

Gemeinde Daisendorf

## ABWÄGUNG

zum Beteiligungsprozess: Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“

04.02.2021

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<b>BEHÖRDENBETEILIGUNG (12.10.2020 bis 11.11.2020)</b>	
<p><b>1. Landratsamt Bodenseekreis</b>                      Amt für Kreisentwicklung und Baurecht                      Albrechtstraße 77                      88041 Friedrichshafen</p> <p>Stellungnahme vom 19.11.2020 + 10.11.2020 (gleicher Text)</p>	
<p><b>Fachl. Stellungnahme s. Buchstaben A bis C</b></p> <p><b>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Art der Vorgabe</p>	
<p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Wie bereits mit Mail vom 29.09.2020 hingewiesen, sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet einzustellen. Auf der Internetseite der Gemeinde <a href="https://www.daisendorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene">https://www.daisendorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene</a> war der Inhalt der Bekanntmachung nicht enthalten, lediglich die Unterlagen. Die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt und dessen Einsichtmöglichkeit an anderer Stelle im Internet reicht nicht aus.</p>	<p>zu I.1.                      Die Bekanntmachung war im Mitteilungsblatt der Gemeinde Daisendorf veröffentlicht.                      Die Unterlagen waren im Internet zusätzlich einsehbar.</p>
<p>2. Bei Anwendung des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat vorab eine Vorprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage des Anhangs 2 des BauGB zu erfolgen. Dabei sind die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld zu beteiligen. Das Landratsamt Bodenseekreis hat solche Unterlagen nicht erhalten.                      Die jetzt vorgelegte Prüfung einer UVP-Pflicht stellt klar, dass kein Ausschlussstatbestand nach § 13a Satz 5 BauGB vorliegt.</p>	<p>zu I.2.                      Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Für regelmäßig genutzte Lebensstätten, wie z. B. Fledermausquartiere in Baumhöhlen oder Gebäuden, gilt der Schutz auch während der Abwesenheit der Lebewesen. Zum Abriss vorgesehene Gebäude (nicht nur der Hofstelle) sind hinsichtlich etwaiger Fledermausquartiere und Gebäude bewohnender Vogelarten einer Begehung auch im Sommerhalbjahr zu unterziehen. Die Aussage unter Hinweis Nr. 6 Satz 4 greift zu kurz. Um Klarheit zu erreichen und Planungsverzögerungen zu vermeiden ist einzufügen, dass die Überprüfung in der Aktivitätszeit der Fledermäuse, sprich im Sommer, durchzuführen ist, und nicht kurz vor dem geplanten Gebäudeabriss. Der modifizierte Hinweistext ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen.                      Auch der Hinweistext Nr. 7 ist als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen sowie zum Artenschutz in die planungsrechtlichen Festsetzungen 3.11 zu übernehmen.</p>	<p>zu II.                      Die Massnahmenbeschreibung wird entsprechend ergänzt</p> <p>Zum Hinweistext Nr. 7                      Wird berücksichtigt</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>II. <u>Belange des Straßenbaurechts:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 7783 im Verknüpfungsbereich und somit straßenrechtlich außerhalb des Erschließungsbereiches.</p> <p><b>1.</b> Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>zu III.1..</p> <p>In Anbetracht der bestehenden Umgebungsbauung wird vom befestigten Rand der Fahrbahn im Abstand von 6,00 m eine Bauung zugelassen. Diese von der Bauung freizuhalten Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat klarstellende Bedeutung.</p>
<p><b>2.</b> Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen.</p>	<p>zu III.2.</p> <p>Bestehende Zufahrten bleiben unverändert. Für die drei neuen Bauflächen besteht nachweislich keine neue Erschließungsmöglichkeit.</p>
<p><b>Rechtsgrundlage</b>  <b>zu I. 1.:</b> § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB  <b>zu II.2.:</b> § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB  <b>zu II.:</b> § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG  <b>zu III.:</b> § 22 Abs. 1 StrG; § 16 LBO, § 75 Abs. 3 S. 1 LVwVfG</p> <p><b>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b>  <b>zu I. 1.:</b> § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Wiederholen des Verfahrensschrittes (Bitte beachten: Das Wiederholen der Offenlage ist keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB)  <b>zu I. 2.:</b> § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB  <b>zu II.:</b> §§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG  <b>zu III.1.:</b> so wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen von Anbauverbot möglich sind, kann im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. In Anbetracht der bestehenden Umgebungsbauung wird eine Ausnahme vom Anbauverbot mit einem Abstand von 6,00 m vom befestigten Rand der Fahrbahn zugelassen. Zu Grunde gelegt wird die Bestandsbauung, mit dem nächstliegenden zum Fahrbahnrand der Kreisstraße bestehenden Abstand. Diese von der Bauung freizuhalten Fläche ist im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen zu kennzeichnen. Der Fahrbahnrand der Kreisstraße ist mit aufzunehmen bzw. auszuweisen.  <b>zu III.2.:</b> In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, können in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zugelassen werden, falls die Herstellung neuer Anschlüsse vertretbar erscheinen. Grundsätzlich muss die Grundstückserschließung rückwärtig erfolgen. Neue Zufahrten zur Kreisstraße werden nur zugelassen, sofern eine andere Erschließung nachweislich nicht möglich ist.</p>	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p><b>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</b>                  . . . .</p>	
<p><b>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</b></p>	
<p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Durch Anzeige der Veränderungssperre ist uns bekannt, dass der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung vom 20.02.2018 gefasst wurde. Entgegen der Aussage in den Beteiligungstexten gehen wir davon aus, dass es sich beim Beschluss in der Sitzung vom 22.09.2020 um den Entwurfs- und Offenlagebeschluss handelte. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend zu korrigieren. Der Planname kann bis zum Satzungsbeschluss angepasst werden.</p>	<p>zu I.1.                  Es handelt sich um ein dreistufiges Verfahren und damit um einen Entwurfsbeschluss. Die Verfahrensvermerke werden korrigiert.</p>
<p>2. Für die Grünfläche des Anteils am Landschaftsschutzgebiet fehlt eine Festsetzung nach § 9 BauGB. Gemäß Umweltanalyse, S. 5, ist eine Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) beabsichtigt.</p>	<p>zu I.2.                  wird gem Umweltanalyse als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt.                  Die Kennzeichnung hat klarstellende Bedeutung.</p>
<p>3. Die Nutzungsschablone für WA ist lediglich dem Grundstück Flst.- Nr. 33/9 zugeordnet. Für die anderen, durch Straßen getrennten Bereichen, gibt es bislang keine Nutzungsschablone.</p>	<p>zu I.3.                  wird ergänzt.                  Die Ergänzung hat klarstellende Bedeutung.</p>
<p>4. Laut textlicher Festsetzung Nr. 3.9.2 werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Im Planteil sind solche nicht enthalten. Ggf. sollten die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) aufgeführt werden.</p>	<p>zu I.4.                  wird berichtigt.</p>
<p>5. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1.3 (integrierter Einbau von Energieerzeugungsanlagen) soll laut Rücksprache mit dem Planer nur für Neubauten gelten. Dies ist bislang aus der Vorschrift nicht ersichtlich. Zum Begriff „integrieren“ sollte im Sinne der Rechtsklarheit zumindest in der Begründung etwas ausreichend Bestimmtes ausgesagt werden. Ob bei energetischen Sanierungen von Bestandsbauten eine anderweitige Formulierung angebracht wäre, um den Zweck zu erfüllen, bitten wir zu überdenken.</p>	<p>zu I.5.                  wird ergänzt.                  Die Ergänzung hat klarstellende Bedeutung.</p>
<p>6. In den Hinweisen wird auf DIN –Vorschriften verwiesen, welche nicht öffentlich zugänglich sind. Wir bitten sicherzustellen, dass deren Inhalt für Planbetroffene Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, mit bereitliegen und auf diese Möglichkeit der Einsichtnahme in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen wird.</p>	<p>zu I.6.                  wird berücksichtigt, die Vorschriften werden zur Einsicht zur Verfügung gestellt.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Wir regen an die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.3 so umzuformulieren, dass neue zaunartige Einfriedungen für Kleintiere durchlässig zu gestalten sind, also ohne Sockel. Der Halbsatz „Einfriedungen sind als freistehende geschnittene“ sollte mit „Hecke aus einheimischen Laubsträuchern vervollständigt werden.“</p>	<p>zu II.</p> <p>wird wie folgt berücksichtigt: Einfriedungen sind als freistehende Hecken aus vorzugsweise einheimischen Laubsträuchern .....</p>
<p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. Im nördlichen Bereich verläuft der verdolte Hedelbach. Aus unserer Sicht sollte der genaue Verlauf des Gewässers überprüft und im Plan ausgewiesen werden, um bei einer späteren Bebauung der Grundstücke in diesen Bereichen Planungssicherheit zu haben.</p>	<p>zu III.1.</p> <p>Hier liegt offensichtlich eine Verwechslung vor. Der verdolte Hedelbach verläuft im gleichnamigen Bebauungsplan der Stadt Meersburg.</p>
<p>2. Hinweis Nr. 4, Abschnitt 1 bitten wir durch folgenden Text zu ersetzen:</p> <p>„Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund- (Hang-/Schicht-) Wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasser-dicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.</p> <p>Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).</p> <p>Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS – Stand Sept. 2015) entnommen werden.</p>	<p>zu III.2.</p> <p>wird entsprechend ersetzt. Die Korrektur hat klarstellende Bedeutung.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>IV. <u>Belange des Verkehrsrechtes:</u></p> <p>Wir bitten den Einmündungsbereich „Am Wohrenberg/Kurallee“ entsprechend der Zufahrtssituation festzusetzen. Die Zufahrt von der Daisendorfer- bzw. Meersburger Straße findet aktuell über die Kurallee statt. Aufgrund der Querungshilfe auf der Daisendorfer- bzw. Meersburger Straße besteht keine Möglichkeit in die Straße „Am Wohrenberg“ einzufahren.</p>	<p>zu IV. Die Grenze des Geltungsbereichs orientiert sich an der Gemarkungsgrenze zu Meersburg. Aus diesem Grund wurde der Kreuzungsbereich ausgespart. Der Strassenverlauf wurde nachrichtlich übernommen.</p>
<p>V. <u>Belange des Brandschutzes:</u></p> <p>Die Feuerwehr Daisendorf verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann die Drehleiter der Feuerwehr Meersburg in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung lagebedingt in Einsatz gebracht werden. Dies setzt allerdings eine entsprechende Aufstellfläche sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur begrenzt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Brandschutzdienststelle der Sachverhalt ggfs. geprüft und eine entsprechende Stellungnahme angefertigt.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>zu V. wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>
<p><b>3. Landratsamt Bodenseekreis</b>  <b>Amt für Kreisentwicklung und Baurecht</b>  <b>Albrechtstraße 77</b>  <b>88041 Friedrichshafen</b></p> <p>Stellungnahme vom 29.09.2020</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren. Parallel zur elektronischen Beteiligung bitten wir umgehend um Zusendung von zwei Papierfassungen inkl. maßstabsgerechtem Planteil.</p> <p>Bezüglich der Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB weisen wir auf die zwingende Einhaltung der Vorgaben des § 3 Abs. 2 (z. B. Angabe aller vorliegenden Arten umweltbezogener Informationen, Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mind. 1 Woche vor Fristbeginn, etc.), § 4a Abs. 4 (Einstellen der Bekanntmachung und aller auszulegenden</p>	<p>Wird künftig berücksichtigt.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>Unterlagen im Internet unter <a href="https://www.daisendorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene">https://www.daisendorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene</a>) sowie die besonderen Hinweispflichten aus § 13a Abs. 3 BauGB hin.</p>	
<p><b>4. Handelsverband Südbaden e. V.</b>                  Handel + Dienstleistung                  Obere Laube 81                  78462 Konstanz</p> <p>Stellungnahme vom 03.11.2020</p>	
<p>Wir danken für die Beteiligung. Im oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Hierdurch sind die Belange, die vom Handelsverband zu vertreten sind, nicht tangiert. Sie können von einer weiteren Beteiligung Abstand nehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5. Stadt Meersburg</b>                  Bauen und Gebäudemanagement                  Marktplatz 1                  88709 Meersburg</p> <p>Stellungnahme vom 19.10.2020</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Meersburg im Bebauungsplan Verfahren Wohrenberg in Daisendorf. Die Stadt Meersburg erhebt gegen die o. g. Planung keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6. Regierungspräsidium Freiburg</b>                  Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau                  Albertstraße 5                  79104 Freiburg i. Br.</p> <p>Stellungnahme vom 14.10.2020</p>	
<p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p>Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“, Gemeinde Daisendorf, Bodenseekreis (TK 25: 8221 Überlingen-Ost)</p> <p>Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)                  Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

dem Aktenzeichen 2511//20-05431 vom 24.06.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine	Wird zur Kenntnis genommen.
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Geotechnik</u></p> <p>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 ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrund-gutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-abtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden-kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Wurde unter „Hinweise“ übernommen
<p><u>Boden</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Mineralische Rohstoffe</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeo-logischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.



Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p><u>Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Geotopschutz</u></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>7. IHK Bodensee Oberschwaben Referat für Konjunktur, Arbeitsmarkt und Bauleitplanung</b> Lindenstraße 2 88250 Weingarten</p> <p>Stellungnahme vom 04.11.2020</p>	
<p>Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8. Regionalverband Bodensee- Ober- schwaben</b> Hirschgraben2 88214 Ravensburg</p> <p>Stellungnahme vom 10.11.2020</p>	
<p>Durch den o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen. Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9. Netze BW GmbH Bereich NETZ TESN</b> Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen</p>	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>Stellungnahme vom 08.10.2020</p>	
<p>Vielen Dank für die Information über das geplante Vorhaben. Im Bereich Ihrer Baumaßnahme unterhalten und planen wir keine Verosungseinrichtungen.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10. Vodafone BW GmbH</b> Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p>Stellungnahme vom 27.05.2020</p>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11. Deutsche Telekom Technik GmbH Techn. Infrastruktur Ndl. Südwest</b> Karlstraße 84 72766 Reutlingen</p> <p>Stellungnahme vom 29.10.2020</p>	
<p>zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Juni 2020 bereits Stellung bezogen:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Das Baugebiet ist komplett erschlossen und bebaut, eventuell notwendigen Änderungen und Bedarfe in der Bebauung sind über unser Bauherrenserservice abzuwickeln.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12. Regierungspräsidium Tübingen</b> Postfach 26 66 72016 Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 12.10.2020</p>	
<p>Es werden keine Einwendungen vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p><b>13. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden- Württemberg</b>                  Büchsenstraße 54                  70174 Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 05.10.2020</p>	
<p>Vielen Dank für die Möglichkeit, zu der o. g. Planung Stellung nehmen zu können.                  Gegen den Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“ bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.                  Es wird kein Flurneuordnungsgebiet durch diesen Plan berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14. Gemeinde Hagnau a. B.</b>                  Bau-, Planungs- und Ordnungsamt                  Im Hof 5                  88709 Hagnau am Bodensee</p> <p>Stellungnahme vom 01.10.2020</p>	
<p>Bezugnehmend auf untenstehende Mitteilung möchten wir Sie informieren, dass seitens der Gemeinde Hagnau keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15. Dr. Claus Weber</b>                  Rechtsanwalt Fachanwalt                  Friedrichstraße 39                  88045 Friedrichshafen                  im Namen der Frau Margareta Maucher</p> <p>Stellungnahme vom 09.11.2020</p>	
<p>Hiermit zeige ich die anwaltliche Vertretung von Frau Margareta Maucher, Spiegelberg 3, 88090 Immenstaad, an. Eine Vollmachtenurkunde liegt anbei. Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 205/4 in Daisendorf.</p> <p>Gegenstand meiner Beauftragung ist der Entwurf eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet Wohrenberg in Daisendorf. Das Grundstück meiner Mandantin befindet sich im Plangebiet.</p> <p>Hierzu haben bereits diverse Gespräche meiner Mandantin mit der Gemeinde Daisendorf stattgefunden. Ich darf noch einmal im Rahmen des jetzigen Offenlegungsverfahrens wie folgt Stellung nehmen:</p>	
<p>1. Die Art der geplanten Festsetzung von Baufenstern auf den Grundstücken ist nicht nachvollziehbar, insbesondere was das Grundstück meiner Mandantin Flst. Nr. 205/4 betrifft.</p>	<p>Das Grundstück 204/5 hat eine Breite von ca. 8,50 m und ist abzüglich der Mindestgrenzabstände gem. LBO von jeweils 2,50 m allein nicht bebaubar.                  Aus diesem Grund hat es schon im Bestand eine gemeinsame</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>Nach den Planungen soll dort nur ein einheitliches Baufenster für drei Wohneinheiten vorhanden sein, das sowohl auf dem Grundstück meiner Mandantin als auch auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 206/6 liegen würde. Letztgenanntes Grundstück steht allerdings nicht im Eigentum meiner Mandantin, so dass das Grundstück Flst. Nr. 205/4 nicht weiter bebaut werden könnte. Dies käme einer unzulässigen Negativplanung gleich, zumal auf dem Grundstück meiner Mandantin nur eine Wohneinheit zulässig wäre.</p> <p>Zugleich wäre dies ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht meiner Mandantin und weiter eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung im Vergleich zu den anderen im Plangebiet vorhandenen Grundstücken, die ohne Weiteres neu bebaut werden könnten. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verlangt jedoch die Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Grundsatzes der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG), wobei letzterer auch Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. der Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG zur Geltung kommt (BVerwG, Beschluss vom 12.01.1967, Az. 1 BvR 169/63; VGH München, Urteil vom 18.01.2016, Az. 2 N 14.2499). Private Belange dürfen demnach bei der Bauleitplanung nicht ohne sachlichen Grund ungleich behandelt werden. Auch dürfen gerade Eigentumsbelange nicht unnötig und damit unverhältnismäßig gegenüber anderen privaten oder öffentlichen Belangen zurückgesetzt werden (BVerwG, Beschluss vom 04.01.2007, BVerwG 4 B 74.06).</p> <p>Zudem beinhaltet § 1 Abs. 7 BauGB u. a. das Gebot der Konfliktbewältigung. Bei der jetzigen Planung wären aber Auseinandersetzungen mit benachbarten Eigentümern unvermeidlich.</p>	<p>Lösung mit dem Nachbarn (Fl.Nr. 206/6) gegeben.</p> <p>Um den Eigentümern gerecht zu werden wurde im Entwurf des Bebauungsplans ein Baufenster über beide Grundstücke mit einer Grösse von insges. 16,50 m x 12,50 m gelegt. Die Lage des Baufensters orientiert sich an den Bestandsgebäuden.</p> <p>Ergänzend nochmals der Hinweis: Eine Einzellösung auf dem Grundstück 205/4 entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel und ist zudem aufgrund der geringen Grundstücksbreite kaum umsetzbar.</p>
<p><b>2.</b> Weiter ist fraglich, wie auf dem klein geschnittenen Grundstück meiner Mandantin künftig Garagen erstellt werden könnten.</p> <p>Nach den Planungen wird offenbar davon ausgegangen, dass diese in die Baufenster integriert werden müssten. Bei dem Grundstück meiner Mandantin wäre dies allerdings ersichtlich nicht möglich. Bei Abriss der bestehenden Garage wäre damit keine neue Garage möglich.</p> <p>Auch insofern wäre ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht wie in das Recht auf Gleichbehandlung meiner Mandantin gegeben. Es böte sich an, zumindest eine Grenzbebauung vorzusehen. Dabei sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das private Grundeigentum in hervorgehobener Weise zu den abwägungsrelevanten Belangen zählt.</p>	<p>zu 2.</p> <p>Garagen sind ausserhalb der Baufenster zulässig (s. Textliche Festsetzungen A; Nr. 3.3.2/3.6.3)</p>
<p><b>3.</b> Nach den vorhandenen Planungen können solarthermische/photovoltaische Anlagen errichtet werden (Teil B 1.1.3).</p> <p>Die verlangte Integration in die Hauptdachflächenebene ist im Falle meiner Mandantin jedoch nicht möglich. Ein Teil des Daches besteht aus Blech.</p> <p>Dies würde ebenfalls eine Ungleichbehandlung darstellen. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele bestünde außerdem eine Kollision mit § 1a Abs. 5 BauGB, aber auch wieder mit dem Gebot der Konfliktbewältigung.</p>	<p>zu 3.</p> <p>Der Punkt wurde im Textteil ergänzt. Die Festsetzungen beziehen sich nur auf Neubauten und Dachsanierungen.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p><b>4.</b> Entsprechende Probleme stellen sich im Hinblick auf die vorgesehenen Regelungen für Gauben (Teil B 1.1.7). Auch hier könnte das Grundstück meiner Mandantin ganz offenbar nicht entsprechend genutzt werden, nachdem u. a. zur Außenwand ein Mindestabstand von 1,25 m und zum First ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten werden soll.</p>	<p>zu 4. Bei einer gemeinsamen Lösung sind Gauben bis 4,00 m möglich.</p>
<p><b>5.</b> Auf dem Grundstück Flst. Nr. 204/4 ist zugunsten des Grundstücks meiner Mandantin eine öffentliche Baulast eingetragen, wonach das betreffende Grundstück nicht über das bisherige Maß bebaut werden darf. Auch dies kollidiert mit den jetzigen Planungen.</p>	<p>zu 5. Die Eintragung der Baulast ist nicht nachvollziehbar</p>
<p><b>6.</b> Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Geländeschnitt nicht richtig ist, da das Grundstück Flst. Nr. 205/4 meiner Mandantin gar nicht erwähnt wird. Auch Kataster- und Lageplan befinden sich diesbezüglich nicht auf dem aktuellen Stand.</p>	<p>zu 6. Die Flurnummern im Geländeschnitt dienen nur zur Orientierung. Das Gebäude Fl.Nr. 206/6 mit 205/4 ist in Länge und Höhe wiedergegeben.</p>
<p><b>7.</b> Schließlich wurden an anderer Stelle (Daisendorfer Straße 12) durchaus die dortigen Verhältnisse berücksichtigt (vgl. Teil C Ziffer 9). Es böte sich an, dies auch auf dem Grundstück meiner Mandantin zu praktizieren, zumal unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.</p>	<p>zu 7. Zum einen wurde beim Entwurf darauf geachtet die bestehenden Grundflächen nicht zu verkleinern, zum anderen handelt es sich beim Gebäude Daisendorfer Strasse 12 um eine städtebaulich prägnante Hofstelle die zugunsten des Ortsbildes hinsichtlich Kubatur, Dachform etc. erhalten werden soll.(Sh. Hierzu textliche Festsetzungen und Begründung)</p>
<p><b>16. Eliane und Thomas Maucher</b> Am Wohrenberg 6 88718 Daisendorf</p> <p>Stellungnahme vom 20.10.2020</p>	
<p>Hiermit teilen wir mit, dass das gemeinsame Baufenster welches im Bebauungsplan ist so bleibt wie es eingezeichnet ist. Sollte meine Schwester Margareta Maucher damit nicht einverstanden sein, so möchten wir auf unserem Flurstück 206/6 ein eigenes Baufenster haben. Eine Verschiebung des gemeinsamen Baufensters in Richtung Flurstück 205/4 wird von uns abgelehnt.</p>	<p>Das gemeinsame Baufenster orientiert sich an den Bestandsgebäuden und wird mit einer Größe von 16,00 m x 12,50 m so belassen.</p>
<p>Wir gehen davon aus, dass eine Garage nicht im Baufenster integriert ist, sondern neben dem Baufenster aufgestellt werden kann, da dies für alle Eigentümer auf unserer Straßenseite eine große Benachteiligung mit sich bringen würde.</p>	<p>Garagen sind ausserhalb der Baufenster zulässig (s. Textliche Festsetzungen A; Nr. 3.3.2/3.6.3)</p>
<p><b>17. Regina Ley / Heinz Kaupp</b> Am Wohrenberg 88718 Daisendorf</p> <p>Stellungnahme vom 05.11.2020</p>	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<p>Hiermit möchte ich meine Anfrage zurückziehen. Somit besteht von unserer Seite keine Anfrage / Vorschlag, zu dem jetzt veröffentlichten Bebauungsplan, mehr. Bitte nehmen Sie dies zur Kenntnis.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>18. Ingeborg Fricke</b> Am Wohrenberg 16 88718 Daisendorf</p> <p>Stellungnahme vom 06.11.2020</p>	
<p><u>Bebauungsplan 2018 – Einspruch</u></p> <p>ich hatte bereits im Mai Vorschläge zum Bebauungsplan gemacht, woraufhin Sie die Lage des Baufensters gemäß meinem Vorschlag verändert haben, wofür ich mich recht herzlich bedanke. Zur Firsthöhe hatte ich gebeten, den Straßenverlauf nochmal etwas genauer zu betrachten und möchte erneut darauf zurück kommen. Mir ist daran gelegen, bei einem Neubau einen ebenen, behindertengerechten Zugang vom Straßenniveau ins Haus zu ermöglichen. Die Straße liegt auf der gesamten Länge meines Baufensters etwas über 516 m üNN. Bei einer EG Fußbodenhöhe auf Straßenniveau ergibt sich bei der gegebenen Firsthöhe und einem Haus mit z. B. 11,50 Metern Tiefe und 30° Dachneigung nur ein sehr geringer Kniestoß und ein schwer nutzbares Dachgeschoß. Beim Nachbarhaus auf Flurstück 211/16 lässt sich die EG Fußbodenhöhe deutlich niedriger legen, da ein ebener, barrierefreier Zugang aus Richtung Südost aufgrund des Straßengefälles einfach möglich ist. Die Nutzung des Baufensters wird damit für eine UG, EG, OG Einteilung viel einfacher. Eine ähnliche Aufteilung mit flachem Zugang aus Richtung Nordwest bietet sich bei Flurstück 210/4 an. Sie haben die vorgelegte Planung mit dem Verlauf der rot gestrichelten Firstkurve begründet, die sich am Verlauf der Straße orientiert. Sie erreicht allerdings erst an der südöstlichen 516 m Linie ihren Höhepunkt. Mit den Firsthöhen 522,0 für 210/4 und 523,00 für 211 hätten Sie einerseits dem Planungsgedanken besser Rechnung getragen und andererseits eine Ungleichbehandlung des Flurstücks 210/4 gegenüber 210/3 behoben sowie die Vergleichbarkeit der baulichen Nutzungsmöglichkeiten der drei nebeneinander liegenden Baufenster 210/4, 211 und 211/16 hergestellt. Ich bitte daher darum, meinen Wunsch der altersgerechten, barrierefreien Zugänglichkeit in Verbindung mit gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie auf den Nachbargrundstücken, durch die Anpassung meiner Firsthöhe auf 523,00 m üNN, nachzukommen.</p>	<p>Die Strasse steigt entlang des Grundstücks von ca. 515,20 m ü.NN auf ca. 516,10 ü.NN. Gegenüber dem Bestand wurde eine Erhöhung des Firstes um ca. 1,43 m ermöglicht. In Verbindung mit den möglichen Dachaufbauten ergibt sich eine sehr gute Ausnutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses. Die barrieregerechte Nutzbarkeit ist gegeben.</p>
<p><b>Handzettel von Frau Fricke</b> keine Gabionenmauern, keine Steingärten</p>	<p>Gabionen sind Mauern und gem. Textliche Festsetzungen B; Nr. 2.3 nicht zulässig. Gem. Textliche Festsetzungen b; Nr. 2.1 sind nicht überbaubare Grundstücksflächen als Vegetations- und Grünflächen anzulegen. Steinschüttungen aller Art sind nicht zulässig.</p>

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Bericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie- wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.