Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Tafertsweiler Straße" der Gemeinde Hoßkirch	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB 19.03.21 – 19.04.21 Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB 19.03.21 – 19.04.21 Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen	Verfahren nach § 13b BauGB	Aufgestellt: 30.04.2021 Kasten Architekten Stadtplaner 88326 Aulendorf
Behörde	Stellungnahme	Erläuterungen	Beschlussvorschlag
Landratsamt Ravensburg			
Bauleitplanung 1 Vorgaben	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. **Planungsrechtliche Festsetzungen:** Nr. 2.8.2: Die Festsetzung des Erdwalls entlang des Plangebiets ist noch im Plan einzutragen, gerne mit dem Planzeichen Nr. 11.1 PlanZV mit einem Zuordnungspfeil oder ein ähnliches Planzeichen. Zumindest in der Begründung sollte erläutert werden, dass der Wall durchgängig auf dem jeweils eigenen Baugrundstück erhalten werden muss und nicht auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche verschoben werden kann. Nr. 2.9.1: Gegen die Festsetzung einer konkreten Saatgutmischung „RSM 8.1" bestehen Bedenken im Hinblick auf den Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm. Bitte begründen Sie, weshalb es sich hierbei um eine städtebaulich erforderliche Festsetzung handelt und wie der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm auf Dauer gewährleistet werden kann.	Der Erdwall auf den festgesetzten privaten Grünflächen kann zusätzlich zum Textteil Nr. 2.8.2 im Planteil mit Planzeichen Nr. 11.1 PlanZV festgesetzt werden. Textteil Nr. 2.8.2 Satz 2 wird ergänzt: *„Zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist* **auf den festgesetzten privaten Grünflächen** *auf die gesamte Länge ein 0,5 m hoher Erdwall anzulegen* Der Erdwall ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen und dauerhaft **auf den privaten Grünflächen** zu unterhalten." Die Begründung Nr. 6.7 Absatz 4 wird entsprechend ergänzt. Nr. 2.9.1 Die Festsetzung wird allgemeiner formuliert: „Für die Einsaat der Fläche ist eine Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland zu verwenden." Auf die Benennung von Saatgutmischung und Lieferanten wird im Textteil verzichtet.	Planteil, Textteil Nr. 2.8.2 und Begründung werden wie vorgeschlagen ergänzt. Festsetzung Nr. 2.9.1 wird wie vorgeschlagen reduziert und allgemeiner formuliert.

	Z.B. ausschließlich dieses Saatgut ist geeignet – warum keine allgemeine Bezeichnung gewählt werden kann. Vorzuziehen sind grundsätzlich Formulierungen, die auch nach Jahren noch bestimmbar sind. Die Benennung der beiden möglichen Lieferanten Zeller und Rieger-Hofmann ist ebenfalls ohne Begründung nicht nachvollziehbar.		
	Örtliche Bauvorschriften: Nr. 4.3.1. Es ist noch anzugeben, ob auf- oder abgerundet werden muss.	Die örtliche Bauvorschrift zur Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit wird ergänzt: „Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.“	Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4.3.1 wird wie vorgeschlagen ergänzt.
2 Bedenken und Anregungen	**Planungsrechtliche Festsetzungen:** Nr. 2.3.1: Wir empfehlen, generell auch Doppelhäuser zuzulassen. Nr. 2.4, Beschränkung der Wohnungszahl auf 2: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bebauungsplanen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u.a. die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind. Zur Nachverdichtung zählt auch die Möglichkeit, eine höhere Ausnutzbarkeit von Grundstücken zu ermöglichen. Dies sollte deshalb auch bereits bei der Neuplanung berücksichtigt werden. Bitte prüfen Sie die Festsetzung der Wohnungszahl im Hinblick auf den Wunsch der Nachverdichtung. Berücksichtigt werden sollte auch der ggf. vorliegende Wunsch, dass ggf. mehrere Generationen in einem Wohngebäude untergebracht werden können.	Doppelhäuser sind sinnvoll als Ost-West ausgerichtete Gebäude auf Grundstücken, die von Norden erschlossen werden, sodass annähernd gleichwertige Wohnverhältnisse in beiden Doppelhaushälften entstehen. Bei von Osten oder Westen erschlossenen Grundstücken ist für Doppelhäuser entweder eine Überfahrt über das 1. Grundstück oder ein gemeinsames Garagengebäude an der Straße notwendig, wodurch die straßenseitige Doppelhaushälfte beeinträchtigt wird. Bei Nord-Süd ausgerichteten Gebäuden entsteht eine „Nordhälfte“ mit deutlich schlechteren Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen. Deshalb wurden nur für die südlich an die Tafertsweiler Straße angrenzenden Grundstücke Einzel- **und** Doppelhäuser zugelassen. Zudem werden Doppelhäuser in ländlichen Gemeinden kaum nachgefragt. Für das Plangebiet wurden Maß der Nutzung, Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude so geregelt, dass die bauliche Dichte auf den Grundstücken von innen, angrenzend an die die bestehende	Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zur Anzahl der Wohneinheiten werden beibehalten, wie im ausgelegten Entwurf des BPlanes dargestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

	Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten erscheint daher kaum durchsetzbar und kann unverhältnismäßig sein.	Bebauung, nach außen zum zukünftigen Ortsrand hin abnimmt. Dies soll auch für die „inneren“ Grundstücke und von der Wohnstraße aus noch Durch- und Ausblicke in die Landschaft, sowie eine ausreichende Eingrünung des Ortsrandes ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde aus den diesem Grund, nur für die Gebäude auf den Grundstücken am zukünftigen Ortsrand auf zwei beschränkt. Auf den Grundstücken Nr. 12 bis 21 sind auch Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäuser möglich. Große Grundstücke, wie z.B. Nr. 22 können zur Nachverdichtung auch geteilt werden. Die zulässige Grundflächenzahl ermöglich auch auf den Grundstücken Nr. 1 bis 11 zwei großzügige Familienwohnungen mit den zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.	
	Nr. 2.9.2: Hinweis zum Pflanzgebot von Bäumen auf den Privatgrundstücken: Die Festsetzung von Neupflanzungen kann durch ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB i.V.m. § 175 Abs. 1 BauGB durchgesetzt werden. Allerdings wird die Vereinbarung einer Durchführungsverpflichtung durch „städtebaulichen Vertrag“ der praktikablere Weg sein, als die Anpflanzung in einem entsprechenden Verwaltungsverfahren durchzusetzen.	Im Textteil ist ab einer Grundstücksgröße von 300 m² die Pflanzung von1 Laubbaum, ab 600 m² von 2 Laubbäumen festgesetzt. Um dieses Pflanzgebot durchzusetzen, kann ein Bescheid nach § 178 BauGB erlassen werden. Die Verpflichtung kann für die Grundstücke in gemeindlichem Besitz statt dessen in die Kaufverträge mit aufgenommen, bzw. für die privaten Grundstücke im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.	Die Verpflichtung zur Pflanzung der durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken wird in den jeweiligen Kaufvertrag bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
	Nr. 2.12: Nach der Begründung Nr. 5, S. 8 ist der Lärmschutzwall erforderlich. Wir bitten daher eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufzunehmen, sinngemäß, dass die Nutzung als Wohngebäude erst erfolgen kann, wenn die Lärmschutzmaßnahme hergestellt ist.	Der Lärmschutzwall wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen errichtet. In den BPlan wird im Textteil unter Nr. 2.1.2 eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufnahme der Wohnnutzung erst zulässig, wenn der unter Nr. 2.12.1 festgesetzte Lärmschutzwall wirksam errichtet ist.“	Es wird eine bedingte Festsetzung wie vorgeschlagen in den Textteil aufgenommen.

	Da als Bezugspunkt für die Höhe des Lärmschutzwalls die Höhenlage der Landesstraße gewählt wird, sollte zumindest in der Begründung ergänzt werden, wie dieser Bezugspunkt festgestellt werden kann. Sind die im Plan eingetragenen Höhenlinien in der Straße 634 bis 637 relevant?	Im Zuge der Erschließungsplanung wurden durch das Ing. Büro Schwörer die Geländehöhen einschl. der Höhen der Fahrbahn der Landesstraße L 286 vermessungstechnisch aufgenommen. Im Planteil wurde nur die Höhenaufnahme innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Die Höhenpunkte (in m üNN) beidseits der Landesstraße werden zusätzlich in den Planteil übernommen, sodass die Bezugspunkte festgestellt werden können.	Die aufgenommenen Höhenpunkte entlang der Landesstraße L 286 werden wie vorgeschlagen im Planteil eingetragen.
	Anhang Pflanzliste: Bitte erläutern Sie die Abkürzungen, z.B. H 3 x v. mDb STU 12/14… und stellen Sie klar, ob es sich bei diesen Angaben um planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB handeln soll. Dann wäre eine städtebauliche Begründung beizufügen. Das gilt auch für die Höhe des Astansatzes und die Sicherung mit Dreibock. Falls es sich nur um Hinweise handelt, wäre dies klarzustellen.	Die Abkürzungen werden jeweils als Volltext ausgeschrieben, z.B. Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm und in die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.9.2 übernommen. Die Begründung Nr. 6.7 wird entsprechend ergänzt.	Die Abkürzungen werden als Volltext aufgeführt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Die Begründung Nr. 6.7 wird entsprechend ergänzt.
	Bei Nr. 6.3 empfehlen wir einen Hinweis auf das NRG BW aufzunehmen, da zur landwirtschaftlichen Fläche der erforderliche Abstand zwingend einzuhalten ist.	Der Hinweis auf § 16 Nachbarrechtsgesetz BW wird in den Textteil aufgenommen.	Der Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz wird in den Textteil aufgenommen.
	Begründung Nr. 6.1: In der Begründung ist von einem ‚Quartierspark mit Kinderspielplatz' die Rede. In der Legende und im Textteil steht ‚Parkanlage mit Spielplatz'. Wir empfehlen, diese Begriffe auch in der Begründung zu verwenden oder umgekehrt. Grundsatz der Planklarheit.	Die Begründung Nr. 6.1 wird entsprechend angepasst: „…*führt in einer Schleife um einen angerartigen Grünbereich der als kleine* **Parkanlage mit Spielplatz** *gestaltet werden soll*."	Nr. 6.1 der Begründung wird wie vorgeschlagen angepasst.
	Erschließungsplan und Pflanzgebote: Im südlichen Planabschnitt verlaufen die blauen Linien RW durch die Pflanzgebote hindurch. Bitte noch klären, ob die Bäume im Bereich der Leitungen überhaupt gepflanzt werden dürfen.	Im Textteil Nr. 2.9.2 ist festgesetzt, dass die Standorte der mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume jeweils kleinräumig angepasst werden können. Die Baumstandorte liegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen.	--

		Die Bäume werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen östlich oder westlich der Regenwasserleitung im erforderlichen Abstand gepflanzt.	
Gewerbeaufsicht **Landwirtschaft** **Altlasten** **Abwasser**	Keine Anregungen	--	--
Verkehr Bedenken und Anregungen	**Sichtfelder:** Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung neuer Zufahrten in bevorrechtigte Straßen sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen), von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. **Erschließung:** Innere Erschließungsstraßen sind mit einem ausreichenden Regelquerschnitt zu versehen. Am Ende von Sackgassen sind geeignete und mit einem ausreichenden Durchmesser versehene Wendeanlagen vorzusehen.	Die Einmündung der Planstraße in die bestehende Tafertsweiler Straße erfolgt im Bereich einer leichten Innenkurve. Die erforderlichen Sichtdreiecke 3/70 m wurden überprüft. Sie liegen vollständig im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Im BPlan wurde deshalb auf eine Festsetzung der Sichtdreiecke verzichtet. Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Schwörer die Erschließungsplanung erstellt. Die Straßenbreiten, Regelquerschnitte und Kurvenradien, auch für die vorgesehene Wendeschleife, wurden überprüft.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Naturschutz 1 Vorgaben	**1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG** Da es sich bei der Maßnahme für die Feldlerche um eine CEF-Maßnahme handelt, muss diese vor dem eigentlichen Eingriff, somit vor der Baufeldfreimachung, umgesetzt werden. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt, gepflegt und dauerhaft rechtlich sichergestellt werden.	In der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Fachbüros Dipl. Biologin Tanja Irg Umweltkonzept ist ausgeführt, dass die CEF-Maßnahme für die Feldlerche unmittelbar nach Erreichen der Rechtskraft des BPlans umgesetzt werden soll. Die Gemeinde wird die Maßnahme umsetzen bzw. die Umsetzung veranlassen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.	

	Bei CEF-Maßnahmen auf Grundstücken, die nicht im Eigentum des Planungsträgers (Gemeinde) stehen ist zur dauerhaften Sicherung eine schuldrechtliche Vereinbarung mit grundbuchrechtlicher Sicherung der Maßnahme erforderlich. Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche ist nach 2 - 5 und nach 10 Jahren erforderlich (vgl. § 4c BauGB). Zur Kontrolle und Sicherstellung sind die Maßnahmen zu dokumentieren und das Monitoring ggf. anzupassen. Der Monitoring-Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils zum Ende des Monitoring-Jahres unaufgefordert vorzulegen.	Mit der Durchführung und Dokumentation des Monitorings muss das Fachbüro jeweils gesondert beauftragt werden. Bei einer Ortsbegehung wird das Vorhandensein und der Zustand der Maßnahmenfläche jeweils überprüft und fotografisch dokumentiert. Das Fachbüro übermittelt jeweils einen Kurzbericht über das Monitoring an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	Mit der Durchführung und Dokumentation des Monitorings wird das Fachbüro Umweltkonzept jeweils gesondert beauftragt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
2 Hinweise	**Ziff. 6.2 Pflanzgebot**: Es wird darauf hingewiesen, dass die Purpur-Erle (Alnus spaethii) bereits Ende Dezember -2 Monate vor heimischen Erlenarten- blüht und so den Beginn der Heuschnupfensaison vorziehen kann. Es wird daher empfohlen die Purpur-Erle aus der Pflanzliste zu streichen.	Die Purpurerle, Alnus spaethii, ist ein Baum, der Stadtklima, Hitze, Trockenheit, Frost sehr gut verträgt und schädlingsresistent ist, mit aufrechtem Wuchs und schmaler, eiförmiger Krone, schöner Belaubung und auffälligen Blüten. Sie wird von der Gartenamtsleiterkonferenz (Galk) als sehr gut geeigneter Straßenbaum empfohlen. Die allergene Wirkung des frühen Pollenfluges wurde in einer Studie (Gehrig, Gassner, Schmid-Grendelmeier 2015) in einer Schweizer Gemeinde festgestellt, in deren Umgebung 96 Purpur-Erlen gepflanzt wurden. Grundsätzlich ist die allergene Wirkung von Erlenpollen nicht höher als die von Hasel- oder Birkenpollen. Es wird vorgeschlagen, die bisherige Pflanzliste beizubehalten.	Die Pflanzliste wird wie bisher beibehalten.
Oberflächengewässer Vorgaben	**Oberflächengewässer** Im Plangebiet befinden sich keine Gewässerläufe, bzw. Überschwemmungsgebiete. **Starkregenrisikovorsorge** Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB u. § 37 WHG).	Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen wurde entlang der westlichen Grenze des Plangebietes die Aufschüttung und dauerhafte Unterhaltung eines 50 cm hohen Erdwalles festgesetzt.	Kenntnisnahme

	Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.	Das Niederschlagswasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird bei Starkregen in die gemeindliche Retentionsfläche an der Landesstraße abgeleitet.	
Bodenschutz Hinweise	Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 (3) LBodSchAG bei der Erschließungsmaßnahme für Vorhaben auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 5.000 m² zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen ist. Bei Vorhaben von mehr als 10.000 m2 kann die Bestellung einer fachkundigen, bodenkundlichen Baubegleitung verlangt werden. Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen: Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. - Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden.	Bei der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten werden in den Leistungsverzeichnissen Vorgaben zum Umgang mit und zur Lagerung von Oberboden und Aushub getroffen, die von den ausführenden Firmen einzuhalten sind. Falls erforderlich, wird ein Fachbüro für die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes angefragt. Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter Nr. 5.6 bereits ein Hinweis zur Beachtung des Bodenschutzes enthalten. Der Hinweis wird und ergänzt: „Die DIN-Normen, DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit und Verwertung von Bodenmaterial und DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten sind bei der Bauausführung einzuhalten.“	Der Hinweis Nr. 5.6 wird wie vorgeschlagen ergänzt.

	Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und un-verwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber vonein-ander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tief-wurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. - Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. - Überschüssiger Boden soll einer sinn-vollen möglichst hochwertigen Verwer-tung zugeführt werden, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau. - Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Reten-tionsflächen sind während des Baube-triebs vor Beeinträchtigungen (Verdich-tungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Ver-mischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabu-flächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Erst-einsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. - Baustoffe, Bauabfälle und Betriebs-stoffe sind so zu lagern, dass Stoffein-träge bzw. -vermischung mit Boden-material ausgeschlossen werden.		

	Weitere mögliche Festsetzungen: - Bei Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten kann eine für die jeweils geplante Vegetation notwendige Mindestmächtigkeit aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden festgelegt werden. Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN18915–6-2018) beachtet werden. - Festsetzung/Ausweisung von Flächen zur temporären Lagerung von Bodenmaterial/ Mietenflächen (§ 9 Abs. 1a bzw. Abs. 2).		
Grundwasser Vorgaben	**Wasserschutzgebiete** Es wird gebeten das festgesetzte Wasserschutzgebiet nachrichtlich auch in der Planzeichnung mit aufzunehmen. Grundwasserwärmepumpen sind unter Auflagen möglich. Es muss eine Befreiung beim Landratsamt Ravensburg beantragt werden.	Das Plangebiet liegt am Rand des Wasserschutzgebietes „Jettkofen“. Die im Bereich der Planzeichnung liegende Grenze des Wasserschutzgebietes Jettkofen wird nachrichtlich übernommen. Unter Nr. 5.7 wird als Hinweis aufgenommen: „Aufgrund der Lage in der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietes Jettkofen sind Grundwasser-Wärmepumpen nur unter Auflagen möglich. Vor der Errichtung von Grundwasser-Wärmepumpen muss beim Landratsamt Ravensburg eine Befreiung schriftlich beantragt werden.“	Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wird nachrichtlich in den Planteil übernommen. Der Hinweis zu Grundwasser-Wärmepumpen wird wie vorgeschlagen aufgenommen.
Kreislaufwirtschaft	Nach dem neuen § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die	Bedingt durch die bestehende Geländeneigung müssen die Erschließungsstraßen gegenüber dem bestehenden Gelände angehoben werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude wurden	Kenntnisnahme

	bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.	abgestimmt auf die Höhenlage der Erschließungsstraßen festgesetzt. Entlang der Tafertsweiler Straße muss auf den südlich angrenzenden Grundstücken auf die Höhenlage der Straße aufgefüllt werden. Im Geltungsbereich kann daher der anfallende Erdaushub weitgehend wieder eingebaut werden. Überschüssiges Aushubmaterial wird stabilisiert und für die Aufschüttung des Lärmschutzwalles verwendet.	
Regierungspräsidium Tübingen			
Raumordnung	Die Gemeinde Hoßkirch plant die Ausweisung eines neuen, rund 2 ha großen allgemeinen Wohngebietes am westlichen Rand des Ortskerns Hoßkirch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengebiet weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 künftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt werden. Diese werden auch für Bebauungs-pläne nach § 13b BauGB zu beachten sein. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die erfolgte Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen	Erläuterungen zur Vorgabe der Brutto-Wohndichte im Entwurf des Regionalplanes siehe Abwägung zur Stellungnahme Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Seite 14	Kenntnisnahme

	Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).		
Landwirtschaft	Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, und agrarstrukturelle Belange bei der Planung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt wurden, können aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.	--	Kenntnisnahme
Straßenwesen	Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange unserer Stellungnahme vom 02.12.2019 wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.	--	Kenntnisnahme
Naturschutz	Die Belange der höheren Naturschutzbehörde werden von den Planungen der Gemeinde Hoßkirch nicht berührt.	--	Kenntnisnahme
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Regierungspräsidium Freiburg	Keine rechtlichen Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen.	--	Kenntnisnahme

	Geotechnik 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 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 Verbreitungsbereich von Sedimenten Äußerer Jungmoränen, der Kißlegg-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Kißlegg-Subformation und den Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden.	Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro für Geotechnik Henke & Partner, Biberach, ein geotechnisches Gutachten erstellt, in dem die generellen Baugrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit untersucht wurden. Ebenso sind Empfehlungen zur Erschließung, zur Regenwasserversickerung, zur Ausführung des Lärmschutzwalles, zur Verwertung des Erdaushubs und zum Umfang von objektbezogenen Baugrundgutachten enthalten. Für die Wohnbebauung sind allgemeine Angaben zu Baugruben, Bauwerksgründungen, Erd- und Wasserdruck sowie zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen enthalten. Das Gutachten lag zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht vor. Es wird den Unterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigegeben. Der Hinweis Nr. 5.2 wird entsprechend ergänzt: „Auf die Notwendigkeit objektbezogener Baugrunduntersuchungen im Bereich der privaten Baugrundstücke wird ausdrücklich hingewiesen.“	Der Hinweis Nr. 5.2 wird wie vorgeschlagen ergänzt.

	Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. **Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Grundwasser** Auf die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Jettkofen, WSG-Zone III B wird bereits in der Begründung zum Planungsvorhaben hingewiesen. LGRB Az. 2511 // 21-02981 vom 15.04.2021 Seite 3 **Bergbau** Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.		
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg	Das oben angeführte Vorhaben liegt nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplans (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“, in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Maßnahmen unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach	Im Textteil des BPlans Nr. 3.1 ist auf die Rechtsverordnung vom 18.05.1998 zum Wasserschutzgebiet Jettkofen verwiesen. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III **B**) wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes, SG Grundwasser, auch in den Planteil übernommen.	Kenntnisnahme

	Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebiets „Jettkofen“ (festgesetzt am 18.05.1998) wurden die Vorgaben des Regionalplans weiter konkretisiert, so dass heute die Wasserschutzgebietsverordnung „Jettkofen“ zu beachten ist (Schutzgebietszone IIIA). Wir weisen darauf hin, dass nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplan-Entwurfs zukünftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt sein werden. Diese werden auch für Bebauungspläne nach §13b BauGB zu beachten sein. Der Bebauungsplan "Tafertsweiler Straße" ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb der Regionalverband keine weiteren Anregungen oder Bedenken zur Planung vorbringt.	Im Regionalplan-Entwurf ist die Mindest-Bruttowohndichte in nicht zentralen Orten im ländlichen Raum i.e.S. mit 45 Einwohner /ha festgelegt. Das Plangebiet umfasst innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von insgesamt 2.106 ha. Bei 23 geplanten Baugrundstücken sind auf 13 Grundstücken Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf 3 Grundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser und auf 7 weiteren Grundstücken ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude nicht beschränkt. Sofern nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstehen, ergeben sich bei durchschnittlich 1,5 WE/Einzelhaus und 1 WE/Doppelhaushälfte ca. 36 WE. Bei durchschnittlich 2,7 Personen je WE ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 48 Einwohnern/ha. Sofern z.B. auf den Grundstücken Nr. 12 bis 21 auch Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, erhöht sich die Zahl der Wohnungen und damit auch die Brutto-Wohndichte entsprechend. Die Vorgaben des Regionalplanentwurfs können eingehalten werden.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	--	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer Bodensee- Oberschwaben, Weingarten	Keine Bedenken und Anregungen	--	Kenntnisnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. 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 eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.	Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden durch das beauftragte Ingenieur-Büro rechtzeitig mitgeteilt. Eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht im Plangebiet nicht und ist dort auch nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme

Netze BW Biberach	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV und 20 kV-Freileitungen. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Die 20 kV-Freileitung ist im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit gesichert. Muss die Freileitung im Zuge der Erschließung weichen, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Für die weitere Koordinierung wenden Sie sich bitte an den zuständigen Projektierer. Für die Versorgung der geplanten Neubauten ist eine Netze BW Umspannstation notwendig. Wir bitten Sie deshalb in ihrer weiteren Planung für die Umspannstation den minimalen Stationsplatz von 5,5 m x 3,7 m vorzuhalten.	Nach Absprache mit dem Projektierer der Netze WE wird die Freileitung an die Grenze des Geltungsbereichs des BPlans verlegt und verkabelt. Die Netze BW wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange beteiligt. In der damaligen Stellungnahme vom war kein Hinweis auf das Erfordernis einer Umspannstation enthalten. Die Fläche für die Umspannstation wird im Planteil des BPlans im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich der Tafertsweiler Straße als Fläche für Versorgungsanlagen -Umspannstation- festgesetzt.	Kenntnisnahme Für die erforderliche Umspannstation wird eine Fläche für Versorgungsanlagen in den Planteil des BPlans aufgenommen.
	Wir bitten Sie, in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden sind.	Es wird folgender Hinweis aufgenommen: „Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einrichtungen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) vorgesehen. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.“	Der Hinweis auf die Duldung von erforderlichen Kabelverteilerschränken wird wie vorgeschlagen aufgenommen.
	Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte nochmal mindestens 8 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf, wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.	Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden durch das beauftragte Ingenieur-Büro rechtzeitig mitgeteilt. Planunterlagen werden zur Verfügung gestellt.	Das Ingenieurbüro Schwörer stimmt den Bauablauf mit den Spartenträgern ab.

Vodafone BW GmbH Kassel	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	--	Kenntnisnahme
Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen	Keine Einwände. Im Geltungsbereich sind derzeit keine Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	--	Kenntnisnahme
Gemeinde Ostrach	Keine Einwände und Bedenken. Keine weitere Beteiligung am Verfahren erforderlich.	--	Kenntnisnahme
Beteiligung der Öffentlichkeit			
Öffentlichkeit	Bei telefonischen Anfragen wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zum Bebauungsplan auch auf der homepage der Gemeinde Hoßkirch eingestellt sind. Von der Möglichkeit zur persönlichen Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.	--	Kenntnisnahme