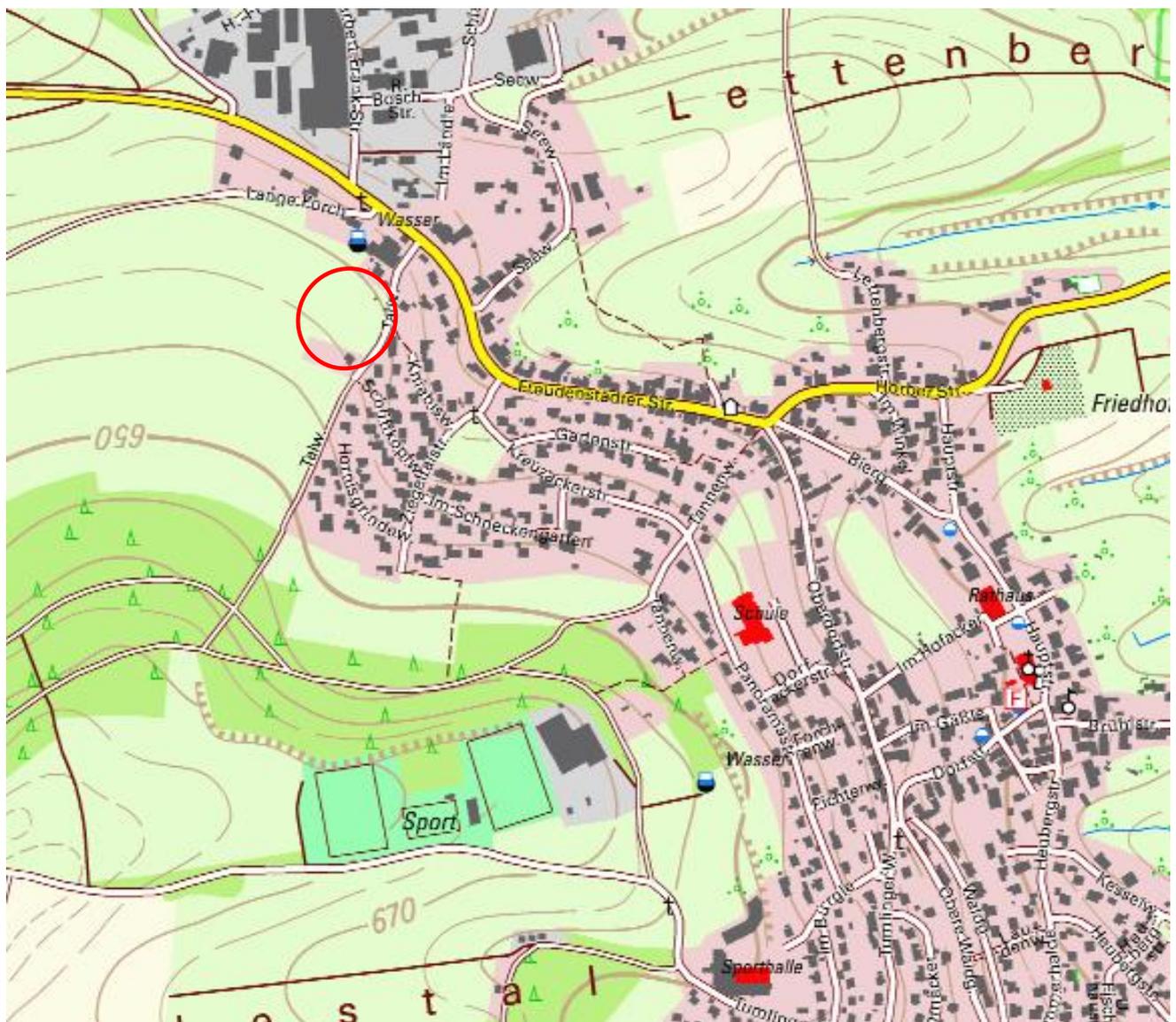




## III) Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

### zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

Fassung vom: 03.12.2022



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

## Waldachtal Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“, in Salzstetten

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden vom **12.09.2022 – 14.10.2022** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

<p><b>1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</b></p> <p><b>1.1 Regierungspräsidium Karlsruhe 12.09.2022</b></p> <p><b>1.2 Gemeinde Pfalzgrafeweiler 12.09.2022</b></p>	
<p><b>2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden en</b></p> <p><b>2.1 LRA Freudenstadt 14.10.2022</b></p> <p><b>I. Höhere Verwaltungsbehörde</b> <b><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u></b> Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, wobei auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet wird. Gemäß der Begründung wurden die Voraussetzungen abgeprüft und diese liegen vor. Das Verfahren ist nicht zu beanstanden. Hinsichtlich der Entwicklung aus dem FNP verweisen wir auf unsere nachfolgenden An-regungen und Hinweise.</p> <p><b><u>Anregungen und Hinweise</u></b></p> <p>1. Der derzeit rechtskräftige FNP des GVV Dornstetten stellt die Fläche als geplante Wohnbaufläche dar. In der laufenden 2. Änderung des FNP soll auf diese Fläche verzichtet werden und in der 3. Änderung des FNP, welche ebenfalls derzeit in der Anhörung ist, soll die Fläche wiederaufgenommen werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit aus dem FNP und dieser wäre lediglich zu berichtigen. Im Hinblick auf die laufenden Flächennutzungs-planänderungsverfahren empfehlen wir eine Abstimmung in den Verfahren hinsichtlich des Gebiets.</p> <p>2. Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ziffer 1 auf Seite 13 von 21 beinhaltet auch das Flst. Nr. 280/4. Dieses liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich nicht um ein Teilstück des Flst. Nr. 280/4, sondern um das eigenständige Flst. Nr. 280/5. Ebenso in der Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften (siehe auch Ziffer XI dieser Stellungnahme).</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Lageplan, die Beschreibung Ziffer 1 sowie die ÖBV Ziffer 1 werden korrigiert.</p>

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

3. Die dargestellte private Grünfläche soll laut Begründung als Zufahrt für die Landwirtschaft dienen. Die private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB sichert jedoch keine Überfahrt und demnach keine bauplanungs-rechtliche Erschließung für die Hinterliegergrundstücke. Es wird empfohlen, sofern der Grundstücksteil im Privateigentum bleiben soll, ein Geh- und Fahrrecht für einen bestimmten, beschränkten Personenkreis nach § 9 Abs. 1 Ziffer 21 festzusetzen. Dieses sichert bauplanungsrechtlich die Überfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr. Sofern dies umgesetzt wird, ist die Zweckbestimmung des Leitungsrechts und der Personenkreis entweder im zeichnerischen Teil oder den planungsrechtlichen Festsetzungen explizit zu benennen (Bestimmtheitsgebot).

**Wird berücksichtigt.**

Das Geh- und Fahrrecht wird festgesetzt.

4. Die Knödellinie zwischen Bauplatz Nr. 2 und Nr. 4 zur Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl von WE fehlt.

**Wird berücksichtigt.**

Die Knödellinie wird entsprechend ergänzt.

**II. Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt**

○ Bei beitragsrechtlichen Fragen (Erschließungsbeiträge, Anschlussbeiträge) empfiehlt die Stabsstelle S. 2 (Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt) der Gemeinde, frühzeitig Kontakt mit den Mitarbeitern von S. 2 aufzunehmen.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

○ Gleiches gilt bei einem geplanten Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB oder einem Durchführungsvertrag für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Solche Verträge sollten dann jeweils bereits im Entwurf vorgelegt werden.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

○ Sofern Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a – c BauGB durchzuführen sind, gehen wir davon aus, dass die Gemeinde die Voraussetzungen zur Kostenübernahme prüft und die Kosten entsprechend abrechnet.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.****III. Untere Naturschutzbehörde****Allgemeine Ausführungen zur Planung**

Die entsprechend §13 (b) BauGB durchgeführte Planung befindet sich am westlichen Siedlungsrand Salzstettens und wird von bestehender Bebauung eingegrenzt. Neben der Lage im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ sind keine flächenhaften Schutzgegenstände betroffen. Der darüber hinaus zu berücksichtigende Artenschutz wurde vollständig abgeprüft (Abschichtungsuntersuchung, saP).

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Gegenüber der Planung bestehend seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Auf die Erforderlichkeit der rechtlichen Sicherung wird an dieser Stelle hingewiesen (siehe Anregungen).

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.****Anregungen und Hinweise**

1. Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzubeugen, wird angeregt, die formulierten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen zu machen und um untenstehende Anregungen zu ergänzen.

**Wird berücksichtigt.**

Die Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen werden entsprechend ergänzt.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

2. Es wird angeregt in den textlichen Festsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass die Beleuchtung insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen ist. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige Maß zu begrenzen.
- Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur)
- Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) – deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten. Die Beleuchtung erfolgt von oben nach unten.

3. Es wird angeregt in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen für Vögel u. Fledermäuse eine Funktionskontrolle und Pflege solange im jährlichen Turnus erforderlich ist, bis die neu zu pflanzenden Streuobstbäume wieder die gegenwärtige Funktion erfüllen (Quartierstrukturen). Hierfür wird eine Dauer von 25 Jahren veranschlagt.

4. Für die dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Sollten sich die planexternen Ausgleichsmaßnahmen auf Privatflächen befinden, wäre zu deren dauerhaften Sicherung zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde erforderlich.

Änderungen in den Antragsunterlagen sind farblich zu markieren.

**IV. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**

Da der BBP im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist kein Umweltbericht und somit bei den Umweltbelangen, einschließlich des Bodenschutzes keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die Ergebnisse eines im Vorfeld durchgeführten Versickerungsversuches ergaben schlechte Sickerseigenschaften des anliegenden Bodens. Aus diesem Grund wird auf eine dezentrale Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers verzichtet.

**Wird berücksichtigt.**

Die Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen werden entsprechend ergänzt.

**Wird berücksichtigt.**

Die Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen werden entsprechend ergänzt.

**Wird berücksichtigt.**

Die Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen werden entsprechend ergänzt.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.****Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.****Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Talweg in Waldachtal Salzstetten.

**V. Untere Landwirtschaftsbehörde****Allgemeine Ausführungen zur Planung**

Das Planvorhaben umfasst landwirtschaftliche Nutzfläche demnach sind landwirtschaftliche Belange berührt.

Aufgrund der geringen Größe der einzelnen Flurstücke, keiner Zerschlagung größerer Bewirtschaftungseinheiten sowie einer bereits vorhandenen Überplanung durch einen Flächennutzungsplan können agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt werden.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**Anregungen und Hinweise**

Sollten sich Änderungen am Plangebiet ergeben, sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werden bitten wir um frühzeitige Beteiligung bei der Flächenauswahl gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**VI. Untere Forstbehörde**

Es sind keine forstlichen Belange betroffen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**VII. Straßenbauamt**

Es stehen keine Belange entgegen. Die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Gebietsfläche erfolgt unabhängig zum klassifizierten Straßennetz.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**VIII. Untere Verkehrsbehörde**

Es bestehen keine Bedenken.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**IX. Gewerbeaufsicht****Allgemeine Ausführungen zur Planung**

Die Wohnbauplanung grenzt in nördlicher Richtung an ein bestehendes Autohaus an. Dieses befindet sich im Bebauungsplan „Lange Furch - Autohaus“. Kfz-Betriebe sind grundsätzlich als wesentlich störend zu betrachten. Jedoch wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lange Furch – Autohaus“ geregelt, dass die von der Teilfläche A ausgehende Lärmwirkung nur der eines Mischgebietes entsprechen und das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Für die Teilfläche B (Lager und Parkfläche) werden die Lärmwerte eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Gemäß der Abrundungssatzung „Lange Furch“ war zudem nachzuweisen, ob durch den Neubau des Parkplatzes Belastungen für die Nachbarn entstehen. Auf Grund dieser Regelungen im benachbarten Bebauungsplan bzw. in der benachbarten Abrundungssatzung bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken gegenüber der Planung.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**X. Flurneuordnungsstelle**

Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Von Seiten der Flurneuordnung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**XI. Vermessungsamt**

- Wir regen an, die Flurstücknummern 280/5, 3798, 3825

**Wird berücksichtigt.**

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

und 3826/2 richtig zu platzieren und darzustellen.

- Das Flurstück 280/3 gibt es nicht. Wir bitten um Korrektur, da es sich um das Flst. Nr. 280 handeln muss.
- Diesbezüglich regen wir auch an, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Begründung zu überarbeiten.

**XII. Kreisbrandmeister****Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.**

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

**XIII. Untere Abfallrechtsbehörde**

Nach § 1 a Abs. 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festlegung von Straßen- und Geländeniveaus sollte insofern versucht werden, dass das bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort wiederverwendet werden kann und nicht abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden muss. Dies gilt insbesondere in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden.

Auf die Regelung in § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen. Dies ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwingend zu berücksichtigen.

Die Flurnummern im Plan werden korrigiert

**s.o.**

**Wird berücksichtigt.**

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert..

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Wurde berücksichtigt.**

Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.9 Kennzeichnung und Hinweise aufgenommen.

**2.2 Telekom****05.10.2022**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

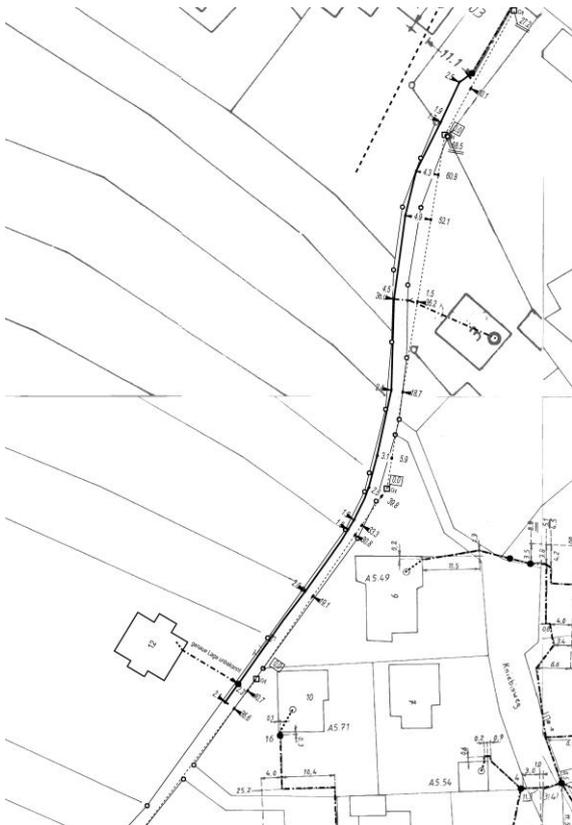
**Wird zur Kenntnis genommen.**

Vorhandene Leitungstrassen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Bei Bedarf wird die Telekom berücksichtigt.

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. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugbiet.



### 2.3 Regierungspräsidium Freiburg

10.10.2022

#### Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

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:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Karlstadt-Formation und des Mittleren Muschelkalks. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen des Mittleren Muschelkalks ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

#### Wird berücksichtigt.

Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Kennzeichnung und Hinweise aufgenommen.

#### Wird berücksichtigt.

Hinweise zum Grundwasser werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Kennzeichnung und Hinweise aufgenommen.

**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.

**Wird berücksichtigt.**

Allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Kennzeichnung und Hinweise aufgenommen.

**2.4 Netze BW GmbH****17.10.2022**

Wir bedanken uns für die Beteiligung am genannten Bebauungsplanverfahren, und nehmen wie folgt Stellung:

Am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplans führen ein 20-kV und 0,4 - kV Erdkabel unseres Unternehmens.

Die 0,4-kV-Erdkabel sind in beiliegendem Planausschnitt blau, die 20-kV Erdkabel rot markiert.

Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Vorhandene Leitungstrassen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

**2.5 GVV Dornstetten****29.09.2022**

Bei Durchsicht der Planunterlagen ist uns folgendes aufgefallen bzw. wir regen folgendes an:

**Teil A (Baurechtsbehörde):**

1. Im zeichnerischen Teil fehlt die Abgrenzung (sog. Knödellinie) zwischen Platz 2 und Platz 4.

2. Der Nachweis bzw. die Ausweisung von vier Stellplätzen auf Bauplatz 2 (die mindestens gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldachtal notwendig sind), erscheint uns so nicht möglich, da die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück des Bauplatz 2 von der Erschließungsstraße nur ca. 5 bis 6 Meter beträgt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldachtal gelten Zufahrts- und Aufstellflächen vor Garagen usw. nicht als Stellplatz.

**Wird berücksichtigt.**

Knödellinie wird ergänzt.

**Wird berücksichtigt.**

Die angrenzende Verkehrsfläche wird verlängert und auf 5,50m verbreitert.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

3. Die Straßenbreite der Erschließungsstraße zu den Plätzen zwei und vier beträgt nur 5,00m. Bei einer Stellplatzbreite von 2,50m ist gem. § 4 GaVO schon eine Fahrgasse von mind. 5,50m bei 90° Aufstellung notwendig. Dies gilt auch für den eingezeichneten beispielhaften Standort der Garage/ Stellplatz für den Bauplatz 1.

**Wird berücksichtigt.**

Die angrenzende Verkehrsfläche wird auf 5,50m verbreitert.

4. Nr. 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften sollte hinsichtlich der Ausnahmemöglichkeit für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen näher konkretisiert werden. Uns ist nicht klar, wie die Voraussetzung „betriebstechnisch begründbar“ auszulegen ist.

**Wird berücksichtigt.**

Die Formulierung wird gestrichen.

5. Nr. 1.2. der Örtlichen Bauvorschriften sollte überarbeitet werden hinsichtlich der Dachform und Dachgestaltung. Bei einer (verpflichtenden) Dachbegrünung reduziert sich die notwendige Fläche die im Rahmen der Photovoltaik-Pflicht nachzuweisen ist um 50%. Es ist daher sinnvoll zu überlegen ob die Begrünung evtl. verpflichtend sein soll oder nicht. Mit der Formulierung „erwünscht“ ist die genaue Pflicht zur Umsetzung der Dachbegrünung unklar und kann ggf. nicht durchgesetzt werden.

**Wird nicht berücksichtigt.**

Eine „verpflichtende“ Dachbegrünung ist nicht gewollt. Im Übrigen schließen sich Dachbegrünung und PV-Anlagen nicht aus – beides kann zusammen errichtet werden.

6. Nr. 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Höhenlage der Gebäude) sollte hinsichtlich der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nochmals überdacht werden. Die EFH. Darf bisher maximal 0,50m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze liegen. Dadurch, dass laut bisheriger Planung die angrenzende Straße bei den Plätzen 2 und 4 nur ca. 5m breit ist und die Straße bei Platz 4 zudem sehr weit vom Baufenster entfernt ist könnten sich hier ggf. bedingt durch die Topografie des Plangebietes Probleme bei der Höhenfestsetzung ergeben. Wir regen an, die Höhe evtl. anders zu definieren.

**Wird berücksichtigt.**

Im weiteren Verfahren wird bis zum Satzungsbeschluss die Höhenlage der Baufelder definiert – es wird eine EFH in Meter über NN im Plan festgesetzt werden.

7. Bei der Begründung (Teil 1) muss es unter 5. (Anlass der Planung / Planungsziele) vermutlich Plangebiet statt Polargebiet heißen.

**Wird berücksichtigt.**

Text wird redaktionell korrigiert.

8. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken soll mittels eines Weges im südlichen Plangebiet sichergestellt werden. Gem. §§ 4 Abs.1 und 8 Abs. 1 LBO ist diese Zufahrt vor einer späteren Einreichung der Baugesuche als eigenes Grundstück abzutrennen und ggf. mit entsprechenden Überfahrtsrechten zu versehen, da durch eine Bebauung des Plangebietes sonst keine gesicherte Zufahrt mehr zu den landwirtschaftlichen Grundstücken bestünde und aus diesem Grund eine Baugenehmigung für die geplanten Bauplätze 1 bis 4 nicht erteilt werden könnte.

**Wurde berücksichtigt.**

Die vorgesehene Zufahrt für die Landwirtschaft verbleibt als eigenes Grundstück. Zur Sicherstellung der Zufahrt für die hinter liegenden Grundstücke wurde ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

**Teil B (Verbandsbauamt)****I. Sachgebiet Tiefbau:**

9. Die Entwässerung hat im Mischsystem zu erfolgen, es dürfen keine Retentionszisternen zugelassen und verwendet werden.

**Wird berücksichtigt.**

Die Entwässerung ist im Mischsystem geplant. Retentionszisternen werden gestrichen, diese sind nicht zulässig.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

10. Die Wendepalte ist in der Größe zu überprüfen und ggf. anzupassen, ein Entsorgungsfahrzeug (Müllabfuhr) sollte aufgrund der teils beengten Zufahrt gut wenden können.

**Wird berücksichtigt.**

Der Radius wird überprüft.

11. Die Breite des Landwirtschaftlichen Weges ist zu prüfen, es werden 3,0m zzgl. jeweils 0,50m Bankett vorgeschlagen. Die Einmündung des Weges ist ebenfalls zu prüfen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Zufahrt für die Landwirtschaft ist nicht als Weg angedacht. Hier verbleibt eine private Grünfläche, die überfahren werden kann.

12. In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass die Grundstücke Flst.-Nr. 277/2, 278/1, 278/3 und 279/1 keine Zufahrt mehr über eine öffentliche Straße/Weg haben und ggf. vom geplanten landwirtschaftlichen Weg aus erschlossen werden müssen.

**Wird berücksichtigt.**

Die mittlere Verkehrsfläche wird verlängert und auf 5,50m verbreitert. Die verbleibende Restfläche in Verlängerung der Straße bis zum Geltungsbereich wird private Grünfläche mit Geh- und Fahrrecht für die Landwirtschaft.

13. Die bisherige Ausbaubreite des Talweges beträgt lt. Textteil 4,50m - 5,00m, lt. Planteil des Bebauungsplanentwurfes am nördlichen Planende aber ca. 3,70m. Die Angaben sind zu prüfen und ggf. zu ändern.

**Wird berücksichtigt.**

Der Text wird redaktionell korrigiert.

**II. Sachgebiet Bauleitplanung:**

14. Der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude sollte konkretisiert werden. Nicht nur das Bauplatz 2 und 4 nicht wirklich an einer Straße liegen, auch das die Bauplätze 1 und 3 Eckgrundstücke sind, kann hier problematisch werden. Bei Eckgrundstücken hatten wir in der Vergangenheit bereits Probleme, da zwei Gebäudeseiten entlang einer Straße stehen werden.

**Wird berücksichtigt.**

Im weiteren Verfahren wird bis zum Satzungsbeschluss die Höhenlage der Baufelder definiert – es wird eine EFH in Meter über NN im Plan festgesetzt.

15. Ehemals war vorgesehen, dass eine Erweiterung in Westen in Zukunft möglich sein sollte. Da außerhalb des Baufensters sowohl Garagen, als auch Nebenanlagen zulässig sind, könnte dies bei einer tatsächlichen Erweiterung mal erhebliche Probleme geben. Es wird empfohlen, dies planerisch zu regeln bspw. mit einem Wegerecht, sofern (auch in Absprache mit der Gemeinde Waldachtal), eine Erweiterung möglich bleiben soll.

**Wird berücksichtigt.**

Die mittlere Verkehrsfläche wird verlängert und auf 5,50m verbreitert. Die verbleibende Restfläche in Verlängerung der Straße bis zum Geltungsbereich wird private Grünfläche mit Geh- und Fahrrecht für die Landwirtschaft.

16. Uns ist aufgefallen, dass keine Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen wurden. Hier empfiehlt es sich die Anzahl der Antennen auf eine pro Gebäude einzugrenzen. Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radio-amateure und für kommerzielle Telekommunikation sollte ausgeschlossen werden.

**Wird berücksichtigt.**

Die ÖBV werden ergänzt.

Weitere Anregungen oder Hinweise zur Planung bestehen unsererseits nicht. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

### 3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahmen vorgebracht worden.

#### 3.1 [REDACTED], Talweg 12

13.10.2022

Der Unterzeichner und direkt angrenzende Anwohner stimmt dem Bebauungsplan nicht zu und erhebt Einspruch.

Des Weiteren möchte er darauf hinweisen, dass er erst von einem Nachbarn von dem angeblich ausliegenden Bebauungsplan zur öffentlichen Bekanntmachung am 13. Oktober 2022 erfahren hat. Dieser war zu dem Zeitpunkt NICHT wie vorgeschrieben auf der Internetseite Ihrer Firma Gemeinde Waldachtal einsichtig. Ihre Mitarbeiterin kann dies bestätigen. Daher wurde die Bekanntmachung NICHT wie nach Ihren eigens erstellten Richtlinien durchgeführt.

Deshalb stellt der Unterzeichner einen Antrag auf ordentliche Durchführung der Bekanntmachung.

Des Weiteren stellt der Unterzeichner einen Antrag auf eine Sozialverträglichkeitsprüfung über das Baugebiet. Es sollte zuvor die deutlich finanziellen Nachteile die das Baugebiet für die angrenzenden Anwohner ergeben wird, erörtert und in den jeweiligen Summen von der Gemeinde Waldachtal öffentlich mitgeteilt werden.

Des Weiteren möchte der Unterzeichner erneut auf die nachweislich nicht korrekt durchgeführten archäologischen Oberbodenabtragungen hinweisen. Nachweis siehe Bilder im Anhang. Diese wurden wie bereits mehrfach mitgeteilt, von je 10 Meter Breite wovon 5 Meter nach Gräbern untersucht werden sollten, lediglich max. 2,5Meter untersucht. Was bei einer Grabenanzahl von 5 Gräben und Breite von in etwa 50 Metern statt zu untersuchende 25 Meter lediglich maximal 12 Meter ergeben. Was als erhebliche Abweichung von eingestuft wird.

Der Unterzeichner stellt Antrag auf Prüfung auf exakte Durchführung der Grabungen und gegebenenfalls erneute Durchführung um eine Grabschändung auszuschließen und damit kein Wohngebiet auf einem Keltenfriedhof entsteht.

Es wird um rechtsverbindliche Stellungnahme innerhalb von 14 Tagen gebeten. Dieses Schreiben wurde nach bestem Wissen und Gewissen und in gutem Glauben verfasst. Es dient zur Klarheit und Rechtssicherheit und kann nur so und nicht anders interpretiert werden. Die Deutungshoheit und Definitionen obliegen dem Verfasser. Sollte dem werten Leser es nicht möglich sein zu antworten, so haben Sie die Pflicht dieses Schreiben seinem nächsten Fachvorgesetzten vorzulegen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Hinweis: Die „Firma Gemeinde Waldachtal“ ist nicht existent – es gibt die Gemeinde Waldachtal!

**Wird berücksichtigt.**  
Im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung gem. den Richtlinien.

**Wird nicht berücksichtigt.**  
Eine Sozialverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Kostenregelung wird im noch zu erarbeitenden Erschließungsvertrag zwischen Bauherr und Gemeinde geregelt werden.

**Wurde berücksichtigt.**  
Die Sondierungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im geplanten Baugebiet sind abgeschlossen. Es wurden keine archäologisch relevanten Strukturen angetroffen. Seitens des Landesamts für Denkmalpflege bestehen keine Bedenken mehr gegen das geplante Bauvorhaben.

**Wird nicht berücksichtigt.**  
s.o.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates.



Aufgestellt: Langenargen, den 03.12.2022