

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
<u>1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen</u>			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 16.07.2024)			
	wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 19.06.2024 und geben zu o. g. Planentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	Art der Vorgabe <u>Belange des Natur- und Artenschutzes:</u> Die angrenzenden Obstwiesen und Gehölze werden von Fledermäusen genutzt, unter denen es auch einige Licht meidende Arten gibt. Daher sollte die Beleuchtung durch Bewegungsmelder auf die tatsächliche Nutzungszeit begrenzt werden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten (örtliche Bauvorschriften 5.1).	Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.1 – Außenbeleuchtung dahingehend zu ergänzen, dass notwendige Beleuchtungsanlagen durch Bewegungsmelder gesteuert und auf die tatsächliche Nutzungszeit begrenzt werden. Es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1 – Einfriedungen, Abgrenzungen dahingehend zu ergänzen, dass Einfriedungen ohne Sockel und kleintierdurchlässig zu gestalten sind, d. h. der Mindestabstand zwischen OK Gelände und UK Einfriedungen muss 15 cm betragen.	Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 11.1 - Außenbeleuchtung Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5.1 – Einfriedungen, Abgrenzungen
	Rechtsgrundlage § 44 Abs. 1 BNatSchG § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG		
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) § 44 Abs. 5 BNatSchG Vernünftiger Grund nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG		

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

	B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----		
	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage		
	I. <u>Belange des Natur- und Artenschutzes:</u> Der Gehölzbestand entlang der Bergstraße auf Grundstück Flst.-Nr. 203/11 ist bereits vorhanden und sollte daher mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden.	Die Festsetzung von Pflanzgeboten ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan `Nahenberg – Bergstraße´ enthalten und wird unverändert übernommen.	Nicht erforderlich
	II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Wir bitten auf Folgendes hinzuweisen: Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 ist für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, und von befestigten gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist parallel zur Einreichung von Bauunterlagen beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.	Es wird vorgeschlagen, den vom LRA Bodenseekreis genannten Hinweis zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter dem Kap. `Hinweise´ in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis in den Textteil des Bebauungsplanes
	III. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Der seit dem „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren“ geltende Gesetzestext des § 3 Abs. 2 BauGB sollte bei Bekanntmachungen zukünftig verwendet werden	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	Nicht erforderlich
	IV. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das die Wohnbebauung schützende eingeschränkte Gewerbegebiet verkleinert. Laut der Begründung sollen erhebliche Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet durch ein Büro- und Sozialgebäude abgeschirmt werden. Dieses werde auf der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche vor dem Produktionsgebäude auf der nicht eingeschränkten Gewerbegebietsfläche errichtet werden.		

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

	Ob diese Maßnahme erhebliche Lärmimmissionen verhindert, hängt u. a. von den Höhen des Büro- und Sozialgebäudes sowie des Produktionsgebäudes und Lärmemissionsquellen auf dessen Dach, z. B. von Klimaaggregaten, ab. Daher ist es möglich, dass im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Berechnung über die in der Wohnbebauung resultierenden Lärmimmissionen der unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen ist.	Kenntnisnahme	Erforderlich
	V. <u>Belange des Abfallrechts:</u> 1. In den planungsrechtlichen Festsetzungen 11.2 wird geregelt, dass ein Erdmassenausgleich anzustreben ist. Daher wird davon ausgegangen, dass eine Auseinandersetzung mit der Zielsetzung des seit 11.02.2023 geltenden Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes bei der Abwägung erfolgt (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Da laut Begründung ein konkretes Vorhaben bereits in Planung ist, bitten wir um Aussagen der tatsächlichen Möglichkeit eines Erdmassenausgleichs, andernfalls um Ergänzung bezüglich Entsorgungsmöglichkeiten. 2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen“.	Unter der Voraussetzung, dass die Bauvorhaben nicht unterkellert werden, erscheint ein weitgehender Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes realistisch. Wiederverwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten hängen von der Marktsituation zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bauvorhabens ab. Die Begründung wird entsprechend ergänzt – redaktionelle Ergänzung. Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Nicht erforderlich Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes.
1.2. Stadt Markdorf, Stadtbauamt, Rathausplatz 1, 88677 Markdorf (Eingang per Mail am 20.06.2024)			
	Durch die Planung werden Belange der Stadt Markdorf nicht betroffen. [Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können.	---	---

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

1.3. Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 20.06.2024)		
aus verkehrspolizeilicher Sicht habe ich folgende Anmerkungen: - pro errichtete Wohneinheit sollten zwei Pkw-Stellplätze eingefordert werden, um keinen Parkdruck auf öffentliche Verkehrsflächen zu erzeugen. Dies ist aus verkehrspolizeilicher Sicht eine prinzipielle Anforderung bei Wohnungen. - Parkplatzausfahrten und sonstige Ausfahrten auf die Bergstraße sollten analog der RAST06 Sichtdreiecke (3/70 bei 50 km/h, bzw. 3/30 bei 30 km/h) beinhalten. Diese sind im zeichnerischen Teil einzuzichnen und dauerhaft von Sichtbehinderungen oberhalb von 80cm bis 250 cm frei zu halten.	Die örtliche Bauvorschrift zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde unverändert aus dem Bebauungsplan 'Nahenberg-Bergstraße' übernommen. Bei einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um ein Gewerbegebiet, bei dem ohnehin andere Grundlagen gelten (VwV Stellplätze BW). Im Plan sind keine Parkplatzausfahrten festgesetzt. Es gibt lediglich den Anschluss einer Verkehrsfläche an die Bergstraße, der unverändert aus dem Bebauungsplan 'Nahenberg-Bergstraße' übernommen wurde. Es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1 – Einfriedungen, Abgrenzungen dahingehend zu ergänzen, dass beidseits von Ein- und Ausfahrten in die Bergstraße ausreichend Sichtverhältnisse zu gewährleisten sind.	Nicht erforderlich Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5.1
1.4. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Eingang per Mail am 28.06.2024)		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits nicht geplant. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten Sie, die für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

1.5. Netze BW GmbH, Eltastr. 1 – 5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail am 19.06.2024)		
	[vielen Dank für...] Im betreffenden Bereich verlaufen 0,4-kV und 20-kV-Kabel unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass die Anlagen in ihrer bisherigen Lage bestehen bleiben können. Die Versorgung der neu hinzukommenden Gebäude kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Niederspannungsnetz erfolgen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme, nach derzeitigem Kenntnisstand können die genannten Kabel in ihrer bisherigen Lage bestehen bleiben. Nicht erforderlich
1.6. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 73712 Esslingen (Eingang per Mail am 05.07.2024)		
	[vielen Dank für ...] Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Es wird vorgeschlagen, den bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege durch den vom Landesamt für Denkmalpflege genannten Text zu ersetzen. Zustimmung zur Übernahme des vom Landesamt für Denkmalpflege genannten Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	---	---
1.7. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, 79095 Freiburg (Eingang per Mail am 12.07.2024)			
	vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.		
	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:		
	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen		
	1.1. Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex .	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	1.3. Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1:50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

	Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis.	Nicht erforderlich
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

	2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Ingenieurgeologie in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Ingenieurgeologie in den Textteil des Bebauungsplanes
	2.2 Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

	2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	---	---
	3. Landesbergdirektion		
	3.1. <u>Bergbau</u> 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen . Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

1.8. IHK Bodensee-Oberschwaben, Lindenstr. 2, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 19.07.2024)		
Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen bzw. die Änderung der bisherigen Festsetzungen erfolgen aufgrund des konkreten Bedarfs der ortsansässigen Ziegler GmbH. Wir begrüßen deshalb die Änderung des Bebauungsplans, denn damit trägt die Kommune zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen am Ort bei.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
1.9. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 19.07.2024)		
Der Regionalverband bringt zum o. g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.	---	---
1.10. Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 19.07.2024)		
Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.		
I. Belange der Raumordnung Die Gemeinde Bermatingen beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahenberg-Bergstraße, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Ziegler zu schaffen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Das zuständige Landratsamt wird gebeten, sorgfältig zu prüfen, ob ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 197/7, 197/8, 197/14, 203/11, 203/19, 203/32, Gemarkung Ahausen. Die Höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung. Um die derzeit beabsichtigte Nutzung dauerhaft zu sichern und Konflikten vorzubeugen, wird angeregt, Einzelhandelsbetriebe als Art der baulichen Nutzung auszuschließen, ggf. ausgenommen von Annexhandel.	Siehe hierzu die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis. Gegen die Anwendung des § 13a BauGB wurden keine Bedenken geäußert. --- Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ergänzen, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.	Nicht erforderlich --- Zustimmung zur Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 um die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

1.11. Handwerkskammer Ulm, Olgastr. 72, 89073 Ulm (Eingang per Mail am 19.07.2024)		
Die Handwerkskammer Ulm begrüßt das Bestreben der Gemeinde Bermatingen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens der Firma Ziegler (Erweiterung der bestehenden Produktionshalle und Neubau eines Bürogebäudes) zu schaffen. Wir haben keine weiteren Anregungen und Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“ vorzutragen.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
1.12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Sauterleutestr. 36, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 22.07.2024)		
[wir danken für...] 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung der genannten Punkte im Rahmen der Umsetzung der Planung.	Nicht erforderlich

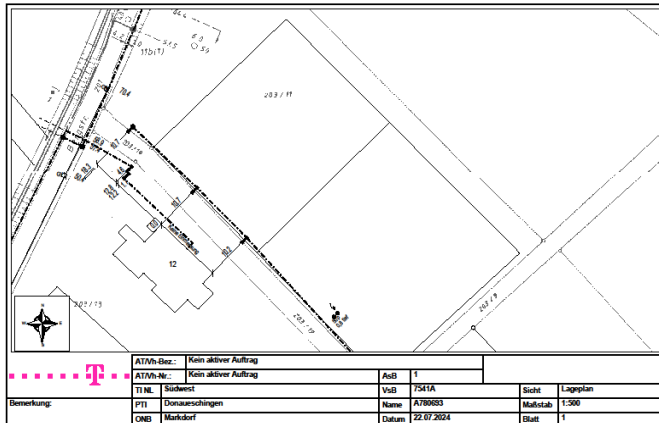
Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

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



Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

2. Private Stellungnahmen		
2.1. Privat 1: [REDACTED] (Schreiben, eingegangen am 26.06.2024 und Schreiben , eingegangen am 20.02.2025		
<u>Schreiben vom 20.02.2025</u> zu der geplanten Bebauungsplanänderung „Nahenberg-Bergstraße - 1. Änderung" (Veröffentlichung im Amtsblatt am 18.01.25) gebe ich als Eigentümer benachbarter Grundstücke folgende Stellungnahme ab: Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 25.06.2024/Eingangsbestätigung der Gemeinde: 26.06.2024. Wir erheben die Einwendungen neu beim jetzt neu ausgelegten Bebauungsplanverfahren.		
<u>Schreiben vom 25.06.2024</u> zu der geplanten Bebauungsplanänderung „Nahenberg - Bergstraße" gebe ich als Eigentümer benachbarter Grundstücke folgende Stellungnahme ab. 1. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren des §13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind jedoch nicht gegeben. Der Bereich, der von den Änderungen betroffen ist, liegt im faktischen Außenbereich. Seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25.6.2020 steht fest, dass eine nichtaufgesiedelte Fläche, die zwar im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, aber faktisch zum Außenbereich zählt, nicht im beschleunigten Verfahren überplant werden kann. Der Leitsatz der Entscheidung lautet: „Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche an". Vgl. BVerwG Urteil v. 25.6.2020 - 4 CN 5.18	In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 2.1 aufgeführt, dass das Plangebiet zum Siedlungsbereich von Ahausen zählt. Damit sind die tatsächlichen Verhältnisse benannt. Die bauliche Vorprägung des Bereichs ist durch die unmittelbar angrenzende Gewerbebebauung und die Mischbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bergstraße gegeben.	Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

	2. Der WA - Teil des Änderungsbebauungsplanes bleibt unverändert. Deshalb muss er aus dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes ausgenommen werden. Er ist insoweit nicht erforderlich im Sinne des §1 Abs.3 BauGB. 3. Die Bekanntmachung der Auslegung enthält einen Link zu den ausgelegten Unterlagen. Der Link funktioniert jedoch nicht. Es kommt lediglich die „Oops“ - Mitteilung, dass die angeklickte Seite nicht geöffnet werden könne. Die Bekanntmachung ist deshalb fehlerhaft. 4. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist in einem gewichtigen Teil nicht erreichbar, der Plan deshalb im Sinne des §1 Abs.3 BauGB nicht erforderlich. In dem GEe ist das Bürogebäude einer Firma geplant, die selbst nur in einem uneingeschränkten GE zulässig ist. Als unselbständiger Teil des Gesamtbetriebes ist das Bürogebäude nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG dann auch nur im uneingeschränkten GE zulässig. Vgl. BVerwG Urteil vom 15.11.1991 - 4 C 17.88 - sowie VGH Baden- Württemberg, Urteil vom 1.3.2012 - 5 S 1749/10. Im VGH Urteil heißt es: „Insbesondere ist die vorerwähnte Rechtsprechung (4 C 17/88) des BverwG.... ersichtlich auch dann anwendbar, wenn sämtliche Teile des Betriebes in einem Gewerbegebiet liegen, jedoch in einem Teil des Gebietes anstelle der nicht erheblich belastigenden nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete zulässig sind („eingeschränktes Gewerbegebiet“. § 1 Abs.4 BauNVO). 5. Die wegfallende Grünfläche hatte beim Erlass des Bebauungsplanes Ausgleichsfunktion für diesen Bebauungsplan. Es reicht deshalb nicht aus, sie an anderer Stelle zu kompensieren. Insbesondere nicht durch eine Dachbegrünung. Der Wegfall muss doppelt ausgeglichen werden, weil er auch noch einen zusätzlichen Eingriff ermöglicht.	Hierfür wurde eine erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis zum 21.02.2025 durchgeführt. Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan `Nahenberg-Bergstraße` ändert sich lediglich die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) zum Gewerbegebiet (GE). Die Grund- und geschossflächenzahlen werden zugunsten einer optimierten Ausnutzung knapper Gewerbeflächen maßvoll erhöht. Die zulässigen Nutzungen bleiben unverändert. Die vorliegende Planung, wie auch der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sehen vor, dass nicht `sämtliche Teile des Betriebes in einem Gewerbegebiet liegen`. Teile des Betriebes sind auch im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) angeordnet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargestellt, dass ca. 190 m² Grünfläche entfallen. Dieser Wegfall wird durch die Anlage von mindestens 480 m² begrünter Dachflächen kompensiert. Der in der Stellungnahme geforderte doppelte Ausgleich ist damit erfolgt.	Nicht erforderlich Nicht erforderlich Nicht erforderlich Nicht erforderlich
--	---	---	---

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025**

	6. Der Änderungsbebauungsplan soll eine Umfahrt ermöglichen. Er setzt sich jedoch nicht mit den dadurch entstehenden Problemen auseinander. Es fallen Stellplätze weg, die anderweitig nachgewiesen werden müssen und die Umfahrt beeinträchtigen können. Es fahren LKWs an, für die schon die Bergstraße zu eng ist und die eine breite Umfahrt benötigen, wenn die Umfahrt auf dem Betriebsgelände funktionieren und die verbleibenden Grünordnungsmaßnahmen nicht Makulatur sein sollen. Insoweit wird das bauleitplanerische Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktbeseitigung nicht beachtet. Es sollte darauf geachtet werden, dass für geordnete Zu- und Abfahrten, für Warten und Parken, Be- und Entladen von LKWs, wie Sattelzügen und Mulden-Fahrzeugen, auf den Betriebsgrundstücken genügend große, ausreichende Flächen vorgesehen sind. Dies ist in der Planung nicht erkennbar. 7. Dasselbe gilt für die Kompensation der wegfallenden Stellplätze. Ihre Existenz belegt ihre Erforderlichkeit. Der Plan setzt sich in keiner Weise mit den dadurch entstehenden Problemen auseinander. Er verstößt auch insoweit gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Die Planung der betrieblichen Entwicklung sieht in etwa eine Verdoppelung der Produktions- und Büroflächen vor. Entsprechend notwendig ist die Berücksichtigung von ausreichend Parkplätzen für PKWs auf dem Betriebsgelände. Schon heute, vor der geplanten Erweiterung, ist bekannt, dass die aktuelle Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht ausreichen.	Die Umfahrt und die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes bzw. des eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig. Die exakte Ausführung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der VwV Stellplätze – BW. Siehe die o. g. Ausführungen Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Es gelten die Vorgaben der VwV Stellplätze – BW.	Nicht erforderlich Nicht erforderlich Nicht erforderlich
	Zusammengefasst: In seiner jetzigen Fassung kann der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen.	Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen aus der Sicht der Gemeinde der geltenden Rechtslage.	Nicht erforderlich

Gemeinde Bermatingen – Bebauungsplan „Nahenberg-Bergstraße – 1. Änderung“, Ahausen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 sowie erneute Auslegung vom 20.01.2025 bis 21.02.2025

2.2. Privat 2, (Eingang per Mail am 25.06. 2024)			
	<u>Mail vom 25.06.2024- 22.08</u> da wir die direkteren Nachbarn gegenüber sind hätten wir Fragen zu dem Bauvorhaben: ➤ wo sind die Parkplätze geplant und sind das auch genügend, dass nicht auf der Straße geparkt wird. ➤ wo ist die Einfahrt für die Autos und Laster. ➤ wo ist der der Pausenplatz draußen für die Mitarbeiter. (Wegen der Lautstärke) ➤ ist auf genügend Schalldichte geachtet worden. ➤ wo parken die Mitarbeiter während der Bauzeit. ➤ wir haben Sorge vor einer höheren Lärmbelästigung als jetzt, ist das berechtigt? ➤ werden alle Vorgaben von Geräuschen dB eingehalten? Und welche sind das um welche Urzeiten? Gerne hätten wir auch einen Plan wo die Parkplätze eingezeichnet sind.	Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes bzw. des eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig. Es wird - wie schon jetzt im Bestand – Zufahrten in das Betriebsgelände geben, die direkt von der Die exakte Ausführung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der VwV Stellplätze – BW. Während der Bauzeiten müssen ggfs. Interimsparkplätze außerhalb des Plangebietes eingerichtet werden. An den zulässigen Lärmobergrenzen ändert sich nichts, dem Produktionsbetrieb ist auch weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgelagert, in dem geringere Obergrenzen gelten.	Nicht erforderlich
	<u>Mail am 25.04.2024 um 22.20 – Nachtrag zur ersten Mail</u> ➤ Wie lange ist die Bauzeit? Welche Lärmobergrenze dB ist bei der Bauzeit vorgeschrieben? Wir haben das Schlafzimmer unserer Tochter direkt zu der Baustelle, sie schläft 2 mal am Tag und geht um 18 Uhr ins Bett, ich will sicher sein, dass sie da nicht dauerhaft gestört wird.	Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen der Bauantragsverfahren nachgewiesen und dargestellt. Zu den Bauzeiten kann im Rahmen des Bebauungsplanes keine Aussage getroffen werden. Für die zulässigen Lärmobergrenzen gelten die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm. Die Immissionsrichtwerte betragen für <i>` Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind´</i> , tagsüber 60dB(A), nachts 45 dB(A).	Nicht erforderlich Nicht erforderlich