nur aus diesem Grund fand diese keine Erwähnung im artenschutzrechtlichen Fachbericht.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | Wir erlauben uns aber ergänzend folgende Hinweise: | Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden ent- |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Eine Abweichung von den Rodungs- und Abrissbeschränkungen ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (Das Hinzuziehen eines Gutachters allein ist nicht ausreichend). | <p>sprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> Ergänzungen zur insektenschonenden Beleuchtung (nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand, vgl. auch Einzelbegründung zum NatSchG): <ul style="list-style-type: none"> Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich. Die Farbtemperatur darf maximal 3.000 Kelvin betragen. Es sind Leuchtmittel zu wählen, die keine UV- oder IR-Strahlung abgeben. Licht, das in den oberen Halbraum oder in die Horizontale abstrahlt, ist vollständig zu vermeiden. Die Lichtpunkthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen. | <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| TÖB 12 | Landratsamt Bodenseekreis (Stellungnahme vom 22.04.2021) | |
| | <p>Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail sowie Ihr Schreiben vom 19.03.2021 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:</p> <p>Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen 2.11 ist folgendes anzumerken:</p> <p>Nr. 2: Die Regelungen des § 39 BNatSchG gelten nicht nur bei Betroffenheit von Vögeln oder Fledermäusen.</p> | <p>Die Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen 2.11 Nr. 2 wird angepasst.</p> <p>Die Standorte der Kästen werden entsprechend festgesetzt und eine periodische Reinigung und Wartung aufgenommen.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Beleuchtung werden überarbeitet.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | <p>Die Festsetzung steht daher im Widerspruch zur genannten Regelung.</p> <p>Nr. 6 und 7: Die Standorte der Kästen sind aufgrund der Bestimmtheit von Festsetzungen im weiteren Verfahren im Plan zeichnerisch darzustellen. Eine periodische Reinigung und Wartung der Kästen sollte in diesen Punkt informativ aufgenommen werden.</p> <p>Nr. 12: Zur Beleuchtung ist zu ergänzen, dass eine Abstrahlung nach oben nicht zulässig ist (Insekten/ Vogelzug/lichtmeidende Fledermausarten). Hinweis Nr. 7 darf nicht anderslautend enthalten sein.</p> | |
| | <p>Örtliche Bauvorschriften 2.2 - Werbeanlagen: Aussagen zu insektenfreundlicher Beleuchtung und die Reduzierung nächtlicher Beleuchtungszeiten sollten ergänzt werden.</p> | <p>§ 74 Absatz 1 der LBO lautet: „Zur Durchführung <u>baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern</u> können die Gemeinden [...] örtliche Bauvorschriften erlassen.</p> <p>Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung fallen nicht unter die in der LBO genannten Voraussetzungen für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften, da diese Regelung allein zum Schutz von Tieren getroffen wird. Sie ist bereits in Ziffer 2.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ enthalten. Die Formulierung wird dort entsprechend angepasst, damit eindeutig ist, dass sich diese Regelungen zur Beleuchtung auch auf beleuchtete Werbeanlagen beziehen. Zudem wird ergänzt, dass die Beleuchtung von Werbeanlagen in den Nachtstunden auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>2. Wir gehen davon aus, dass für die Entfernung des gesetzlich geschützten Biotops der in den Unterlagen genannte 1:1 – Ausgleich nicht ausreichend sein wird. Die Kompensation ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.</p> | <p>Auf Basis der Stellungnahme erfolgten weitere Abstimmungen mit dem Landratsamt. Im Ergebnis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass das gesetzlich geschützte Biotop im Verhältnis 1:1,2 ausgeglichen werden muss und die konkreten Flächen in Abstimmung mit der UNB festgelegt werden. Zudem wird festgesetzt, dass das</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | | <p>Biotop erst entfernt werden darf, wenn der Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und hergestellt wurde (Festsetzung nach §9 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Die konkreten Ausgleichsflächen werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss fixiert und dann in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>II. Belange des Bodenschutzes / Altlasten:</u></p> <p>Die detaillierte Prüfung des Altlastengutachtens hat Fragen zur Schadstoffbelastungen des Grundwassers und des Bodens auf dem Lindeareal aufgeworfen, die vor einer Umnutzung des Geländes zu klären sind. Nach heutigem Stand kann nicht mit Sicherheit beurteilt werden, ob mit der Bebauung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten hergestellt werden können. Bereits 2017 wurde dem Erwerber des Areals, der Fa. Löffler, mitgeteilt, dass weitere Untersuchungen erforderlich werden. Dieser kündigte daraufhin zwei weitergehende Gutachten des Ingenieurbüros Kempfert+Partner an, die aber bis heute nicht vorgelegt wurden.</p> <p>Die Fragestellungen müssen vor einer Umnutzung geklärt werden, da die Schadstoffherde in zwei zentralen Bereich bislang nicht lokalisiert wurden. Erkundungen des Grundwassers müssen gemacht werden, bevor mit Baugruben in das Grundwasser eingegriffen wird und die Verhältnisse verändert werden. Weiter könnte nach Neubebauung eine ggf. erforderliche Sanierung des Grundwassers / Bodens unverhältnismäßig erschwert werden.</p> <p>Wir empfehlen dringend die zur Abgrenzung und Bewertung der nachgewiesenen Schadstoffbelastungen erforderlichen Untersuchungen insbesondere für die Schwermetalle Arsen und Quecksilber baldmöglichst zu veranlassen.</p> | <p>Auf Basis der Stellungnahme erfolgten weitere Abstimmungen mit dem Landratsamt und es wurden weitere ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Daraufhin teilte das Landratsamt am 20.08.2021 in einer ergänzenden Stellungnahme mit:</p> <p><i>„Durch die zusätzlichen Untersuchungen sind die Erkenntnisse zur Schadstoffbelastung auf dem Areal soweit verdichtet, dass das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden kann. Bezüglich der Altlastensituation ist es bei Festlegung geeigneter und abgestimmter Maßnahmen im Durchführungsvertrag möglich sicherzustellen, dass nach der Neubebauung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegen.“</i></p> <p><i>Zur weiteren Untersuchung des Grundwassers ist eine weitere, westlich von RKS 39 gelegene Grundwassermessstelle zu erstellen und (die Abstrom-Messstellen erneut) zu beproben. Anhand der im Abstrom gemessenen Schadstoffgehalte sind die Schadstofffrachten im Grundwasseraquifer zu bestimmen.</i></p> <p><i>Für die geplante Neubebauung ist ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept zu erstellen, das mindestens folgende Punkte beinhaltet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung des geplanten Rückbaus der vorhandenen baulichen Anlagen einschl. Entwässerungsanlagen • Darstellung, wo, wie und in welchem Umfang schadstoffbelastete Bereiche ausgehoben, entsorgt, wiederverwendet oder im Untergrund belassen werden sollen • (Vorschlag für die) Festlegung eines Sanierungszielwertes für das Schutzgut Grundwasser • Beschreibung eines Grundwassermonitorings im Abstrom des Altstandorts zur Dokumentation, ob |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | | <p><i>und in welchem Umfang während der Bauzeit Schadstoffe mobilisiert werden und dass nach der Sanierung des Areals der Sanierungszielwert erreicht wird.</i></p> <p><i>Das Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept soll Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Bauträger werden und so verbindlich werden.“</i></p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird somit außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gefolgt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>III. Belange des Abfallrechts:</u></p> <p>Für das Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies kann z. B. erreicht werden durch Festsetzung entsprechend erhöhter Erdgeschossfußbodenhöhen, Geländeaufschüttungen, etc. und ggf. damit einhergehender Planung von erhöhten Straßen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Hinweis Nr. 1 reicht dazu nicht aus.</p> <p>Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, ist darzulegen welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Plangebiet im Rahmen der Neubebauung anfallenden, nicht im Baugebiet verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden.</p> | <p>Für die Mehrfamilienhäuser im Quartier ist eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen vorgesehen, sodass der ruhende Verkehr des Wohnquartiers nahezu vollständig unter der Erde untergebracht werden kann. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein gebietsinterner Erdmassenausgleich nicht möglich sein wird. Zudem sind die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen das Ergebnis umfangreicher Gremienberatungen zur städtebaulich verträglichen Höhe und der entsprechenden Beschlüsse des Technischen Ausschusses der Stadt Tettnang. Eine Erhöhung des gesamten Baugebiets würde den Ergebnissen dieser Beratungen widersprechen und wird daher kritisch gesehen.</p> <p>Ein entsprechendes Fachkonzept wird im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung ausgearbeitet und vorgelegt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Rechtsgrundlage</p> <p>zu I.1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, §39 BNatSchG</p> <p>zu I.2.: § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG</p> | |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | <p>zu II.: § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 c BauGB</p> <p>zu III.: § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG)</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu I.1.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG</p> <p>zu I.2.: § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 67 BNatSchG</p> <p>zu II.: Beauftragung und Durchführung der weiteren Altlastenerkundung entsprechend der von der LUBW beschriebenen stufenweise Vorgehensweise zur Prüfung eines möglichen Sanierungsbedarfs und zur Klärung der Frage, ob am Ende die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten erfüllt werden können.</p> <p>zu III.: Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> | |
| | <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies sollte in Nr. 3 der Begründung über die Art des Bebauungsplanverfahrens eingefügt und zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vollzogen werden. Nach erfolgter Berichtigung bitten wir um schriftliche Mitteilung.</p> | <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>2. Die Begründung zur Verfahrenswahl ist zu ergänzen um die Betrachtung der Ausschlussstatbestände gem. § 13a Abs. 1 Satz 5, insbesondere aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung sind ausreichend, auf eine Erheblichkeit kommt es nicht an.</p> | <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | | <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>3. Wir bitten aus Gründen der Planklarheit zu überlegen, ob eine konkrete Festsetzung der EFH sinnvoll wäre, insbesondere, wenn Bodensanierungen zu Geländeveränderungen führen können und aufgrund der unter A. III. aufgeführten Belange. Auch könnte für alle Baufelder die Höhen üNN festgesetzt werden.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt und es werden entsprechende EFH-Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Im artenschutzfachlichen Beitrag 5.2.2 werden das Tötungsverbot sowie die Betroffenheit von Winterquartieren diskutiert. Im weiteren Verfahren ist eine Diskussion zu weiteren Quartieren (Tagesverstecke, Wochenstuben, Paarungsquartiere) zu ergänzen. Des Weiteren sollten Aussagen zur möglichen Funktion des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens als Leitlinie für Fledermäuse getroffen werden.</p> | <p>Während der Untersuchungen im Plangebiet erfolgte eine Einschätzung und Untersuchung des Gehölzbestands sowie der Bestandsgebäude hinsichtlich der Eignung als Quartier (Tagesverstecke, Wochenstuben, Paarungsquartiere) für Fledermäuse. Es konnten keinerlei Nutzungsspuren und/oder Strukturen ausgemacht werden, welche sich als solche eignen würden. Da jedoch eine Nutzung kleinster Spaltenstrukturen an Gehölzen oder Gebäuden als Tagesversteck im Sommerhalbjahr von Fledermäusen grundsätzlich nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, werden notwendig werdende Gehölzrodungen sowie die Gebäudeabbrüche auf den Zeitraum außerhalb der aktiven Phase der Fledermäuse beschränkt, da keine Winterquartiere im Plangebiet vorhanden sind.</p> <p>Das bachbegleitende Gehölz am südlichen Rand des Plangebietes kann aufgrund seiner Ausprägung als Leitlinie für Fledermäuse fungieren. Eine Nutzung als solches ist denkbar und wahrscheinlich. Eine Beeinträchtigung der lokalen Fledermausfauna liegt bei Umsetzung des Vorhabens aus gutachterlicher Sicht dennoch nicht vor, da das bachbegleitende Gehölz in seiner geschlossenen Ausprägung erhalten bleibt und damit keine Zerschneidung der potenziellen Leitstruktur erfolgt. Fledermäuse, welche diese Struktur als Flugkorridor nutzen, können dies auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin uneingeschränkt tun. Der Erhalt des südlich gelegenen Gehölzbestands wird über die textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> |


| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | | <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>2. Die Grünfläche zum Erhalt der Ufergehölze am Tobelbach sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, und wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen, mit einem (kleintierdurchlässigen) Zaun zum Wohngebiet abgegrenzt werden. So kann ein wirksamer Schutz der dortigen Biotopstrukturen und Arten vor mittelbaren und unmittelbaren Beeinträchtigungen (Beunruhigung, Trittschäden, Ablagerungen u.a.) gewährleistet werden.</p> | <p>Aus Verkehrssicherungsgründen soll der Gewässerrandstreifen sowie der Bereich zum Erhalt der Ufergehölze entlang des Tobelbachs ins Eigentum der Stadt Tett nang übergehen. Da die Fläche nicht öffentlich zugänglich sein soll, soll sie im Bebauungsplan auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt werden.</p> <p>Das FHH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ umfasst ausschließlich das Gewässerbett des Tobelbachs, welcher die südliche Plangebietsgrenze bildet. Der Bachlauf und der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m bleiben vom Vorhaben grundsätzlich unberührt. Zudem ist im Bebauungsplanentwurf eine fünf Meter über den gesetzlichen Gewässerrandstreifen hinausgehende private Grünfläche festgesetzt, die in Kombination mit der festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als uferbegleitender Schutzstreifen entlang des Tobelbachs fungiert. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen, sodass eine zusätzliche Abgrenzung mit einem Zaun nach erneuter tiefergehender Prüfung des Sachverhalts als nicht erforderlich angesehen wird.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>3. Nutzungen, wie z. B. Nebenanlagen, sollten auf den festgesetzten Grünflächen ausgeschlossen werden, zumindest auf der 10 m breiten Fläche entlang des Gewässers.</p> | <p>Für den Gewässerrandstreifen (5m) ist unter 2.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen bereits festgesetzt: „Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt sowie keine Geländeauffüllungen oder Gehölzrodungen vorgenommen werden.“</p> <p>Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass sämtliche Nebenanlagen auf der gesamten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ ausgeschlossen werden.</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | <p>4. In den örtlichen Bauvorschriften 2.3.3 soll die Kleintierdurchlässigkeit gem. planungsrechtlicher Festsetzung 2.11 Nr. 9 ergänzt werden.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>§ 74 Absatz 1 der LBO lautet: „<u>Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden [...] örtliche Bauvorschriften erlassen.</u>“</p> <p>Die Regelung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere fällt nicht unter die in der LBO genannten Voraussetzungen für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften, da diese Regelung allein zum Schutz der Tierart getroffen wird. Daher ist sie in den planungsrechtlichen Festsetzungen als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.</p> <p>Der Anregung, die Regelung auch in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>5. In den Empfehlungen der Pflanzliste sollen nur heimische Arten Verwendung finden. Nicht standortheimische Arten wie bspw. die Krim-Linde oder Purpur-Erle sollen durch heimische Arten ersetzt werden.</p> | <p>Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>6. Weder notwendig noch hilfreich ist die Behandlung / Kartierung von Arten wie Frauenschuh, Sumpfglanzkraut oder gar des Bodenseevergissmeinnichts.</p> | <p>Die Abschichtung planungsrelevanter Arten, welche ihre Verbreitungsschwerpunkte innerhalb oder in der Umgebung des Messtischblattquadranten des Plangebiets haben, ist Teil des artenschutzrechtli-</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | | <p>chen Fachbeitrags und einer Habitat-Potenzial-Ab-schätzung. Die Anregungen und Hinweise werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>7. Nach den Unterlagen ist der Biber derzeit (noch) nicht im Plangebiet aktiv. Angesichts seiner zunehmenden Ausbreitung ist dies in Zukunft jedoch nicht auszuschließen. Die Betroffenheit des gewässerbegleitenden Grüngürtels mit der Wertigkeit eines gesetzlich geschützten Biotops ist daher nicht nur unmittelbar durch Inanspruchnahme der Fläche für die bauliche Entwicklung gegeben, sondern auch mittelbar bei Berücksichtigung von Verkehrssicherungspflichten die zu Beeinträchtigungen führen können. Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass auch beim gewählten Verfahren die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> | <p>Eine Nutzung des Plangebiets durch den Biber ist aufgrund einer bereits jetzt vorhandenen Einzäunung des Gebiets nicht möglich. Der gewässerbegleitende Grüngürtel unterliegt bereits jetzt der Verkehrssicherungspflicht. Eine Betroffenheit des Bibers ist auch bei einer notwendig werdenden Pflege des Gehölzbestands nicht zu erwarten.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. Für die in den schriftlichen und zeichnerischen Unterlagen vorgesehene Retentionsmulde für Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Antrag ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, auszuarbeiten.</p> <p>Die in der Begründung, S. 14, erwähnte Drosselwassermenge von 44 l/s erschließt sich uns mangels Begründung nicht. Nach unserem Kenntnisstand ist mit einem Drosselabfluss von ca. 10-15 l/s*ha zu rechnen. Bei dem vorgesehenen Baugebiet mit ca. 2 ha müsste dann der Drosselabfluss eher 20-30 l/s betragen, was hier sicherlich realisierbar wäre.</p> <p>Da im Bodenseeeinzugsgebiet die Filtration des o. g. Niederschlagswasser Priorität hat, ist aus der Sicht der Wasserwirtschaft eine dränierte Sickermulde zu planen.</p> | <p>Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend überarbeitet. Die Gebäude mit Flachdach erhalten ein Gründach mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm, sodass hier bereits eine Vorreinigung erfolgt. Zusätzlich wird eine unterirdische Rigole zur Regenwasserspeicherung realisiert und das Retentionsbecken mit einer Vorreinigungs- und Drainageschicht ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend des notwendigen Überflutungsnachweises auf einen 30-jährlichen Regen. Der Drosselabfluss wird auf 15l/s*ha verringert.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften zum Gründach und die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>Die Festsetzung als private Grünfläche ist zu hinterfragen. Zur Gewährleistung der Funktionalität sind Bepflanzungen und Nebenanlagen dort unzulässig, was aus den entsprechenden Festsetzungen ebenfalls hervorgehen sollte. Die Wartung sollte durch die Gemeinde auf einer öffentlichen Grünfläche erfolgen.</p> | <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden angepasst, sodass Bepflanzungen und Nebenanlagen im Bereich der Retentionsfläche unzulässig sind. Die Retentionsfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Aus Verkehrssicherungsgründen soll der Gewässerandstreifen sowie der Bereich zum Erhalt der Ufergehölze entlang des Tobelbachs ins Eigentum der Stadt Tettnang übergehen. Da die Fläche nicht öffentlich zugänglich sein soll, soll sie im Bebauungsplan auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>2. Unter 2.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Gewässerrandstreifen (GRS) des Tobelbachs thematisiert. Das Bauverbot nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) bezieht sich nicht nur auf bauliche, sondern auch auf sonstige Anlagen wie z. B. Zäune, Hütten und Kompostanlagen etc. Außerdem ist nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz nicht nur die Entfernung standortgerechter, sondern auch die Pflanzung standortfremder Gehölze untersagt. Dies ist unter 2.10 zu ergänzen, bzgl. der Bepflanzung auch unter Nr. 2.14.</p> | <p>Die Formulierungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Außerdem hat die Erfahrung gezeigt, dass es im Innenbereich beim GRS häufig zu Nutzungskonflikten kommt. Daher wird dringend empfohlen den GRS in öffentliches Eigentum zu bringen und als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p> | <p>Aus Verkehrssicherungsgründen soll der Gewässerandstreifen sowie der Bereich zum Erhalt der Ufergehölze entlang des Tobelbachs ins Eigentum der Stadt Tettnang übergehen. Da die Fläche nicht öffentlich zugänglich sein soll, soll sie im Bebauungsplan jedoch auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird teilweise gefolgt</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | | <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>3. Im Hinweis Nr. 4 (Grundwasserschutz) ist der folgende Text mit aufzunehmen: „Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.“</p> | <p>Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>IV. Belange des Abfallrechts:</u> Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. 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>Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>V. Belange des Immissionsschutzes:</u> Die in Abschnitt 4.7 und 5.7 der schalltechnischen Untersuchung vom 26.01.2021 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm und der bestehenden benachbarten Wohnbebauung vor Lärmemissionen der Tiefgarage und der Parkplätze im Plangebiet werden in Nr. 2.12 des Textteiles des Bebauungsplanes festgesetzt. Anzumerken ist, dass in Abschnitt 8.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan kein Abwägungsgrund für passiven gegenüber aktivem Schallschutz genannt wird.</p> | <p>In Kapitel 4.6.3 der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu den Begründungen des Bebauungsplan ist ausgeführt, dass die Abschirmwirkung aufgrund des Abstands einer möglichen aktiven Schallschutzmaßnahme zur emittierenden Straße und der mehrgeschossigen Bebauung im Norden bereits für das 1. Obergeschoss vermindert ist. Der Aufwand zur Errichtung und Pflege einer Lärmschutzwand steht somit in keinem Verhältnis zum Nutzen, zumal die nach Süden gerichteten Außenbereiche durch die geplante Gebäudestruktur bereits ausreichend geschützt sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | <p><u>VI. Belange des Verkehrsrechtes:</u></p> <p>1. Der Radweg/ landwirtschaftliche Begleitweg und die L 333 sind sehr stark frequentiert. Bei der weiteren Planung bitten wir zu berücksichtigen, dass ein Sichtfeld an der Einmündung freigehalten und mit Planzeichen festgesetzt wird. Insbesondere im Bereich der roten Kreise darf keine Bebauung oder höhere Bepflanzung erfolgen.</p>  | <p>Die Planunterlagen werden überarbeitet. Die Stellplatzreihen im Norden des Plangebiets werden neu angeordnet / verschoben, sodass größere Abstände zur Einmündung entstehen. Zudem wird auch für den Radweg/landwirtschaftlichen Begleitweg ein entsprechendes Sichtfeld festgesetzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>2. Die Detailplanung und Ausgestaltung der Linksabbiegespur muss in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Polizeipräsidium Ravensburg erfolgen. Wir bitten darum, die Straßenverkehrsbehörde unseres Hauses bei der Planung zur Einrichtung und Markierung einer Abbiegespur im Zuge der L 333 zu beteiligen. Dasselbe gilt für die beabsichtigte Radwegequerung in Form eines Tropfens.</p> <p>3. Wir empfehlen, bei den Tiefgaragen vor dem Anschluss der Ausfahrtrampe an den öffentlichen Verkehrsraum eine in etwa straßenniveaugleiche Pkw-Aufstellfläche von 5 m (max. Steigung 5 %) festzusetzen, sowie auch hier die entsprechenden seitlichen Sichtfelder durch Festsetzungen von Einfriedungen, Bepflanzungen, seitlichen Stellplätzen oder blickdichten Absturzsicherungen dauerhaft freizuhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass Fahrzeugführer nicht unvorhersehbar aus der ansteigenden Tiefgaragenausfahrt auf Fahrbahn/Gehweg ausfahren und bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer (Pkw, Radfahrer, Fußgänger, Kinder) nicht oder zu spät erkennen. Ggf. könnte Festsetzung Nr. 2.5.1 ergänzt werden.</p> <p>4. Die Planung sieht bei den öffentlichen Längsstell-</p> | <p>Die Detailplanung und die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und werden daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass die Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt in das Gebäude zu integrieren ist sowie das die Ausfahrtsbereiche verkehrssicher und übersichtlich zu gestalten und ausreichend freie Sichtbeziehungen zu schaffen sind. Weitergehende Aspekte werden im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung behandelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Es wurde ein Schleppkurvennachweis für ein drei-</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | <p>plätzen im Verlauf der Erschließungsstraßen eine Restfahrbahnbreite von ca. 3,20 – 3,45 m vor. Die seitlichen Parkierungsflächen sollten so unterbrochen werden oder die Anlegung der Stellplätze wechselseitig erfolgen, sodass im Begegnungsverkehr eine geeignete Ausweichfläche zur Verfügung steht. Die Stellflächen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Kurvenradien einzurichten. Wir bitten darum, die Anlage von Parkplätzen für mobilitätseingeschränkte und schwerbehinderte Menschen (Mindestbreite 3,50 m) in der Planung mit zu berücksichtigen.</p> | <p>achsiges Müllfahrzeug geführt und die Kurvenradien geringfügig überarbeitet. Die Breite der Längsstellplätze wird auf 2,00 m reduziert, sodass eine ausreichende Durchfahrtsbreite von 3,50 m verbleibt. Im Norden des Plangebiets werden Parkplätze für mobilitätseingeschränkte und schwerbehinderte Menschen vorgesehen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die genaue Anordnung der Stellplätze wird daher im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert geprüft.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>5. An den Stichwegen, abzweigend von der Ringstraße, regen wir die Anlegung von Wendebereichen an. Ansonsten müssen die Fahrzeugführer zurückstoßen. Dies sollte aus Verkehrssicherheitsgründen insbesondere mit Lastkraftwagen vermieden werden (Möbelspeditionen, Anlieferungen, Paketdienste, Müllentsorgung etc.).</p> | <p>Die beiden von der Ringschließung abzweigenden Stichwege im Süden des Plangebiets sind sehr kurz und erschließen jeweils nur wenige Wohneinheiten (rd. 27 m und 3 Wohneinheiten im Westen sowie rd. 30 m und 4 Wohneinheiten im Osten). Die ein- und ausfahrenden Bewohner können jeweils auf ihren Grundstücken parken und wenden.</p> <p>In den äußerst seltenen Fällen, in denen ein einfahrendes Fahrzeug nicht auf den Stellplatzflächen vor den Gebäuden wenden kann, erscheint ein Zurückstoßen durchaus zumutbar und kann zudem durch eine entsprechende Beschilderung auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Müllfahrzeuge müssen nicht in die Sackgassen einfahren, da die Tonnen am Abholtag von den Bewohnern an die zentrale Ringstraße gestellt werden müssen.</p> <p>Aus Sicht des Plangebers kann daher – auch unter Berücksichtigung von Verkehrssicherheitsaspekten – auf das Anlegen von Wendebereichen verzichtet werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>6. In Anbetracht der Schwierigkeiten, die sich bereits in deutlich kleineren Wohngebieten im Zusammenhang mit der Müllentsorgung ergeben, sollten bereits bei der Planung geeignete Flächen ausgewiesen werden, an denen eine reibungslose und ordnungsgemäße Abfuhr gewährleistet und späteren Bereitstellungsproblemen vorgebeugt werden kann.</p> | <p>Die Müllentsorgung der Mehrfamilienhäuser kann auf den jeweiligen Grundstücken über entsprechende Müllabstellplätze entlang der Ringerschließung organisiert werden, ggf. notwendige Müllabstellflächen werden außerhalb des Verfahrens auf den vorhandenen Wohnbauflächen realisiert. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung und somit außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Für die Reihenhäuser entlang der Stichstraßen im Süden steht jeweils im Bereich der Abzweigung der Stichstraße von der Ringstraße ausreichend Fläche zur Verfügung, sodass die Müllbehälter am Tag der Abholung bzw. am Vorabend an diese Stellen gebracht werden können und keine Einfahrt der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen erforderlich ist.</p> <p>Der Aspekt wird in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>7. Aus den Planunterlagen ist nicht eindeutig erkennbar, ob eine Tempo 30-Zone oder ein verkehrsberuhigter Bereich (sogenannte Spielstraße) geplant ist. Gehwege sind in den Planunterlagen nicht vorgesehen. Das Fehlen von Gehwegen wird jedoch selbst in Tempo-30-Zonen von Bewohnern nicht selten als Verkehrssicherheitsdefizit - insbesondere von Kindern und älteren Personen - empfunden, weshalb wir stets empfehlen, dies zu berücksichtigen.</p> <p>Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich (sogenannte Spielstraße) geplant sein, müsste sich dieser aufgrund der Gestaltung deutlich von den angrenzenden Bereichen abheben (s. Verwaltungsvorschrift zu Zeichen 325 StVO). Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs nur in den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Flächen geparkt werden darf.</p> | <p>Die mögliche Ausweisung einer Tempo 30-Zone oder eines verkehrsberuhigten Bereichs („Spielstraße“) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird daher unabhängig vom Planverfahren behandelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>VII. <u>Belange des Brandschutzes:</u></p> <p>Die Feuerwehr Tettnang (Abteilung Stadt) verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden kann. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich</p> | <p>Die genannten Details wie erforderliche Aufstellflächen vor bzw. Zufahrten zu den Gebäuden sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden daher unabhängig vom Planverfahren behandelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen im Regelbau gestellt werden. Dies setzt allerdings eine entsprechende Aufstellfläche sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. | <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | <p>VIII. <u>Belange der Landwirtschaft:</u></p> <p>Die südlich des Tobelbach gelegene landwirtschaftliche Nutzung wird nicht thematisiert. In die schalltechnische Untersuchung ist der Lärm, ausgehend von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des südlich gelegenen Hopfengartens, einzubeziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch nachts und an Sonntagen Spritzungen erforderlich sein können. Das Thema Abdrift ist ebenfalls noch zu betrachten und dabei die Höhe des Hopfengartens bei der Ausweisung eines Schutzabstandes zu berücksichtigen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Der Abstand vom Rand der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum nächstgelegenen geplanten Bauvorhaben beträgt rund 25 m. Zusätzlich ist das neue Baugebiet durch den Tobelbach und die dortigen Grünstrukturen von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt.</p> <p><u>Lärm</u></p> <p>Aufgrund der nur zeitweisen Bewirtschaftung der Flächen in geringem Umfang sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten.</p> <p><u>Abdrift</u></p> <p>Um den Bewirtschaftern von Intensivobstanlagen gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer zu schützen, sind zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und der geplanten Nutzung angemessene Immissionsschutzabstände einzuhalten.</p> <p>Gemäß Gerichtsurteil des VG Sigmaringen vom 25.04.2018 muss nicht mehr ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden, um eine Gesundheitsgefährdung durch Pflanzenschutzmittel auszuschließen.</p> <p>Anwender von Pflanzenschutzmitteln müssen „die Regeln der guten fachlichen Praxis“ beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG). Hierzu gehören nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 PflSchG Maßnahmen zum Schutz sowie die Abwehr von Gefahren, die durch die Anwendung, das Lagern und den sonstigen Umgang mit Pflanzenschutzmitteln oder durch andere Maßnahmen des Pflanzenschutzes, insbesondere für die Gesundheit von Mensch und Tier und den Naturhaushalt einschließlich des Grundwassers, entstehen können. Die Anforderungen der guten fachlichen Praxis ergeben sich im Einzelnen aus den gemäß § 3 Abs. 2 PflSchG vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten und im Bundesanzeiger veröffentlichten „Grundsätzen für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“ (vgl. Bekanntmachung vom 30. März 2010, BAnz. Nr. 76a vom 21. Mai 2010). Danach sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abdrift, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche, grundsätzlich zu vermeiden, • der Einsatz sog. driftmindernder Technik (ver- |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | | <p>lustmindernde Geräte, Düsen usw.) anzuwenden,</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei der Anwendung Windrichtung und -geschwindigkeit zu beachten sowie • zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit und Sportflächen außerdem ausreichende Abstände einzuhalten. <p>Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittel nennt in der Veröffentlichung vom 27. April 2016 konkrete Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern. Danach sind in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendung in Raumkulturen wie im vorliegenden Fall, fünf Meter nicht zu unterschreiten.</p> <p>Die genannten Aspekte sind damit ausreichend berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| TÖB 13 | Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stellungnahme vom 22.04.2021) | |
| | <p>B Stellungnahme</p> <p>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.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange kei-</p> | <p>Die geotechnischen Hinweise werden entsprechend in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | <p>ne fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Hasenweiler-Beckensediment unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | | <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | Bergbau 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. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| | Allgemeine Hinweise 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. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 14 | Gemeinde Achberg (Stellungnahme vom 22.04.2021) | |
| | Zur Planung werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, weil Belange der Gemeinde Achberg nicht berührt erscheinen. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| TÖB 15 | Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 26.04.2021) | |
| | Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zum o.g. Verfahren nicht vor. | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | | <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| Bürger 1 | Stellungnahme Bürger 1 vom 06.04.2021 | |
| | <p>Angrenzer Erklärung Einwendungen</p> <p>Zu der Bausache Lindeareal erklären wir als Eigentümer/in des angrenzenden Grundstücks 11494-3 dem Bauvorhaben aus folgenden Gründen nicht zu:</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen müssen umgesetzt werden, damit wir dem Bauvorhaben zustimmen können.</p> <p>1. Erhalt und Schutz bestehender Zu- und Abfahrrechte auf die L333</p> <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Es muss für die Grundstücke Flst. 11494/2, 11494/3, 111494/4, 11494/5 und 11494/6 weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, dass wir sowie unsere Nachbarn ohne Umwege auf die L333 Richtung Tettnang und aus Richtung Friedrichshafen kommend von der L333 auf unsere Grundstückzufahrt und somit unsere Grundstücke Flst. 11494/2, 11494/3, 111494/4, 11494/5 und 11494/6 anfahren können. Maßnahme: Daher ist es zwingend erforderlich, dass bei der Planung und Ausführung der Abbiegespur zum Lindeareal wie auch gegenüberliegend zum Tobelbach berücksichtigt wird, hier keine Sperrfläche oder durchgehende Linienführung in dem Bereich unserer Zufahrt entsteht. Demzufolge muss hier eine unterbrochene Fahrbahnleitlinie oder unterbrochene Sperrfläche angebracht werden. <p>2. Einhaltung der Bauhöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Auf das Haus der Familie [REDACTED] (Flst. 11491) wird als Grundlage der Häuserhöhe verwiesen und gerechnet mit Angabe ÜNN. Daher kann es nicht sein, dass bei den beiden Häuserblöcken direkt an der L333 von diesen Maßvorgaben abgewichen wird und die Hauswandhöhe verrechnet wird, anstelle Giebelhöhe ÜNN. Dies entspricht nicht dem Gesamtbild der harmonischen Einfügung in das Ortsbild. | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen <p>Aufgrund der Anregung wurde die Erschließungsplanung weiter optimiert. Im Ergebnis wird die Sperrfläche im Westen der L333 verkürzt, um Zu- und Abfahrten von den anliegenden Grundstücken zu ermöglichen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen <p>Die festgesetzte maximale Höhe des geplanten Gebäudes neben der Tettnanger Straße 82 ist das Ergebnis umfangreicher Gremienberatungen zur städtebaulich verträglichen Höhe an dieser Stelle sowie dem entsprechenden Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt Tettnang. In der Tabelle in Kapitel 9.2.1 in der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Höhenfestsetzung detailliert dargestellt und in Relation zum angrenzenden Gebäude auf Flst. 11491 gesetzt.</p> <p>Hieraus ist ersichtlich, dass das geplante Gebäude</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Maßnahme: Hier muss eine Betrachtung der Firsthöhe stattfinden und wird auch hier gefordert. Diese Forderung war auch die Vorgabe für die angrenzenden Baumaßnahmen welche bisher eingereicht wurden. Im vorliegenden Fall wird hier eine weitere Erhöhung der Neubauwohneinheiten von einem Meter zu den bestehenden Gebäuden sich unharmonisch in das Ortsbild darstellen. Hier sei auch vermerkt, dass sich das Wohnhaus "A" ohne weitere unverhältnismäßige Maßnahmen auf einen Meter absenken lässt. Da hier eine Tiefgarage unter dem Gebäude erstellt werden muss. Auch ist hier eine direkte Stufen-Erhöhung in Form einer Geländeerhebung zum Flst. 11491 die aktuelle Gegebenheit. | <p>selbst (gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss) maximal 50 cm höher als das benachbarte Bestandsgebäude (gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss) realisiert werden kann. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull liegt – aufgrund des in der Tabelle ebenfalls dargestellten unterschiedlichen Geländeeniveaus – damit rd. 1,02 m über der aktuellen Firsthöhe (üNN) des Bestandsgebäudes.</p> <p>Eine „künstliche“ Herabsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist nicht zielführend, da sich diese – auch vor dem Hintergrund einer barrierefreien Erschließung der Baukörper – an die aktuelle Höhenlage des Geländes anpassen muss.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>3. Immissionsschutz der vor Ort wohnhaften Anwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Da hier die Immissionsgrenzwerte anhand des vorliegenden Gutachtens nach den Vorgaben des 16. BImSchV für die bestehenden Anwohner gegenüber des Lindeareal, entlang der L333 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht überschritten werden, darf hier keine Erhöhung der Immissionswerte stattfinden. Hierbei wird durch die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser Haus "A" und "B" entlang der L333 ein noch erheblich höherer Immissionswert an Geräuschpegel und somit Lärmbelastung für die Anwohner gegenüber des Lindeareal entlang der L333 entstehen. Hier liegen auch keine Gutachten vor, welche das Gegenteil zur erkennen geben. Deshalb muss hier alles zum Schutz der Anwohner umgesetzt werden. Maßnahme: Daher ist es zwingend erforderlich das darauf geachtet wird, dass eine durchgehende Begrünung (also ohne Abweichung von 10 m laut 2. 13) mit Bäumen entlang des oberirdischen Parkplatzes 1 und 2 in der Höhe bis zum 2. OG (min. 6 Meter) umgesetzt wird. Nur durch eine durchgehende Begrünung wird der reflektierende Schall seitens der Neubauten reduziert und die bestehenden Anwohner geschützt. Die Bäume sind so zu wählen und auch zu unterhalten, dass die Begrünung | <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob es durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrslärms im Bereich der Bestandsbebauung kommt.</p> <p>Eine unmittelbare Anwendung der 16. BImSchV ist bei Bestandsstraßen nicht möglich, gemäß der aktuellen Rechtsprechung können die Grundsätze der Verordnung jedoch zur Orientierung herangezogen werden.</p> <p>Eine wesentliche Änderung des Verkehrs liegt vor, wenn jeder der folgenden Umstände zutrifft:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist nicht gegeben. Es ist eine Pegelverdopplung (+3 dB(A)) zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) werden nachts überschritten. <p>Die Schalltechnische Untersuchung in der Anlage der Begründungen geht unter Punkt 5.8 auf die Thematik des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ein.</p> <p>Aufgrund der direkten Vermischung des Verkehrs auf der L 333 sowie der geringen Pegelerhöhung im Vergleich zum Bestand (<3 dB(A)) sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Mit Blick auf die in der Stellungnahme genannten potenziellen Fassadenreflexionen ist aufgrund der</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | <p>ganzjährig vorhanden ist.</p> <p>Ebenfalls wird hier eine schallabsorbierende, immergrüne Hecke entlang des Grünstreifens zwischen Parkplatz 1 und 2 zum vorbeiführenden Rad und Gehweg entlang der L333 gefordert.</p> <p>Bei der Umsetzung aller Schallschutz-Maßnahmen wird erwartet, dass diese so bei der Fertigstellung bzw. auch teilweisen Fertigstellung und Nutzung vollständig umgesetzt sind.</p> <p>Hier kommt auch noch die Forderung, für die Immissionsminderung welche durch die zusätzlich frequentierenden ca. 277 Fahrzeuge der Anwohner, die zu weit mehr als 554 Zu- und Abfahrten führen, ein geräuschkindernder Asphalt auf die L333 entlang des Lindeareals beim Herstellen der vorgegebenen Abbiegespur und somit Neugestaltung der Zufahrt zum Wohngebiet Lindeareal eingebracht wird.</p> <p>Die Anzahl der mindestens 554 Fahrzeugbewegungen resultierend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> -200 Tiefgaragenstellplätzen -24 Stellplätze Parkplatz 1 und 2 -29 Stellplätze an oder um die Mehrfamilienwohnungen -24 Stellplätze an den Reihenhäusern -Besucher und Zubringer <p>sind hierbei noch nicht berücksichtigt</p> | <p>Entfernung zwischen den geplanten und den nördlich gelegenen bestehenden Gebäuden von ca. 40 m bzw. zwischen den geplanten Gebäuden und der L 333 von ca. 25 m keine relevante Erhöhung des Beurteilungspegels zu erwarten. Eine überschlägige Berechnung im Modell ergibt mit Plangebäude einen um 0,2 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel am Gebäude am Tobelbach 1 (höchste Betroffenheit bzgl. Reflexionen).</p> <p>Die Einbringung eines geräuschkindernden Asphalts auf der nördlich des Plangebiets liegenden Landstraße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>4. Vermerk auf den Punkt 10. 3 Dachaufbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sachlage: Die Darstellung der Dachaufbauten an den Wohneinheiten Haus "A" und "B" sind nicht den Vorgaben entsprechend klar ablesbare Dachaufbauten und es muss hiervon einer gestalterisch unerwünschten "Wanderhöhung" ausgegangen werden. • Maßnahme: Hier wird eine klare Darstellung und deren Einhaltung in der Umsetzung gefordert, um einer unerwünschten "Wanderhöhung" nicht zu wider zu handeln. Hierbei wird auch der Landesbauordnung entsprechend gefordert, die Dachneigung so zu wählen, dass sich das Dachgeschoss als solches mit einem Kniestock und nicht als Geschoss darstellt. | <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist bereits geregelt, dass Dachaufbauten und -einschnitte einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten müssen. Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, als dass Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt die Hälfte der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Hierdurch ist gewährleistet, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhen“.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung soll gewährleisten, dass das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum ge-</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | | <p>nutzt werden kann. Dies ist in heutiger Zeit dringend erforderlich, da die Schaffung von nutzbarem Wohnraum auch seitens der Gesetzgebung deutlich forciert wurde. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist gewährleistet, dass die beiden nördlichen Baukörper maximal drei Vollgeschosse erhalten und das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung realisiert wird.</p> <p>Der Anregung, die festgesetzte Dachneigung zu verändern, wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| Bürger 2 | Stellungnahme vom 06.04.2021 | |
| | <p><u>Angrenzer Erklärung Einwendungen</u></p> <p>Zu der Bausache Lindeareal erklären wir als Eigentümer/in des angrenzenden Grundstücks 11494-1 dem Bauvorhaben aus folgendenden Gründen nicht zu:</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen müssen umgesetzt werden, damit wir dem Bauvorhaben zustimmen können.</p> <p>1. Einhaltung der Bauhöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Auf das Haus der Familie [REDACTED] (Flst. 11491) wird als Grundlage der Häuserhöhe verwiesen und gerechnet mit Angabe ÜNN. Daher kann es nicht sein, dass bei den beiden Häuserblöcken direkt an der L333 von diesen Maßvorgaben abgewichen wird und die Hauswandhöhe verrechnet wird, anstelle Giebelhöhe ÜNN. Dies entspricht nicht dem Gesamtbild der harmonischen Einfügung in das Ortsbild. <p>Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hier muss eine Betrachtung der Firsthöhe stattfinden und wird auch hier gefordert. Diese Forderung war auch die Vorgabe für die angrenzenden Baumaßnahmen welche bisher eingereicht wurden. Im vorliegenden Fall wird hier eine weitere Erhöhung der Neubauwohneinheiten von einem Meter zu den bestehenden Gebäuden sich unharmonisch in das Ortsbild darstellen. Hier sei auch | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die festgesetzte maximale Höhe des geplanten Gebäudes neben der Tett nanger Straße 82 ist das Ergebnis umfangreicher Gremienberatungen zur städtebaulich verträglichen Höhe an dieser Stelle sowie dem entsprechenden Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt Tett nang. In der Tabelle in Kapitel 9.2.1 in der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Höhenfestsetzung detailliert dargestellt und in Relation zum angrenzenden Gebäude auf Flst. 11491 gesetzt.</p> <p>Hieraus ist ersichtlich, dass das geplante Gebäude selbst (gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss) maximal 50 cm höher als das benachbarte Bestandsgebäude (gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss) realisiert werden kann. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull liegt – aufgrund des in der Tabelle ebenfalls dargestellten unterschiedlichen Geländeneiveaus – damit rd. 1,02 m über der aktuellen Firsthöhe (üNN) des Bestandsgebäudes.</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>vermerkt, dass sich das Wohnhaus "A" ohne weitere unverhältnismäßige Maßnahmen auf einen Meter absenken lässt. Da hier eine Tiefgarage unter dem Gebäude erstellt werden muss. Auch ist hier eine direkte Stufen-Erhöhung in Form einer Geländeerhebung zum Flst. 11491 die aktuelle Gegebenheit.</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>2. Immissionsschutz der vor Ort wohnhaften Anwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Da hier die Immissionsgrenzwerte anhand des vorliegenden Gutachtens nach den Vorgaben des 16. BImSchV für die bestehenden Anwohner gegenüber des Lindeareal, entlang der L333 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht überschritten werden, darf hier keine Erhöhung der Immissionswerte stattfinden. Hierbei wird durch die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser Haus "A" und "B" entlang der L333 ein noch erheblich höherer Immissionswert an Geräuschpegel und somit Lärmbelastung für die Anwohner gegenüber des Lindeareal entlang der L333 entstehen. Hier liegen auch keine Gutachten vor, welche das Gegenteil zur erkennen geben. Deshalb muss hier alles zum Schutz der Anwohner umgesetzt werden. <p>Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> Daher ist es zwingend erforderlich das darauf geachtet wird, dass eine durchgehende Begrünung (also ohne Abweichung von 10 m laut 2. 13) mit Bäumen entlang des oberirdischen Parkplatzes 1 und 2 in der Höhe bis zum 2. OG (min. 6 Meter) umgesetzt wird. Nur durch eine durchgehende Begrünung wird der reflektierende Schall seitens der Neubauten reduziert und die bestehenden Anwohner geschützt. Die Bäume sind so zu wählen und auch zu unterhalten, dass die Begrünung ganzjährig vorhanden ist. Ebenfalls wird hier eine schallabsorbierende, immergrüne Hecke entlang des Grünstreifens zwischen Parkplatz 1 und 2 zum vorbeiführenden Rad und Gehweg entlang der L333 gefordert. Bei der Umsetzung aller Schallschutz-Maßnahmen wird erwartet, dass diese so bei der Fertigstellung bzw. auch teilweisen Fertigstellung und Nutzung vollständig umgesetzt sind. Hier kommt auch noch die Forderung, für die Immissionsminderung welche durch die zusätzlich frequentierenden ca. 277 Fahrzeuge der Anwohner, die zu weit mehr als 554 Zu- und Abfahrten | <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob es durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrslärms im Bereich der Bestandsbebauung kommt.</p> <p>Eine unmittelbare Anwendung der 16. BImSchV ist bei Bestandsstraßen nicht möglich, gemäß der aktuellen Rechtsprechung können die Grundsätze der Verordnung jedoch zur Orientierung herangezogen werden.</p> <p>Eine wesentliche Änderung des Verkehrs liegt vor, wenn jeder der folgenden Umstände zutrifft:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist nicht gegeben. Es ist eine Pegelverdopplung (+3 dB(A)) zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) werden nachts überschritten. <p>Die Schalltechnische Untersuchung in der Anlage der Begründungen geht unter Punkt 5.8 auf die Thematik des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ein.</p> <p>Aufgrund der direkten Vermischung des Verkehrs auf der L 333 sowie der geringen Pegelerhöhung im Vergleich zum Bestand (<3 dB(A)) sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Mit Blick auf die in der Stellungnahme genannten potenziellen Fassadenreflexionen ist aufgrund der Entfernung zwischen den geplanten und den nördlich gelegenen bestehenden Gebäuden von ca. 40 m bzw. zwischen den geplanten Gebäuden und der L 333 von ca. 25 m keine relevante Erhöhung des Beurteilungspegels zu erwarten. Eine überschlägige Berechnung im Modell ergibt mit Plangebäude einen um 0,2 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel am Gebäude am Tobelbach 1 (höchste Betroffenheit bzgl. Reflexionen).</p> <p>Die Einbringung eines geräuschkindernden Asphalts auf der nördlich des Plangebiets liegenden Landstraße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>führen, ein geräuschemindernder Asphalt auf die L333 entlang des Lindeareals beim Herstellen der vorgegebenen Abbiegespur und somit Neugestaltung der Zufahrt zum Wohngebiet Lindeareal aufgebracht wird.</p> <p>Die Anzahl der mindestens 554 Fahrzeugbewegungen resultieren aus</p> <ul style="list-style-type: none"> -200 Tiefgaragenstellplätzen -24 Stellplätze Parkplatz I und 2 -29 Stellplätze an oder um die Mehrfamilienwohnungen -24 Stellplätze an den Reihenhäusern -Besucher und Zubringer sind hierbei noch nicht berücksichtigt | <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>3. Vermerk auf den Punkt 10.3 Dachaufbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Die Darstellung der Dachaufbauten an den Wohneinheiten Haus "A" und "B" sind nicht den Vorgaben entsprechend klar ablesbare Dachaufbauten und es muss hier von einer gestalterisch unerwünschten "Wanderhöhung" ausgegangen werden. <p>Maßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hier wird eine klare Darstellung und deren Einhaltung in der Umsetzung gefordert, um einer unerwünschten "Wanderhöhung" nicht zu wider zu handeln. Hierbei wird auch der Landesbauordnung entsprechend gefordert, die Dachneigung so zu wählen, dass sich das Dachgeschoss als solches mit einem Kniestock und nicht als Geschoss darstellt. | <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist bereits geregelt, dass Dachaufbauten und -einschnitte einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten müssen. Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, als dass Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt die Hälfte der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Hierdurch ist gewährleistet, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhen“.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung soll gewährleisten, dass das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann. Dies ist in heutiger Zeit dringend erforderlich, da die Schaffung von nutzbarem Wohnraum auch seitens der Gesetzgebung deutlich forciert wurde. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist gewährleistet, dass die beiden nördlichen Baukörper maximal drei Vollgeschosse erhalten und das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung realisiert wird.</p> <p>Der Anregung, die festgesetzte Dachneigung zu verändern, wird daher nicht gefolgt.</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| Bürger 3 | Stellungnahme vom 06.04.2021 | |
| | <u>Angrenzer Erklärung Einwendungen</u> Zu der Bausache Lindeareal erklären wir als Eigentümer/in des angrenzenden Grundstücks 11494-6 dem Bauvorhaben aus folgenden Gründen nicht zu: Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen müssen umgesetzt werden, damit wir dem Bauvorhaben zustimmen können. 1. Erhalt und Schutz bestehender Zu- und Abfahrrechte auf die L333 <ul style="list-style-type: none"> Sachlage: Es muss für die Grundstücke Flst. 11494/2, 11494/3, 11494/4, 11494/5 und 11494/6 weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, dass wir sowie unsere Nachbarn ohne Umwege auf die L333 Richtung Tett nang und aus Richtung Friedrichshafen kommend von der L333 auf unsere Grundstückzufahrt und somit unsere Grundstücke Flst. 11494/2, 11494/3, 11494/4, 11494/5 und 11494/6 anfahren können. Maßnahme: Daher ist es zwingend erforderlich, dass bei der Planung und Ausführung der Abbiegespur zum Lindeareal wie auch gegenüberliegend zum Tobelbach berücksichtigt wird, hier keine Sperrfläche oder durchgehende Linienführung in dem Bereich unserer Zufahrt entsteht. Demzufolge muss hier eine unterbrochene Fahrbahnleitlinie oder unterbrochene Sperrfläche angebracht werden. | Aufgrund der Anregung wurde die Erschließungsplanung weiter optimiert. Im Ergebnis wird die Sperrfläche im Westen der L333 verkürzt, um Zu- und Abfahrten von den anliegenden Grundstücken zu ermöglichen. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen |
| Bürger 4 | Stellungnahme vom 22.04.2021 | |
| | Unter Vorlage einer auf uns lautenden schriftlichen Vollmacht zeigen wir an, dass wir [REDACTED] anwaltlich vertreten. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen die beabsichtigten | Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | <p>Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lindeareal" folgende Einwendungen:</p> <p>Zunächst weisen wir darauf hin, dass wir bereits mit Schreiben vom 03. Mai 2018 grundsätzliche Einwendungen gegen die beabsichtigte Überplanung des Lindeareals prophylaktisch aus der Sicht unserer Partei vorgebracht haben. Dies hatte den Sinn und Zweck, ein förmliches Verfahren war noch nicht eingeleitet, sowohl die zuständigen Behörden als auch den Investor und die mit der Planung beauftragten darüber zu informieren, welche Probleme sich in bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Hinsicht unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebes unserer Partei auf dem unmittelbaren angrenzenden Flurstück Tett nanger Straße 82, Flurstück 11491 ergeben werden.</p> <p>Zur Erinnerung erlauben wir uns, dieses Schreiben vom 03. Mai 2018 nochmals vorzulegen um es zum Gegenstand der form- und fristgerecht eingelegten Einwendungen machen. Aus diesem Grunde haben wir dieses Schreiben auch nochmals unterzeichnet.</p> <p>Sowohl aus den nunmehr im Entwurf vorliegenden Festsetzungen als auch der Begründung zum Bebauungsplan "Lindeareal", als auch dem eingeholten Schallgutachten ergibt sich, dass diesen Einwendungen bzw. dem Sachverhalt dieser Einwendungen, keinerlei Berücksichtigung zuteil geworden sind.</p> | <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Wir halten zunächst fest:</p> <p>Unser Mandant ist Nebenerwerbslandwirt. Er betreibt auf seiner Hofstelle Tett nanger Straße 82, Flurstück 11914 im Nebenerwerb einen Obstbaubetrieb. Auf dem Hofgrundstück befinden sich neben den erforderlichen Gebäuden, Ökonomiegebäude und Wohnhäuser in erheblichem Umfang Obstbäume, nämlich Apfel- und Kirschbäume, die dort bewirtschaftet werden. Weiterhin betreibt unser Mandant Hopfenanbau. Der Hopfen wird bearbeitet auf der Hofstelle, er wird dort von den Strängen entfernt, es befindet sich auf der Hofstelle eine Hopfendarre.</p> <p>Der Betrieb unseres Mandanten verursacht sowohl Lärm als auch Geruchsimmissionen.</p> <p>Die Obstanlage muss regelmäßig gespritzt werden. Aus diesem Grunde ist auf dem "Lindeareal" ein erforderlicher Spritzabstand einzuhalten. Die Hopfenpflückmaschine und die Hopfendarre verursachen Lärm.</p> <p>Der auf der Hofstelle gelagerte Hopfenhäcksel verbreitet Geruchsimmissionen.</p> <p>Auf den befestigten Flächen des Grundstückes unserer Partei findet Verkehr mit den erforderlichen Betriebsmaschinen statt. Die Betriebszeiten, insbeson-</p> | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | <p>dere während der Hopfenernte sind unterschiedlich und können bis in die Nachtstunden, also bis nach 22 Uhr gehen.</p> <p>Dies ist die tatsächliche Situation des nach Artikel 14 GG geschützten Betriebes unserer Partei.</p> | |
| | <p>Es erstaunt nunmehr schon, wenn es sich in der Begründung des Bebauungsplanes "Lindeareal" folgendermaßen für das Bebauungsverfahren und insbesondere für die Abwägung ausschlaggebende Feststellungen wie folgt getroffen worden sind:</p> <p>Ziffer 2. 1 Lage im Siedlungsgefüge der Begründung zum Bebauungsplan:</p> <p>"Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kau auf dem ehemaligen Areal der Linde AG zwischen der Tettnanger Straße (L 333) im Norden und im Tobelbach im Süden. Im Westen und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an."</p> <p>Unter Ziffer 5. 1 der Begründung ist u. a. festgehalten, wiederum für die Abwägung erheblich:</p> <p>"In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:</p> <p>Wohngebäude, Mehrzweckhalle, Kindergarten, Einzelhandel, Schule"</p> <p>In der gesamten Begründung und in der gesamten Auflistung der für eine Abwägung erheblichen Sachverhalte findet sich keinerlei Hinweis auf den bestehenden, eingerichteten und seit Jahrzehnten ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten. Das Bebauungsplangebiet ist somit mitnichten nur von Straße und Wohngebieten bzw. Wohnbebauung umgeben, sondern eben auch von einem landwirtschaftlichen Betrieb.</p> | <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Dies hat jedenfalls im vorliegenden Stadium folgende Konsequenzen:</p> <p>Für unsere Mandanten wenden wir ein, dass von seinem Betrieb Geruchs- und Lärmimmissionen ausgehen, die mit der beabsichtigten reinen Wohnbebauung auf dem Bebauungsplangebiet "Lindeareal" kollidieren und somit erhebliche städtebauliche Spannungen auslösen. Diese Immissionen gehen von dem erforderlichen Betriebsverkehr auf dem landwirtschaftlich genutzten Betriebsgelände unseres Mandanten aus, aus dem Geräusch der Hopfenpflückmaschine und der Hopfendarre, die teilweise je nach Erfordernis in die Nachtstunden hineingehen. Weiterhin gehen Immissionen von der erforderlichen Pflanzenschutzmittelvorsorge auf dem Obstbaugelände unseres Mandanten aus.</p> <p>Solange das "Lindeareal" gewerblich genutzt wurde wie bisher entstanden durch diese unterschiedlichen</p> | <p><u>Geruchsmissionen</u></p> <p>Mit Blick auf etwaige, in der Stellungnahme nicht weiter konkretisierte Geruchsmissionen ist darauf hinzuweisen, dass sich bereits heute westlich und südlich des Anwesens des Mandanten direkt angrenzende Wohnbebauung befindet. Durch das neue Wohnquartier auf dem ehemals gewerblich genutzten Lindeareal ergeben sich somit keine über den heutigen Bestand hinausgehenden Einschränkungen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Lärmmissionen</u></p> <p>Aufgrund der nur zeitweisen und in geringem Umfang stattfindenden Bewirtschaftung der westlich des Plangebiets liegenden Obstbaufläche sowie der bereits im Bestand umliegenden Wohngebäude mit</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | <p>Nutzungen keine bauplanungsrechtlichen Konflikte und Spannungen. Diese entstehen erst durch die jetzt beabsichtigte reine Wohnbebauung auf dem "Lindeareal". Es ist allerdings ein Grundsatz jeglicher Bauleitplanung, dass die Bauleitplanung keine Konflikte in bodenrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Hinsicht schaffen darf, sondern dass sie im Bebauungsplan selbst etwaige Konflikte einer Lösung zuzuführen hat.</p> <p>Hieran mangelt es im vorliegenden Verfahren. Der Mangel ergibt sich unmittelbar aus der Begründung. Weder ist die Lärm- noch die Geruchsimmission, ausgehend von dem Betriebsgrundstück unserer Partei, untersucht worden. Die Schalluntersuchung beschränkt sich ausschließlich darauf, sich mit dem von der Tettnanger Straße ausgehenden Verkehrslärm zu beschäftigen.</p> <p>Die Lärmschutzmaßnahmen, die einen großen Teil der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen einnimmt, beziehen sich ebenso ausschließlich von dem Lärm, der von der Tettnanger Straße ausgeht.</p> | <p>gleichem immissionsschutzrechtlichen Schutzniveau, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Plangebiet und weitergehende Beschränkungen des Obstbaubetriebs durch die Planung zu erwarten.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Lärmimmissionen der Hofstelle auf das Plangebiet wurden in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 01.09.2021 in Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt durch die Büro Gfrörer GmbH & Co.KG geprüft. Im Ergebnis sind aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, bei der Betrachtung von seltenen Ereignissen im Rahmen des Erntebetriebs, Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet zu treffen. Die geeigneten Lösungsmöglichkeiten zum Schallschutz werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend formuliert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Unabhängig hiervon wenden wir für unseren Mandanten weiterhin folgendes ein:</p> <p>Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanentwurf ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen mit einer Gebäudehöhe von 423,5 m ü. NN. Das alte Wohnhaus unserer Partei weist eine Gebäudehöhe von 422,48 m ü. NN auf.</p> <p>Das im Bebauungsplan südlich angrenzende Areal soll folgende Festsetzungen enthalten:</p> <p>Allgemeines Wohngebiet, viergeschossige Bebauung, offene Bauweise, Einzelhäuser Flachdach und eine Gebäudehöhe von 13 m. Sodann im südlichen weiteren Bereich zweigeschossige Bauweise im allgemeinen Wohngebiet, offene Bauweise, Reihenhäuser, Gebäudehöhe 10,75 m. Nach der Begründung des Bebauungsplanes soll die zulässige Gebäudehöhe definiert werden in Relation zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Diese ist allerdings im Bebauungsplanentwurf selbst nicht festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll sich am natürlichen Geländeverlauf orientieren. Dieser ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt und nur durch wenige Höhenlinien dargestellt, die allerdings eine Interpretation dieser Festsetzung nicht zulässt. Soweit ersichtlich ist im Bebauungsplanentwurf lediglich eine Höhenlinie einge-</p> | <p>Es handelt sich hier lediglich um Feststellungen, so dass diese Anregungen und Hinweise nur zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Die Formulierung „natürlicher Geländeverlauf“ in der Begründung bezog sich nicht auf die vor Entwicklung des Lindeareals – also vor mehreren Jahrzehnten – vorhandene, sondern auf die <u>aktuell</u> vorhandene Geländehöhe. Die Tatsache, dass im Plan teil des Bebauungsplans nur „wenige Höhenlinien“ dargestellt sind, ergibt sich aus der Tatsache, dass das Gelände – wie an den eingetragenen Höhenlinien ersichtlich – weitestgehend eben verläuft.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde zwischenzeitlich überarbeitet und es wurden entsprechende EFH-Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | <p>zeichnet. Diese ist darüber hinaus nicht unmittelbar an der Grenze zum Grundstück unserer Partei. Eine Höhenlinie zum Vergleich auf dem Grundstück unserer Partei ist nicht vermerkt.</p> <p>Die Höhenlinie, die im groben Bereich zur Grundstücksgrenze verläuft ist mit 411 m ü. NN dargestellt. Dies stellt allerdings nicht die natürliche Geländehöhe dar. Als das Lindegelände seinerzeit erschlossen wurde ist dieser Bereich erheblich aufgeschüttet worden. Dies wird bestätigt durch die Höhenlinie auf dem südlichen Bereich des Grundstückes unserer Partei, die mit 409 m ü. NN angegeben ist. Dies wird weiter bestätigt durch die Höhenlinien im südlichen Bereich, nicht im Planbereich, mit ebenfalls 409 m ü. NN. Diese Unterschiede, insbesondere die Aufschüttung wird bei der zugelassenen Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen sein.</p> | |
| | <p>Die Berechnung zum Gebäude Tett nanger Straße 82 unserer Partei stellt sich daher auch unrichtig dar, da von unterschiedlichen Geländenniveaus ausgegangen wird. Dies führt dazu, dass eben keine 50 cm das neue Gebäude höher wird als das Bestandsgebäude auf dem Grundstück unserer Partei, sondern um 1,02 m höher. Dies beeinträchtigt die Nutzung des Grundstückes unserer Mandanten durch erhebliche zusätzliche Einschränkung der Belichtung.</p> | <p>Die festgesetzte maximale Höhe des geplanten Gebäudes neben der Tett nanger Straße ist nicht „unrichtig“ sondern Ergebnis umfangreicher Gremienberatungen zur städtebaulich verträglichen Höhe an dieser Stelle sowie dem entsprechenden Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt Tett nang. In der Tabelle in Kapitel 9.2.1 in der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Höhenfestsetzung detailliert dargestellt und in Relation zum angrenzenden Gebäude des Mandanten gesetzt.</p> <p>Hieraus ist ersichtlich, dass das geplante Gebäude selbst (gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss) maximal 50 cm höher als das Bestandsgebäude des Mandanten (gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss) realisiert werden kann. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull liegt – aufgrund des in der Tabelle ebenfalls dargestellten unterschiedlichen Geländenniveaus – damit rd. 1,02 m über der aktuellen Firsthöhe (üNN) des Gebäudes des Mandanten.</p> <p>Unabhängig davon sind in den nachgelagerten Bau genehmigungsverfahren von sämtlichen Bauvorhaben die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die vor allem den Zielen einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der benachbarten Grundstücke dienen, indiziert, dass auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt ist (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 - 4 B 128/98 - NVwZ 1999, 879; U.v. 7.12.2000 - 4 C 3/00 - NVwZ 2001, 58; BayVGh, B.v. 6.11.2008 - 14 ZB 08.2327 - juris; B.v. 15.3.2011 - 15 CS 11.9 - juris). Vor diesem rechtlichen Hintergrund sind unzumutbare Beein-</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|--|
| | | <p>trächtigungen von z. B. Belichtung oder Belüftung per se ausgeschlossen.</p> <p>Vorliegend beträgt der Abstand der festgesetzten Baugrenze zur Grundstücksgrenze des Mandanten zwischen rd. 6,00 und 7,30 m (zum Gebäude des Mandanten zwischen 9,30 m und 10,30 m) und ist somit deutlich größer als die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Die nicht festgesetzte EFH macht somit die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan unsicher, ungenau mit der Folge, dass es an der erforderlichen Bestimmtheit der Satzung fehlen wird.</p> | <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde zwischenzeitlich überarbeitet und es wurden entsprechende EFH-Festsetzungen aufgenommen. Die Anregungen und Bedenken werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Die überbaubaren Flächen mit Nebenanlagen, Tiefgarage, reichen entsprechend der rot eingetragenen unterirdischen Baugrenze bis unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze hin. Durch die erforderlichen Abgrabungen wird befürchtet, dass das Hausgrundstück sowie das Gelände unseres Mandanten die erforderlichen Stütze verliert, auf § 13 LBO wird verwiesen.</p> | <p>Die genannten Aspekte betreffen die konkrete Genehmigungs- und Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Ggf. erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen etc. werden im Rahmen der nachgelagerten Planungen erörtert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Im Bereich der gemeinsamen Grenze verläuft ein verdolter Graben. Dieser verdolte Graben dient zur Entwässerung des Hofes der befestigten Fläche unseres Mandanten sowie des Niederschlagwassers vom Grundstück unserer Partei. Wird im Zuge der Bauar-</p> | <p>Die genannten Aspekte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden daher außerhalb des vorliegenden Verfahrens behandelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | <p>beiten, insbesondere der Tiefgarage, dieser verdolte Graben beschädigt, hat dies erhebliche nachteilige Folgen für die Entwässerung wie oben dargelegt des Grundstückes unserer Partei und somit auch unmittelbaren Einfluss auf die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes, des Eigentums unserer Partei. Bei diesem Graben handelt es sich um einen Grenzgraben, der einvernehmlich verdolt wurde. Somit handelt es sich um eine gemeinsame Grenzeinrichtung mit den entsprechenden Folgen nach den Vorschriften des BGB, dass nämlich die gemeinsame Grenzeinrichtung nur im Einvernehmen mit den beteiligten Eigentümern geändert oder verändert werden darf.</p> | <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Weiterhin weist unsere Partei auf folgendes hin: Im Grenzbereich besteht ein Zaun, der allerdings auf dem Grundstück des "Lindeareals" steht. Unsere Partei fordert, dass dieser Zaun bestehen bleibt während der Bauarbeiten. Es besteht die Befürchtung, dass dann, wenn dieser Zaun entfernt wird, der Grenzverlauf nicht eingehalten wird und während der Bauarbeiten dementsprechend auch das Grundstück unserer Partei in Anspruch genommen wird, sei es zur vorläufigen Belagerung von Baumaterialien oder Müll.</p> | <p>Der im Grenzbereich stehende Zaun wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht tangiert und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Thematik wird daher außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Weiterhin weist unser Mandant im Hinblick auf die bestehende Obstbauplantage auf seinem Grundstück daraufhin, dass diese regelmäßig zu spritzen ist mit Pflanzenschutzmitteln. Es ist ein erforderlicher Spritzabstand einzuhalten.</p> | <p>Um den Bewirtschaftern von Intensivobstanlagen gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer zu schützen, sind zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und der geplanten Nutzung angemessene Immissionsschutzabstände einzuhalten.</p> <p>Gemäß Gerichtsurteil des VG Sigmaringen vom 25.04.2018 muss nicht mehr ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden, um eine Gesundheitsgefährdung durch Pflanzenschutzmittel auszuschließen.</p> <p>Anwender von Pflanzenschutzmitteln müssen „die Regeln der guten fachlichen Praxis“ beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG). Hierzu gehören nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 PflSchG Maßnahmen zum Schutz sowie die Abwehr von Gefahren, die durch die Anwendung, das Lagern und den sonstigen Umgang mit Pflanzenschutzmitteln oder durch andere Maßnahmen des Pflanzenschutzes, insbesondere für die Gesundheit von Mensch und Tier und den Naturhaushalt einschließlich des Grundwassers, entstehen können. Die Anforderungen der guten fachlichen Praxis ergeben sich im Einzelnen aus den gemäß § 3</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|---|
| | | <p>Abs. 2 PflSchG vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellt und im Bundesanzeiger veröffentlichten „Grundsätzen für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“ (vgl. Bekanntmachung vom 30. März 2010, BAnz. Nr. 76a vom 21. Mai 2010). Danach sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abdrift, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche, grundsätzlich zu vermeiden, • der Einsatz sog. driftmindernder Technik (verlustmindernde Geräte, Düsen usw.) anzuwenden, • bei der Anwendung Windrichtung und -geschwindigkeit zu beachten sowie • zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit und Sportflächen außerdem ausreichende Abstände einzuhalten. <p>Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmitteln nennt in der Veröffentlichung vom 27. April 2016 konkrete Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern. Danach sind in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendung in Raumkulturen wie im vorliegenden Fall, fünf Meter nicht zu unterschreiten.</p> <p>Der Abstand von 5,00 m zum nächsten Baum wird im vorliegenden Fall eingehalten.</p> <p>Die genannten Aspekte sind damit ausreichend berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wurde bereits berücksichtigt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Gehweg im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zur Ausgleichsfläche hin für unseren Mandanten störend sein wird. Dieser Weg soll dazu dienen, dass die Grünfläche gepflegt werden kann. Dieser Weg kann allerdings genauso gut zwischen den Baugrenzen im südlichen Bereich der vorgesehenen Bebauung hergestellt werden um diesen Grünzug zur Pflege zu erreichen. Ein Fußweg unmittelbar entlang der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, ohnehin als Sackgasse, bringt erfahrungsgemäß nur</p> | <p>Wie in der Begründung ausgeführt, kann der Fußweg im Südwesten aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse aktuell nur als an der Grundstücksgrenze endender Stich realisiert werden. Er bietet perspektivisch jedoch die Möglichkeit, das neue Wohnquartier fußläufig an die nahegelegene Grundschule und den Kindergarten anzubinden und kann zugleich zur Pflege der schützenswerten Grünstrukturen entlang des Bachs und FFH-Gebiets genutzt werden. Der Anregung, diese städtebaulich sinnvolle Festsetzung zu streichen, wird daher nicht</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| | Belästigungen und Ärger mit sich. Was sollen die Besucher auf diesem nicht nutzbaren, ins nichts führende Fußweg. Dieser Fußweg ist daher ersatzlos zu streichen. | <p>gefolgt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Höhenentwicklung zwischen dem Grundstück unserer Partei und den öffentlichen Erschließungsstraßen und Anlagen im neuen Baugebiet nicht geklärt sind. Dies kann dazu führen, dass bei entsprechender Ausrichtung, dass das Niederschlagswasser von den Verkehrswegen in Richtung Flurstück unserer Partei läuft und dementsprechend auf das Grundstück unserer Partei entwässert wird. Das Grundstück unserer Partei wird landwirtschaftlich genutzt. Es dient somit nicht zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes. Es sind Festsetzungen zu treffen, die eine Entwässerung des Bebauungsplangebietes auf das Grundstück unserer Partei ausschließt. | <p>Wie in der Begründung dargestellt, erfolgt die Entwässerung des neuen Wohnquartiers im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Norden (Tett nanger Straße) entsorgt. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Belagsflächen wird in ein zentrales Retentionsbecken im Südosten geführt und von dort aus gedrosselt in den Tobelbach eingeleitet. Es besteht somit kein Anlass zur Sorge, dass angrenzende Grundstücke zur Entwässerung des neuen Plangebiets genutzt werden könnten, sodass die Anregungen lediglich zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Auch die Erschließungssituation ist nicht geklärt bzw. bringt Konfliktstoff.</p> <p>Die Ausfahrt vom Hofgrundstück unserer Partei auf die Tett nanger Straße, die L 333 ist durch die vorgesehene Beschränkung derart, dass nur noch in Richtung Tett nang ausgefahren werden kann, also nach rechts Richtung Osten und nicht, wie bisher Richtung Friedrichshafen, nach Westen und links. Die Zufahrtsbeschränkung betrifft auch die Gebäude 74, 76 und 78, die bisher die Tett nanger Straße über das Flurstück 11483 der Stadt Tett nang erreichen zur gleichen Ausfahrt.</p> <p>Der Hof unseres Mandanten ist zwingend über die Tett nanger Straße anzufahren. Nur das Privathaus im südlichen Bereich des Grundstücks unserer Partei kann auch über die Margaretenstraße erreicht werden.</p> <p>Die Beschränkung der Ausfahrt nur in Richtung Tett nang stellt eine rechtliche Beeinträchtigung dar, eine Verschlechterung zur bisherigen Situation, die</p> | <p>Aufgrund der Anregung wurde die Erschließungsplanung weiter optimiert. Im Ergebnis wird die Sperrfläche im Westen der L333 verkürzt, um Zu- und Abfahrten von den anliegenden Grundstücken zu ermöglichen.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Gebäude 74, 76 und 78 werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert, ihre Zu- und Abfahrtsituation bleibt unverändert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--|
| | ausschließlich durch den Bebauungsplan "Lindeareal" verursacht wird und somit ausschließlich privaten Interessen dient. | |
| | Schließlich weisen wir rein redaktionell daraufhin, dass das Gewässer im südlichen Bereich des Bebauungsplanes der Stadtbach ist und nicht, wie ausgewiesen der Tobelbach. | <p>Gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist der Name des Gewässers „Tobelbach“ (Gewässer-ID 12719).</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | Somit ergibt sich zusammenfassend, dass der vorliegende Entwurf wegen erheblicher Sachverhaltsmängel einem Normenkontrollverfahren schon aus diesem Grunde nicht standhalten wird. | <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> |
| | <p><u>Schreiben vom 03.05.2018</u></p> <p>wir zeigen an, dass wir [REDACTED] anwaltlich beraten und vertreten.</p> <p>Nachdem unserem Mandanten durch Kontaktaufnahme mit einem Bauträger bekannt geworden ist, dass das seinem Grundstück benachbarte "Linde-Areal" einer neuen Bebauung zugeführt werden soll, möchten wir bereits im Vorfeld auf die bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen möglichen Probleme einer Neubebauung auf dem "Linde-Areal" hinweisen.</p> <p>Unser Mandant ist Nebenerwerbslandwirt. Er betreibt auf seiner Hofstelle Tett nanger Straße 82, Tett nang-Walchesreute einen Obstbaubetrieb. Auf dem Hofgrundstück befinden sich neben den erforderlichen Gebäuden, Ökonomiegebäude und Wohnhäuser auch in nicht unerheblichem Umfang Obstbäume, nämlich Apfel- und Kirschbäume, die dort bewirtschaftet werden.</p> <p>Weiterhin betreibt unser Mandant Hopfenanbau. Der Hopfen wird gepflückt auf der Hofstelle.</p> <p>Wir unterstellen zunächst, dass für das Gebiet ein Bebauungsplan nicht existiert, so dass sich ein neues Bauvorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu orientieren hat. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das "Linde-Areal" als Gewerbefläche ausgewiesen, das Grundstück unseres Mandanten, sein Betriebsgrundstück als Mischfläche, angrenzend sind</p> | s. Ausführungen oben |

| Nr. der Stellungnahme | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|--|--------------------|
| | <p>Wohnbauflächen ausgewiesen.</p> <p>Sollte beabsichtigt sein, auf dem "Linde-Areal" eine umfangreiche Wohnnutzung zu verwirklichen, sind folgende Belange zu Gunsten unseres Mandanten unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes und des Rücksichtnahmegebots zu berücksichtigen:</p> <p>Die Obstanlage muss regelmäßig gespritzt werden. Aus diesem Grunde ist auf dem Nachbargrundstück ein erforderlicher Spritzabstand einzuhalten.</p> <p>Die Hopfenpflückmaschine und die Hopfendarre verursachen Lärm.</p> <p>Der auf der Hofstelle gelagerte Hopfenhäcksel verbreitet Geruchsimmissionen.</p> <p>Der somit eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb, Landwirtschaftsbetrieb unseres Mandanten steht unter dem Schutz des Artikel 14 GG. Dessen Belange sind somit bei jeglicher Neuplanung bzw. Überplanung dieses Areal zu beachten. Dies gilt sowohl für den Fall, dass ein vorhabensbezogener Bebauungsplan erlassen wird, als auch, dass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erfolgen soll. Die Belange unseres Mandanten sind dabei bei der Prüfung des "Einfügens" in vollem Umfange zu berücksichtigen.</p> <p>Es dürfte wohl sowohl im Interesse des Investors, der Stadt Tettnang, als auch im Interesse unseres Mandanten sein, diesen frühzeitig in Planungsüberlegungen mit einzubeziehen.</p> <p>Künftigen Schriftwechsel bitten wir über uns zu führen. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir nachreichen.</p> | |

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Abteilung Stadtplanung der Stadt Tettnang

Fassung vom 25.08.2020