

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, Bauleitplanung, Albrechtstraße 77, 88045 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 30.9.2022)			
	wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 17.08.2022 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Ausweislich der Unterlagen soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, die Überschrift der Begründung Nr. 3.2 auf Seite 22 gibt allerdings § 13b BauGB an. Ob die Hinterliegerflächen den Anforderungen des § 13a gerecht werden sollte geprüft und begründet werden.	Redaktionelle Korrektur in der Begründung. Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Leustetten. Es ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden als unmittelbarer Bestandteil der bereits bebauten Grundstücke bzw. als Baulücken wahrgenommen. Aus Sicht der Gemeinde Frickingen handelt es sich bei der vorliegenden Planung zweifelsfrei um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.	Nicht erforderlich Nicht erforderlich
	II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Nicht nur im Hinblick auf Insekten, sondern v. a. auch auf Lichtmeidende (streng geschützte) Fledermausarten sind nach oben gerichtete Beleuchtungen nicht zulässig. Vorgaben zur Beleuchtung sind daher konkret und nicht im Konjunktiv zu formulieren (Planungsrechtliche Festsetzungen 9.3).	Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.3 – Außenbeleuchtung wird entsprechend ergänzt – redaktionelle Ergänzung.	Nicht erforderlich
	Rechtsgrundlage: Zu I.: §§ 13a i. V. m. BVerwG-Urteil vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14 Zu II.: § 44 Abs. 1 BNatSchG		
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Zu I.: Klare, in sich stimmige Aussage zur Verfahrenswahl. Zu II.: § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 67 BNatSchG		

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----</p>		
	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p>		
	<p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weder in der Beteiligungsmail noch in den öffentlichen Bekanntmachungen im Mitteilungsblatt und auf der Internetseite der Gemeinde sind die erforderlichen Aussagen zur Verfahrenswahl enthalten. Die erweiterte Hinweispflicht ergibt sich aus § 13a Abs. 3 BauGB, § 4a Abs. 4 BauGB. 2. Die Aussagen zum Entwicklungsgebiet in Nr. 3 bzw. 3.2 der Begründung sind nicht korrekt. Falls für die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung möglich. Wir bitten dies in den Unterlagen entsprechend zu korrigieren (Herausnahme der Aussagen zum Entwicklungsgebiet sowie Festlegung der richtigen Verfahrensart) und nach erfolgter Berichtigung um schriftliche Information. 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p> <p>Die Aussagen in Pkt. 3 der Begründung werden dahingehend ergänzt bzw. korrigiert, dass der Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit auf dem Wege der Berichtigung angepasst wird (Wohnbauflächen statt gemischte Bauflächen).</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>II. <u>Belange des Baurechts:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir bitten um Prüfung der Festsetzung 2.1 (Zulässigkeit von Einzelhäusern, Begründung S. 27, jeweils letzter Satz), insbesondere da im Plangebiet Doppelhäuser vorhanden und in Festsetzung 6.0 Doppelhäuser genannt sind. Aus Gründen der Bestimmtheit bitten wir um Abgleich und Ergänzung des Rechtsplans. 2. Die Festsetzung 2.2 führt in der Praxis oft zu Diskussionen. Die angegebenen Maße werden nicht entsprechend § 5 Abs. 6 LBO auf das Bauteil, sondern ausschließlich auf die Überschreitung bezogen. Die als Beispiel angeführten Balkone sind keine untergeordneten Bauteile, sondern Vorbauten. Wir regen eine klarere Formulierung und ggf. Ausführungen zur Zielsetzung in der Begründung an. 	<p>Es sollen Einzelhäuser zulässig sein. Die bestehenden Doppelhäuser genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen werden aufeinander abgestimmt – redaktionelle Korrektur.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die zulässige Überschreitung der Baugrenzen gem. BauNVO wie folgt zu formulieren: <i>Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (geringfügig = Vortreten auf max. 5 m Länge x maximal 1,50 m Tiefe).</i> Die genannten Maße werden in Gerichtsentscheidungen in der Regel als geringfügig definiert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.2 zur zulässigen Überschreitung von Baugrenzen</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>3. Der in Festsetzung 4.0 genannte Schnittpunkt als Bezugspunkt ist regelmäßig von einem Vermesser zu ermitteln und im Bauantrag vorzulegen. Dies sollte klarstellend mit aufgenommen werden.</p> <p>4. In der örtlichen Bauvorschrift 2.3 sollte auf die Einträge des Rechtsplans verwiesen werden, da diese differenzierter als die Festsetzung sind.</p> <p>5. Anhand der örtlichen Bauvorschrift 2.5 wurde festgestellt, dass sich die übersandte Papierfassung und die im Internet eingestellte Fassung unterscheiden. Wir gehen davon aus, dass letztgenannte mit Festsetzungen zu Widerkehren im Verfahren weiterverwandt wird.</p> <p>6. Wir bitten zu überprüfen, ob die im Rechtsplanentwurf vorgesehenen Pflanzgebote im Konflikt mit Erschließungsmöglichkeiten stehen, ein Abweichen gem. Festsetzung 11.1 nicht von vorneherein erforderlich sein.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.0 – Höhenlage der Gebäude wie folgt zu ergänzen: <i>Dieser Bezugspunkt ist vom Vermesser zu ermitteln und im Bauantrag darzustellen.</i></p> <p>Redaktionelle Änderung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.3 – Dachneigung: <i>Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ‘Landstraße – L 201’, Leustetten festgesetzt.</i></p> <p>Die Textfassung mit Regelungen zu Widerkehren ist korrekt.</p> <p>Da Konflikte mit Erschließungsflächen nicht generell ausgeschlossen werden können, enthält die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.1 – Anpflanzen und Bäumen einen Passus, wonach von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten abgewichen werden kann.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.0</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Das Plangebiet befindet sich nach unserer fachlichen Auffassung in einer topografischen Lage, die in Bezug auf Starkregenereignisse gefährdet scheint. Bauleitplanungen dienen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Pluviale Hochwasser bzw. direkten Oberflächenabfluss bezeichnet das Wasserrecht als „wild abfließendes Wasser“ (§ 37 WHG). Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung.</p>	<p>Die Gemeinde Frickingen hat die Erarbeitung von Starkregengefahrenkarten beauftragt. Diese liegen aber derzeit noch nicht vor. Festsetzungen zur Hochwasservorsorge würden daher nur auf Vermutungen beruhen. Dies erscheint nicht sinnvoll. Falls die Starkregenkarten Hinweise für das vorliegende Plangebiet enthalten sollten, müssen diese im Nachtrag berücksichtigt werden.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>Informationsmaterial zu dem Thema „Starkregen“ ist auf der Seite des Umweltministeriums unter https://um.badenwuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/ aufgeführt. Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 5 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Dies betrifft insbesondere die Freihaltung der Hauptfließwege des Niederschlagswassers, wie sie in den Starkregengefahrenkarten aufgezeigt werden. Festsetzungsmöglichkeiten zur Hochwasservorsorge (Hochwassergefahr durch Starkregen) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ebenfalls gegeben</p>		
	<p>IV. <u>Belange des Abfallrechts:</u> Für das Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG), die Topographie lässt entsprechende Festsetzungen ggf. zu, Festsetzung 4.0 (EFH max. 0,50 m über gewachsenem Gelände) ist diesbezüglich zu überdenken. 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. Die Festsetzung 10.1 ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch möchte der Landesgesetzgeber, dass sich bereits beim Aufstellen eines Plangebietes die Gemeinde mit dem Thema Verringerung der Entsorgung von Bodenmassen außerhalb des Plangebietes und Sicherstellung von Entsorgungsmöglichkeiten für die außerhalb des Plangebietes zu entsorgenden Massen auseinandersetzt.</p>	<p>Das Plangebiet ist zu einem erheblichen Teil bereits bebaut, die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an bebaute Bereiche an. Eine von der bestehenden Situation und der vorhandenen Topographie unabhängige Festlegung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist daher nicht möglich, zumal sich die Neubebauung in die gewachsene Baustruktur einfügen soll. Die Wiederverwertung von anfallendem Erdaushub außerhalb des Plangebietes ist von der aktuellen Situation im Baugewerbe in der Region abhängig. Eine diesbezügliche Aussage kann daher im Bebauungsplan nicht getroffen werden, zumal die einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich zeitlich versetzt umgesetzt werden. Deshalb ist mit den einzelnen Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Folgender Hinweis zur Abfallverwertung sollte gegeben werden:</p> <p>„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>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
	<p><u>V. Belange des Verkehrsrechtes:</u> Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe ist in der Planung nicht erkennbar. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Erschließung zumindest bei Flst.-Nr. 43 aufgrund der bereits bestehenden vorgelagerten Bebauung schwierig ist. Ein Abstand von 5 m zwischen einer Garage und der Fahrbahn sollte vorgegeben werden.</p>		
	<p><u>VI. Belange des Straßenbauamtes:</u></p> <p>1. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landesstraße L 201 und die Kreisstraße K 7785 und liegt im Bereich der L 201 gänzlich innerhalb des Erschließungsbereiches (OD/E) und im Bereich der K 7785 bis auf ca. 10 m auf Höhe des Flurstückes 199/4 ebenfalls innerhalb des Erschließungsbereiches. Grundsätzliche straßenrechtliche Belange wie Anbauabstand und Zufahrtsverbote stehen nicht entgegen.</p> <p>Die Straßenbenennung ist im städtebaulichen Entwurf und der Begründung zu korrigieren.</p> <p>2. Die K 7785 wurde 2020/2021 bis zum Ortsanfang Leustetten ausgebaut. Der barrierefreie Umbau der Bushaltestelle durch das Straßenbauamt erfolgte auf Wunsch der Gemeinde aus Zuschussgründen nicht. Eine Planung als Buskap liegt vor, Bauentwurf vom 27.10.2020 siehe Anlage.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Redaktionelle Korrektur des städtebaulichen Entwurfs und der Begründung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>3. Die Formulierung auf Seite 6 unter 5.0 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ sollte hinsichtlich der Abstandsangaben einheitlich und unmissverständlich vorgegeben werden. Ab öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m vorzugeben. Damit wird der erforderliche Stauraum zu Gehwegen und der Fahrbahn gewährleistet und kann gleichzeitig auch als Stellplatzfläche genutzt werden.</p> <p>4. Eine Erschließung des Grundstück Flst.-Nr. 39/1(-Teil) zur K 7785 kann wegen der bestehenden Bushaltestelle mit Buswartehaus im jetzigen Bestand wegen fehlender Sicht nicht erfolgen. Die Zufahrt muss auf den noch ausstehenden barrierefreien Umbau der Bushaltestelle so angepasst werden, dass eine ausreichende Sicht ab Hinterkante Gehweg gegeben ist.</p>	<p>Die Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.0 – Flächen für Stellplätze und Garagen ist unmissverständlich: <i>Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garage als privater Stellplatz genutzt werden.....r</i></p> <p>Es wird jedoch vorgeschlagen, die Festsetzung dahingehend abzuändern, dass ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten werden muss.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Planungen, die das genannte Grundstück Fl. St. Nr. 39/1 betreffen. .</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.0</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>VII. <u>Belange des ÖPNV:</u> Die RAB als ÖPNV-betreibendes Verkehrsunternehmen schlägt vor, dass durch die Gemeinde die bestehende Haltestellenbuch im Zuge der Erschließung der an sie angrenzenden Flurstücke, in einen Buskap mit Hochbordsteinen umgebaut wird. Auf den vorhandenen Bauentwurf der Firma Reckmann wird verwiesen. Eine Einfahrt in das noch unbebaute Baufeld bliebe damit sichergestellt. Der gesetzlich geforderte barrierefreie Ausbau der vorhandenen Bushaltestelle ist nach Einschätzung der RAB aufgrund des dafür nicht vorhandenen Platzes nicht umsetzbar. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Buskap) könnte durch Planzeichen 6.4 sichergestellt werden.</p>	<p>Die Gemeinde Frickingen wird bei allen Baugesuchen darauf achten, dass die Funktionen der Bushaltestelle ohne Einschränkungen erhalten bleiben. Die Ausweisung eines Zufahrtsverbotes würde jedoch planerische Möglichkeiten einschränken.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	Wir bitten darauf hinzuweisen, dass der Haltestellenbereich auch während Bauphasen für den reibungslosen Busverkehr freizuhalten ist.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen.	Nicht erforderlich
	VIII. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> In der Begründung wird auf eine mögliche Lärmbelastung durch die L 201 und die K 7785 nicht eingegangen. Es findet sich keine Aussage, ob die Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einhalten. Für eine sachgerechte Abwägung des Planes sind nach unserer Auffassung diesbezügliche Ermittlungen notwendig.	Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teil der gewachsenen Ortslage von Leustetten, die schon seit Jahrzehnten von Wohnnutzungen geprägt ist. Bis auf eine Ausnahme sind Neubebauungen nur in zweiter Reihe, d. h. in den von den Straßen angewandten Bereichen möglich.	Nicht erforderlich
	IX. <u>Belange des Brandschutzes:</u> Die Feuerwehr Frickingen verfügt über vierteilige Steckleitern, jedoch über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, auch die Feuerwehren Salem oder Überlingen können – aufgrund der Anfahrtszeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug in der Regel nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung zum Einsatz bringen. Bei den vorgesehenen zwei Vollgeschossen ist die Stellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr bei Wohnbebauung grundsätzlich möglich. Die entsprechenden Zugänge und Stellflächen müssen vorhanden sein und sollten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Auf die einschlägigen Brandschutzvorschriften wird hingewiesen (VwV Feuerwehrflächen, DVGW-Arbeitsblatt W 405 i. V. m. § 2 Abs. 5 der LBOAVO sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.	Nicht erforderlich
	X. <u>Belange der Landwirtschaft:</u> 1. Die Aussage in der Begründung S. 31 (Fläche) ist nicht zutreffend, Flst.-Nr. 39/1 diene zusammen mit Flst.-Nr. 42 gemeinsam der Landwirtschaft. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstück Flst.-Nr. 42 weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll. Die bisherige Zufahrt erfolgte über Flst.-Nr. 39/1. Ein Befahren von der anderen Seite aus ist nicht möglich, da hier Ackerbau von einem anderen	Die Aussage, wonach landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden, ist zutreffend. Von der möglichen Neubebauung betroffen ist nur eine kleine, direkt an der Landstraße gelegene Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 42, deren landwirtschaftlichen Nutzung durch die Lage zwischen zwei Wohnhäusern ohnehin stark eingeschränkt ist.	Nicht erforderlich

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>Landwirt betrieben wird und kein Zufahrtsweg vorhanden ist. Wir bitten um Klärung und Aussagen zur Sicherung der Zuwegung.</p> <p>2. In Leustetten existieren zwei Milchviehbetriebe. Sollte eine relevante Immissionseinschätzung des Stallklimadienstes noch eingehen, wird diese nachgereicht.</p>	<p>Eine mögliche Neubebauung der an der Straße gelegenen Teilfläche muss die Erschließung des verbleibenden, rückwärtigen Grundstücksteils berücksichtigen. Dies ist Sache des Grundstückseigentümers.</p> <p>Kenntnisnahme, eine Immissionseinschätzung des Stallklimadienstes liegt nicht vor.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>XI. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Es wird empfohlen die Untersuchungen potentieller Lebensstätten zur geeigneten Jahreszeit vorzunehmen, da bei Untersuchungen kurz vor Abrissarbeiten oftmals nur eine Nutzung aber nicht der Status (Wochenstube, Paarungsquartier, Tagesversteck) feststellbar ist und in der Folge mehrerer Monate Zeitverlust in Kauf genommen werden muss. Das gleiche gilt für Baumfällungen bei Vorhandensein geeigneter Höhlenquartiere. Die Planungsrechtliche Festsetzungen 9.2 sollte entsprechend formuliert sein.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.2 - Fledermäuse</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.2. Gemeinde Owingen, Hauptamt, 88696 Owingen (Eingang per Mail am 17.08.2022)</p>			
	<p>[vielen Dank für ...] Seitens der Gemeinde Owingen liegen weder Anregungen noch Einwendungen vor. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>1.3. Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstraße 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 18.08.2022)</p>			
	<p>aus verkehrspolizeilicher Sicht folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus hiesiger Sicht erscheint ein grundsätzlicher Abstand von 5m zwischen Garage und Fahrbahn sinnvoll. 	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des LRA-Bodenseekreis - Belange des Straßenbauamtes:</p> <p><i>Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung dahingehend abzuändern, dass ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten werden muss.</i></p>	<p>Nicht erforderlich (siehe Abwägungsvorschlag zum LRA-Bodenseekreis)</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<ul style="list-style-type: none"> • Fraglich erscheint die verkehrliche Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe. <ul style="list-style-type: none"> ○ u. a. wird es für das Flurstück 43 äußerst schwierig aufgrund der bestehenden vorgelagerten Bebauung. 	Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung muss immer über das vordere Grundstück erfolgen. Dies ist bei allen Grundstücken grundsätzlich möglich.	Nicht erforderlich
1.4. Netze BW GmbH, Schelmenwasenstr. 15, 70567 Stuttgart (Eingang per Mail am 19.08.2022)			
	<p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	---	---
1.5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail am 01.09.2022)			
	<p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Landstraße – L201 in Leustetten.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p>	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung der von der Telekom genannten Punkte im Rahmen der Erschließungsplanungen.	Nicht erforderlich

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>		
1.6. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 – Operativer Archäologie, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 09.09.2022)			
	<p>[vielen Dank für die...] Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG hat Eingang in die Planunterlagen gefunden. Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgebracht.</p>	---	---
1.7. Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Minneggstraße 1, 88214 Ravensburg (Schreiben vom 13.09.2022, eingegangen am 13.09.2022)			
	<p>von Seiten des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ravensburg bestehen keine Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan . Voraussetzung hierfür ist, dass die bau- und nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</p>	---	---

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

1.8. Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 22.09.2022)		
	<p>I. <u>Belange der Raumordnung</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht</p>	
	<p>II. <u>Belange des Straßenwesens</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Frickingen an der L 201. Das Regierungspräsidium – Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (vgl. § 22 StrG BW) auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.</p> <p><u>Hinweise:</u> Kosten für Immissionsschutz 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 evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme, die direkt an den Straßen gelegenen Grundstücksbereiche sind, bis auf zwei Ausnahmen, bereits bebaut und halten den genannten Schutzstreifen von 10 m nicht ein..</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

1.9. STADTWERK AM SEE GmbH&Co.KG, Kornblumenstraße 7/1, 88046 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 29.09.2022)		
[wir bedanken uns...] Gegen die Planänderung erheben wir keine Einwände. Wir bitten Sie dennoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	---	---
1.10 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 30.09.2022)		
Der Regionalverband bringt zum o. g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	---	---
<u>2. Private Stellungnahmen</u>		
2.1. [REDACTED] (Schreiben vom 28.09.2022, eingegangen am 30.09.2022)		
gerne reichen wir Ihnen unseren Anregungen bzw. Einspruch zum o. g. Bebauungsplan schriftlich ein. In der Gemeinderatssitzung vom 20.09.2022 hat Ihnen Architekt [REDACTED] einen Einblick in unser geplantes Wohnprojekt gegeben. Wir begrüßen es sehr, dass Sie durch die Planauslage des Bebauungsplans die Öffentlichkeit und damit uns, [REDACTED], eine frühzeitige Beteiligung gestatten. Das erste Gespräch hierzu fand am 09.09.2022 mit Herrn Stukle und Herrn Vollstädt statt, indem wir eingeladen wurden, dem Gemeinderat vorzusprechen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf einer sorgfältigen Planung durch die Gemeinde, das ist uns bewusst und schätzen wir Wert. Ebenso ist es uns wichtig, Ihnen unser Wohnkonzept vorzustellen, damit dieses, im Rahmen der gestellten Frist, in die Planung eingebunden werden kann.		

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

<p>Gerne möchten wir Ihnen unser Wohnkonzept Mehrgenerationenhaus vorstellen:</p> <p>Wir, [REDACTED] brauchen für unsere Vorhaben generationenübergreifend zu wohnen, mehr Raum.</p> <p>In naher Zukunft wird die Tante 62 J. von [REDACTED] mit ihrem schwerbehinderten Sohn 32 J. ebenfalls dazu kommen. Aufgrund der Behinderung benötigen wir einen barrierefreien Wohnbereich, der mit dem vorgesehenen Baufenster nicht realisiert werden kann.</p> <p>Der Architekt [REDACTED], wird Ihnen die Anregungen zum Bebauungsplan im Einzelnen in einem separaten Schreiben vorlegen. Wir hoffen auf Ihre Unterstützung bei der Verwirklichung unseres Mehrgenerationenhauses.</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen "Landstraße - L201" Leustetten Stand 27.Juli 2022</p> <p>Zur o. g. Offenlage haben wir Wünsche zur Anpassung an unser Vorhaben.</p> <p><u>1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung</u> Baufenster sind in Größe und Lage vorbestimmt und sind willkürlich festgesetzt. Abweichungen von diesen ist für das geplante Vorhaben notwendig. Hierzu liegen der Gemeinde Entwürfe vor.</p>	<p>Die Baufenster sind nicht willkürlich festgesetzt, sondern orientieren sich am städtebaulichen Entwurf, der Einzelbaukörper vorsieht, die sich in die gewachsene Struktur einfügen und mit denen der Bestand städtebaulich verträglich und behutsam ergänzt werden soll. mit denen die bestehend.</p> <p>Für die Grundstücke Fl. St. Nr. 43, 43/1 und 43/2 wird vorgeschlagen, statt zwei einzelnen Baufenstern ein größeres, durchgehendes Baufenster unter Einbeziehung des Bestandes festzusetzen. Damit wären dann zwei neu Einzelhäuser, ein größeres Einzelhaus, ein Einzelhaus als Ergänzung des Bestandes oder die großzügige Erweiterung des Bestandes möglich.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung des Baufensters auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 43, 43/1 und 43/2</p>
---	---	--

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

<p><u>1.2 Maß der baulichen Nutzung</u> Die vorgegebene GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 mit Anrechnung der Nebenanlagen und Stellplätzen ist nicht ausgeschöpft, um eine Nachverdichtung zu realisieren.</p> <p>Die an der Straßenkreuzung festgelegten Werte 0,4 und 0,8 sind im Bestand schon überschritten.</p> <p>Auch ist die Begründung der Abgrenzung nicht mit dem Gleichheitssatz nachzuvollziehen.</p> <p>Auch die umgebenden Bebauungen liegen hier im Bestand über den Festsetzungen bei der Berücksichtigung der GRZ II</p> <p>1.2.1 <u>2.2 Überbaubare Grundstücksfläche</u> Balkone mit einer Tiefe von 1,5 m sind nicht mehr zeitgemäß.</p> <p><u>5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen</u> Bei tiefen Grundstücken ist eine Parkierung für die notwendigen Stellplätze eine Herausforderung und benötigt zusätzliche Erschließungen, die somit auch zu erhöhtem Flächenverbrauch führen.</p>	<p>Ziel der Planung ist eine gebietsverträgliche Nachverdichtung. Die für eine Neubebauung vorgesehen Bereiche liegen, bis auf eine Ausnahme, in zweiter Reihe und stellen damit auch den Übergangsbereich in die Landschaft dar. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl soll auch eine Mindest-Freiraumstruktur gesichert werden, die zur Qualität der Wohnbebauung beiträgt.</p> <p>Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz.</p> <p>Die Abgrenzung des Maßes der Nutzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Dichte der Bebauung soll im Bereich der Straßenkreuzung etwas höher sein als im weiteren Verlauf des Plangebietes.</p> <p>Die Wohnbebauung weist in südlicher Richtung eine geringere Dichte auf. Bei der weiteren Bebauung entlang der Landstraße in Richtung Ortsausgang handelt es sich um gewerbliche und gemischte Nutzungen, die städtebaulich anders zu bewerten sind.</p> <p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des LRA-Bodenseekreis – Belange des Baurechts: <i>‘Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (geringfügig = Vortreten auf max. 5 m Länge x maximal 1,50 m Tiefe).</i> Es wird vorgeschlagen, die zulässige Überschreitung der Baugrenzen gem. BauNVO wie folgt zu formulieren: Die genannten Maße werden in Gerichtsentscheidungen in der Regel als geringfügig definiert.’</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich (siehe Abwägungsvorschlag zum LRA-Bodenseekreis)</p>
--	---	---

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

	<p>Die Stellplätze in vorgegebene Baufenster zu zwängen ist bei so kleinen Grundstücken unmöglich.</p> <p>Die Eingrenzung zur Nutzung der Stellplätze mit einer Höhe bis zu 2 m ist an einer Landstraße im rückwertigen Bereich nicht begründet.</p> <p><u>6.0 Nebenanlagen</u> Um Nebenanlagen auf so kleinen Grundstücken zu platzieren ist ein Grenzabstand von 1,5 m zusätzlichentwicklungshemmend, zumal die Bebauung auf der Grundstücksgrenze in der LBO ausreichend geregelt ist.</p> <p><u>7.0 Regenwasserbewirtschaftung</u> Es sollte auch möglich sein, zur Regenwasserbewirtschaftung die begrünten Gebäudeflächen oder eine Zisterne einzubeziehen. Eine Mulde ist nicht überall sinnvoll oder möglich.</p>	<p>Stellplätze wird in der vorliegenden Planung nicht in vorgegebene Baufenster gezwängt. Sie sind entweder innerhalb der Baufenster und / oder zwischen dem Straßenrand und der rückwärtigen Begrenzung des Baufensters möglich.</p> <p>Das Abstellen von Fahrzeugen mit über 2 m Höhe kann sich sowohl für das Straßenbild wie auch für die Nachbarschaft störend auswirken, vor allem, wenn die Fahrzeuge im Vorgartenbereich und / oder an der Grundstücksgrenze stehen. Die Festsetzung wird daher als sinnvoll erachtet..</p> <p>Gerade bei kleineren Grundstücken ist es wichtig, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze geordnet unterzubringen. Die Anordnung direkt an den Grundstücksgrenzen kann im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als störend und beeinträchtigend empfunden werden.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung beruht auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in dem es heißt: <i>(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</i> Die Anlage einer Zisterne ist grundsätzlich zulässig. Dachbegrünungen weisen im Vergleich zu gedeckten Dächern einen deutlich geringeren Abflussbeiwert auf, der sich positiv auf das erforderliche Rückhaltevolumen auswirkt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	---

Gemeinde Frickingen – Bebauungsplan “Landstraße – L201“, Leustetten

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

<p><u>11.1 Anpflanzung von Bäumen</u> Die Standortfestlegung der Neupflanzung befindet sich in der bestehenden Zufahrt.</p> <p>Für eine Baumpflanzung ist der Bereich der Vorzone zur Straße einfach zu klein.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> 2.2 und 2.3 widersprechen sich. Generell sind Firsthöhen und Dachneigungen festgelegt.</p> <p>Im Volumen der Baukörper sollten auch andere Dachtypen möglich sein.</p> <p><u>2.4 Dacheindeckung</u> Die zukünftige Solarpflicht macht eine Festlegung unnötig. Im Bestand sind auch schon graue Dachflächen, die sich nicht ortsbildstörend auswirken.</p> <p><u>2.5 Dachaufbauten</u> Sollten Dachaufbauten notwendig sein, um Wohnraumbelichtung und energetischen Verbesserung zu ermöglichen sollte dies dem Planer überlassen werden. Beschränkungen führen nicht zwangsläufig zur gestalterischen Verbesserung.</p> <p><u>3.0 Antennen</u> Der genannte Paragraf ist im eigentlichen nur gedacht, um Ansammlungen von Antennenanlagen auf Mehrfamilienhäuser zu beschränken. Eine Beschränkung, Satellitenantennen nicht über den First zu setzen, ist technisch nicht immer möglich.</p>	<p>In der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung ist festgelegt, dass vom ausgewiesenen Standort abgewichen werden kann.</p> <p>Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die in den Vorgartenbereichen gepflanzt werden können.</p> <p>Ein Widerspruch zwischen den Bauvorschriften Nr. 2.2 und 2.3 ist nicht erkennbar.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil der gewachsenen Ortslage von Leustetten, in der Satteldächer mit klar erkennbarer Dachneigung prägend sind.</p> <p>Die Dächer werden teilweise nicht vollständig mit Solaranlagen belegt. Die Vorschrift zur Dacheindeckung ist daher sinnvoll.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.5 – Dachaufbauten – soll gestalterische Auswüchse vermeiden und zu einer harmonischen Dachlandschaft beitragen, die sich in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. Die Vorschrift hat sich in anderen Baugebieten bewährt. Beispiele zeigen, dass es ohne derartige Festlegungen immer wieder zu `überladenen´ Dächern mit überdimensionierten Dachaufbauten kommt.</p> <p>Die Festsetzung gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen sich eine Ansammlung verschiedener Antennen störend auf das Siedlungsbild auswirken könnte. Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen, dass zeigen, die Anbringung von Satellitenantennen unterhalb des Dachfirstes in der Regel problemlos möglich ist.</p> <p>e.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--