

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

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, Albrechtstraße 77, 88041 Friedrichshafen (Schreiben vom 23.03.2023)			
Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C			
	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>Art der Vorgabe</u> <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Entsprechend Festsetzung Nr. 6.0, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal unter der Buchbergstraße einzuleiten. Dieser Regenwasserkanal leitet das Wasser in die Retentions- und Versickerungsmulde auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 225/1. Bei einer Vor-Ort-Überprüfung am 03.03.2023 wurde festgestellt, dass diese Mulde ihre Funktion nicht erfüllt (Verlandung, Drainageleitung nicht frei, Überlauf nicht wie in der Entscheidung vom 05.12.1995 hergestellt). Somit ist die Entwässerung nicht gesichert.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und 7g) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB, §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl S. 157</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Ausarbeitung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Fr. Popp (Durchwahl -3099), Sanierung der Retentions- und Versickerungsmulde.</p>	<p>Die Gemeinde Bermatingen hat mittlerweile das mit der Entwässerungsplanung auf dem Gemeindegebiet befasste Ing.-Büro Fassnacht, Bad Wurzach mit der Überprüfung und der möglicherweise erforderlichen Sanierungsplanung für die retentions- und Versickerungsmulde beauftragt. Die Ergebnisse werden mit dem Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----</p>		

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p>		
	<p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3, Satz 1 BauGB), entsprechend ist er in § 2 der Satzungen mit anzugeben. 2. Entgegen des Festsetzungstextes unter 1.2.2.1 ist die maximale Gesamthöhe im Rechtsplanentwurf nicht im Baufenster sondern in der Nutzungsschablone angegeben. 3. Auf folgende Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weisen wir hin: <ul style="list-style-type: none"> - Wir gehen davon aus, dass der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde den Nachweis erbracht hat, dass er in der Lage ist seiner vertraglichen Baupflicht nachzukommen (Verfügungsgewalt über Planungsfläche sowie finanzielle Leistungsfähigkeit). - Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss schriftlich mit Unterschrift des Vorhabenträgers vorliegen sowie vom Gemeinderat gebilligt sein. Regelungen für den Fall einer Fristüberschreitung sind zu empfehlen (Verlängerungsmöglichkeiten/Aufhebungsverfahren). - § 12 Abs. 5 (Wechsel Vorhabenträger bedarf Zustimmung der Gemeinde) und Abs. 6 BauGB (Aufhebung VHB durch Gemeinde bei nicht fristgerechter Durchführung). 	<p>Redaktionelle Ergänzung der Satzungen.</p> <p>Redaktionelle Korrektur im Textteil.</p> <p>Kenntnisnahme, die Nachweise werden im weiteren verfahren erbracht, der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss vom Gemeinderat gebilligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>II. Belange des Abfallrechts:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde hat sich gem. § 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz bereits beim Aufstellen eines Plangebietes mit dem Thema Verringerung der Entsorgung von Bodenmassen außerhalb des Plangebietes und Sicherstellung von Entsorgungsmöglichkeiten für die außerhalb des Plangebietes zu entsorgenden Massen auseinanderzusetzen. Konkrete Aussagen dazu werden bislang nicht getroffen, obwohl die Vorhabenplanung bereits vorliegt. 	<p>Aufgrund der gewählten städtebaulichen Konzeption, der geplanten Höhenlage der Gebäude und der Tiefgarage werden erhebliche Aushubmengen anfallen, deren geordnete Entsorgung nach heutigem Kenntnisstand nur durch die Deponierung auf einer zugelassenen Erddeponie in der Region erfolgen kann. Die Wahl der Deponie erfolgt im Rahmen der Ausschreibung für die Erdarbeiten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p>Für das Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. 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.</p> <p>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.“</p>	<p>Der Erdmassenausgleich ist aus den vorgenannten Gründen nicht möglich.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
	<p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. In Hinweis Nr. 2 „Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz“ ist der folgende Text mit aufzunehmen: „Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.“</p> <p>2. In Hinweis Nr. 4. „Erdaushub/Bodenschutz“ ist Folgendes mit aufzunehmen: „Der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt ist ein detailliertes und nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen. Vor Baubeginn bedarf dieses deren Zustimmung.“</p> <p>3. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung weisen wir darauf hin, dass die Wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Riedgraben aus der Retentions- und Versi-</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung des bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises Nr. 2. - Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung des bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises Nr. 4. – Erdaushub / Bodenschutz.</p> <p>Kenntnisnahme, die wasserrechtliche Erlaubnis für die Retentions- und Versickerungsmulde wird erneut beantragt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p>ckerungsmulde bis Ende 2025 befristet ist. Im Zuge der Sanierung der Mulde sollte die wasserrechtliche Erlaubnis in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz neu beantragt werden.</p>		
	<p><u>IV. Belange des Verkehrsrechts:</u> Bei einer höheren Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage ist bei Begegnungsverkehr eine Stauung auf der Straßenfläche zu vermeiden. Die Tiefgarage sollte am Grundstücksbeginn sowohl über eine Zu-, wie auch über eine Ausfahrt verfügen (gegenläufig). Ebenso sollte die Ausfahrt mindestens 3 m ab der Grundstücksgrenze ebenerdig und frei von Sichtbehinderungen sein, um jederzeit ein sicheres Ausfahren zu gewährleisten. Die Stellplätze, die direkt neben der Tiefgaragenausfahrt gelegen sind, verdecken die Sicht. Die Stellplätze, die vor Haus 1 und 2 gelegen sind, sollten weiter von der Fahrbahn abgerückt werden. Aktuell verdecken sie sich gegenseitig die Sicht auf die Fahrbahn.</p>	<p>Angesichts der vorgesehenen bis zu 39 Stellplätze in der Tiefgarage und der relativ kurzen Ein- / Ausfahrtsstrecke erscheint die Anlage einer gemeinsamen Ein- und A Ausfahrt ausreichend.</p> <p>Die vollständig ebenerdige Einlage der Ein- und Ausfahrt auf einer Länge von mindestens 3m ist nicht möglich, da sich ansonsten aufgrund es Höhenunterschiedes die Strecke verlängern würde.</p> <p>Die Anzahl der entlang der Straße angeordneten Stellplätze sollte aus Sicht der Gemeinde beibehalten werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird geprüft, ob das geringfügige Verschieben von der TG-Einfahrt und vom Fahrbahnrand weg möglich ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>V. Belange des Immissionsschutzes:</u> Ob durch die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der benachbarten Wohnbebauung hervorgerufen werden können, kann von uns nicht ermittelt werden. Dieser Sachverhalt sollte geklärt werden um, sofern notwendig, Lärmschutzmaßnahmen festsetzen zu können.</p>	<p>Das Plangebiet wurde bisher als Hotel mit einem ausschließlich oberirdisch und offen angelegten Parkplatz genutzt. Im Vergleich dazu stellt die weitgehende Einhaltung der Stellplätze eine deutliche Verbesserung dar. Eine Abschätzung der möglichen Lärmentwicklung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>VI. Belange des Brandschutzes:</u> Die Feuerwehr Bermatingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, auch die Feuerwehr Markdorf kann – aufgrund der Anfahrtszeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht auf dem gesamten Gemeindegebiet von Bermatingen innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung zum Einsatz bringen. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m</p>	<p>Die Fußbodenoberkante des obersten Wohngeschosses (Dachgeschoss) liegt ca. 5,60 m über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und damit deutlich unter der als kritisch angesehenen Höhe von 7 m.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p>nur bedingt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bebauungsplan grundsätzliche Bedenken fachtechnischer Art gegenüber Aufenthaltsräumen mit einer Fußbodenoberkante > 7 m bzw. einer Rettungshöhe > 8 m. Diese sind im Einzelfall zu bewerten. In solchen Fällen ist in aller Regel ein zweiter baulicher Rettungsweg der den Anforderungen des § 28 LBO bzw. der §§ 10 und 11 LBOAVO sowie der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht, oder ein Sicherheitstuppenraum (LBO § 15) herzustellen bzw. ein entsprechendes Schutzniveau auf andere Art und Weise sicherzustellen. Sofern Sonderbauten nach § 38 LBO geplant werden sind die Rettungswege über Erdgleiche in der Regel ohnehin baulich sicherzustellen.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Planungen ist der Einsatz einer Drehleiter zur Menschenrettung auf Grund der Gebäudehöhen nicht notwendig. Dennoch müssen die Stellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr (Steckleiter) für jede Nutzungseinheit auf jedem Geschoss zur Stellung der 2. Rettungsweges vorhanden sein.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Feuerwehr-Aufstellflächen werden im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>VII. Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass der Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit für eine zusätzliche Wohnbebauung im Vorfeld abgeklärt werden sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme, Das Plangebiet wurde bisher als Hotel mit einem entsprechend hohen Trinkwasserbedarf genutzt. Die Abklärung der Verfügbarkeit erfolgt parallel zum weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Ergänzung zur koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis zum VHB Wohnquartier Buchbergstraße (§ 4 Abs. 2 BauGB):</p> <p>planungsrechtliche Ergänzung, wie gerade telefonisch besprochen:</p> <p>Nach den uns zur Verfügung stehenden GIS-Informationen scheint nur Flst. Nr. 205/5 aktuell bereits durch den Bebauungsplan „Guldenberg I“ überplant zu sein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Guldenberg I – 2. Änderung“ umfasst die von der aktuellen Planung nicht umfassten Flst. Nrn. 205/2, 205/11 und 205/12. Die Bestandsbeschreibung in der Begründung auf S. 14, letzter Absatz könnte diesbezüglich überprüft werden.</p>	<p>Redaktionelle Korrektur / Ergänzung im Textteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

1.2. GVV Markdorf, Baurechtsamt, Schlossweg 10, 88677 Markdorf (Eingang per Mail am 16.02.2023)		
<p>die Belange der Unteren Baurechtsbehörde werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der GVV Markdorf hat keine Einwände zur Planung. Unklar ist uns jedoch die Art der baulichen Nutzung.</p> <p><i>Art der baulichen Nutzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Wohngebäude.</i> <p><i>Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</i></p> <p>Betrifft dies die Nutzung „allgemeines Wohnen“ oder sind damit ggf. auch Ferienwohnungen gemeint?</p>	<p>Die zulässige Nutzung umfasst <u>nicht</u> Ferienwohnungen. Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt ggfs. über den Durchführungsvertrag.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
1.3. NetCom BW GmbH, Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen (Eingang per Mail am 27. Februar 2023)		
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhält die NetCom BW keine Leitungen. Maßnahmen sind in diesem Gebiet aktuell nicht geplant. Wir haben seitens NetCom BW hierzu keine Einwendungen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
1.4. IHK Bodensee-Oberschwaben, Lindenstraße 2, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 01.03.2023)		
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
1.5. Netze BW GmbH, Netzentwicklung Süd, Eltastr. 1-5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail am 01.03.2023)		
<p>[vielen Dank für...] Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden: Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich 0,4 kV-Kabel der Seeallianz GmbH & Co.KG.</p>		

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p>Aus Sicherheitsgründen bitten wir den Bauherrn, rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten aktuelle Kabellagepläne bei uns einzuholen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden. Die Kontaktdaten der Planauskunft der Netze BW GmbH hierzu lauten: Telefon: 07531 53-2230 Telefax: 07351 53-2135 E-Mail: Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung bzw. der Umsetzung der Planung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.6. Stadt Markdorf, Stadtplanung, Schlossweg 6-8, 88667 Markdorf (Eingang per Mail am 01.03.2023)</p>			
	<p>durch die Planung werden Belange der Stadt Markdorf nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>1.7. Regierungspräsidium Tübingen, 72016 Tübingen (Schreiben vom 09.03.2023)</p>			
	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>1.8. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Eingang per Mail am 15.03.2023)</p>			
	<p>Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>		
	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können ---Keine---</p>		
	<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes ---Keine---</p>		

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken			
	<p><u>Geotechnik</u> 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.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
	<p><u>Boden</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p>	---	---
	<p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	<p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. 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.</p>	---	---
	<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	---	---
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

1.9. Handwerkskammer Ulm, Olgastraße 72, 89073 Ulm (Schreiben vom 22.03.2023)		
die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	---	---
1.10. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 24.03.2023)		
der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	---	---

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

2.0 Private Stellungnahmen			
2.1. Privat 1, 4 Familien, alle wohnhaft, Wettengärtle 10-16, 88697 Bermatingen (Schreiben vom 08.03.2023)			
	hiermit möchten wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung (siehe öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 11.02.2023) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier Buchbergstraße“ Stellung nehmen.		
	Gemäß § 15 BauNVO sehen wir das Rücksichtnahmegebot verletzt. Insbesondere möchten wir den Vorhaben- und Erschließungsplan gegenüber uns als Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 210/29, 210/31, 210/33 und 210/35 kritisieren, da er aus unserer Sicht überdimensioniert ist und keine Rücksicht auf unsere schutzwürdigen Interessen nimmt.		
	Folgende Punkte führen wir dabei als Begründung unseres Widerspruchs an:		
	<p><u>Erdrückende Wirkung</u> Das geplante Vorhaben übt eine erdrückende Wirkung gegenüber unseren einige Meter tiefer gelegenen Grundstücken aus und beeinträchtigt die soziale Distanz und den Schutz unserer Privatsphäre. Die Errichtung von derart großflächigen und raumeinnehmenden Häusern mit drei Wohngeschossen auf dem angrenzenden Hang lässt für uns das Gefühl des „Eingemauertseins“ entstehen.</p>	<p>Mittlerweile liegen ergänzende Höhenschnitte des geplanten Vorhabens vor, in dem auch die bestehende Bebauung an der Straße `Wettengärtle` dargestellt ist. Die Schnitte zeigen, dass die Neubebauung von den tiefer gelegenen Grundstücke nicht, wie befürchtet, zweigeschossig (zuzügl. Dachgeschoss) in Erscheinung tritt. Das Erdgeschoss ist aufgrund der vorgesehenen Geländeänderung (Abtrag) praktisch nicht zu sehen, die Gesamthöhenentwicklung überragt <u>nicht</u> den First des bestehende Hotelgebäudes und liegt deutlich unterhalb der Höhe des Kamins. Die aktualisierten Schnitte werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit Teil der erneuten Offenlage, so dass sie von allen interessierten BürgerInnen eingesehen werden können.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der Planung</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	<p><u>Einblicknahme</u> Die Balkone und Dachterrassen an der Nord-Ost-Seite der geplanten Häuser 3 und 4 stellen eine Aussichtsplattform über unsere Grundstücke dar. Sie zerstören damit unseren Freiraum für die private Lebensgestaltung.</p>	<p>Die Einsehbarkeit von Gärten über benachbarte Balkone stellt eine völlig normale Situation in fast allen Wohngebieten dar. Darüber hinaus enthält der aktualisierte Vorhaben- und Erschließungsplan eine geschnittene Hecke entlang der Grundstücksgrenze, die als Pflanzgebot in den Bebauungsplan übernommen wurde.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Verschattung</u> Die vorgesehenen Gebäudehöhen und die Lage der Häuser 3 und 4 führen zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung unserer Grundstücke, einschließlich der Solarthermie-Anlagen auf jedem Haus. Da unsere Gärten in den Hang gebaut sind, führt die zusätzliche Verschattung zu einer Verstärkung der Staufeuchte in unseren Gärten. Bereits heute sind Teile der südlichen Grenzen unserer Grundstücke, im Herbst und generell nach Regenperioden, längere Zeit matschig. Die Folgen der geplanten Bebauung würden dies absehbar verstärken und damit zu einer Minderung unserer Grundstücksqualität führen. Darüber hinaus werden unsererseits bereits geplante Maßnahmen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen durch die zu große Beschattung in ihrer Wirkung beeinträchtigt und könnten in Konsequenz nicht wirtschaftlich umgesetzt werden.</p>	<p>Für das Vorhaben hat der beauftragte Architekt mittlerweile eine Verschattungsstudie erstellt. Sie zeigt die durch das geplante Vorhaben entstehende Verschattung der Bebauung Wettengärtle 2 – 4 im Vergleich zum Bestand zu allen Jahreszeiten. Aufgrund der benachbarten Bebauung sowie der südlich gelegenen Stützmauer mit er darauf angeordneten Hecke ist schon jetzt eine Verschattungswirkung festzustellen, die durch das Vorhaben nicht oder nur unwesentlich verändert wird. Veränderungen durch auf den Dächern angeordnete Solaranlagen ergeben sich nicht. Die Ergebnisse der Studie werden im Textteil des Bebauungsplanes dargestellt.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der Planung</p>
	<p><u>Lärmimmission</u> Die bestehende Topografie auf dem Grundstück Flst.-Nr. 207/2. wird durch das Abtragen des derzeitigen Geländes sowie durch die Gesamthöhe der Häuser 3 und 4 in Verbindung mit der Bauposition nahe der Grundstücksgrenze massiv verändert. Die resultierende große Häuserfront nah an unseren Grundstücken führt zu einer erhöhten Schallreflexion (Verkehrslärm Markdorfer Str. L205) und dadurch insgesamt zu einer höheren Lärmimmission auf unserer Seite.</p>	<p>Es handelt sich um exakt dieselbe Situation, wie sie links und rechts des Plangebietes anzutreffen ist (z. B. Buchbergstraße 19 zur Guldenbergstraße 8). Die südlich gelegenen Gebäude weisen einen ähnlichen Abstand zu den nördlich gelegenen Häusern auf, wie es die vorliegende Planung vorsieht.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Abstützung Stützmauer (Bestand)</u> Die auf den Grundstücken Flst.-Nr. 210/31 und 210/33 befindliche Stützmauer befindet sich nicht auf der Grundstücksgrenze zum Flst.-Nr. 207/2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dahinge-</p>	<p>Die vorhandene Stützmauer wurde mittlerweile vermessungstechnisch erfasst und ist im aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan korrekt dargestellt, ebenso die</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Bermatingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Buchbergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB vom 21.02.2023 – 24.03.2023**

	hend nicht richtig. Durch das geplante Abtragen des ursprünglichen Geländes auf Flst.-Nr. 207/2. wird die Stützfunktion der Mauer beeinträchtigt und muss ihrerseits auf Flst.-Nr. 207/2. abgestützt werden. Dies ist im Planentwurf nicht ersichtlich.	erforderliche Abstützung auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 207/2.	
	<p><u>Bestandsschutz</u> Die Umsetzung unserer Bauvorhaben Wettengärtle Nr. 10,12, 14 und 16 erfolgte 2016/2017 unter Maßgabe der bestehenden umgebenden Bebauungspläne Buchberg und Guldenberg, an denen orientiert auch der Bebauungsplan für die „Erweiterung“ des Wettengärtle festgelegt und von uns eingehalten wurde. Die nun vorgeschlagene Änderung der an uns grenzenden Grundstücke in unserer direkten Sicht- und Sonnenachse stellt aus unserer Sicht eine zu massive und damit inakzeptable Änderung ggü. den bestehenden Bebauungen dar. (Gemäß "Bürger-GIS" existiert mindestens für eines der zu bebauenden Grundstücke, Flst.-Nr. 20, bereits ein Bebauungsplan.)</p>	<p>Es wird hierzu auf die vorstehenden Bewertungen der Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Der genannte Bebauungsplan `Guldenberg 1´ stammt aus dem Jahr 1995 und weist auf der relativ großen Fläche ein einzelnes Baufenster aus, was unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar erscheint.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Wertminderung</u> Die oben aufgeführten Punkte führen zu einer für uns unzumutbaren Beeinträchtigung der Qualität und Nutzungsmöglichkeiten unserer Grundstücke. Dies resultiert letztlich auch in einer Wertminderung, die wir nicht akzeptieren können.</p>	Eine Qualitäts- und Wertminderung ist nicht erkennbar. Die Flächen sind und bleiben Bestandteil eines qualitätvollen Wohngebietes.	Nicht erforderlich
	<p>Aus den oben genannten Gründen drängen wir darauf, bei der Verwirklichung des Vorhabens „Wohnquartier Buchbergstraße“ in qualifizierter und individualisierter Weise auf unsere schutzwürdigen Interessen Rücksicht zu nehmen und die vorliegende Überdimensionierung im Bebauungsplanentwurf zu reduzieren.</p> <p>Wir verstehen die Bemühungen der Gemeinde, für eine Nachverdichtung zu sorgen. Dies darf aber nicht zu Lasten der angrenzenden Grundstücke und Eigentümer erfolgen!</p> <p>Über einen gemeinsamen Vor-Ort-Termin zur Diskussion und Erklärung unserer Bedenken würden wir uns sehr freuen und stehen hierfür gerne zur Verfügung.</p>	Der gewünschte Vor-Ort-Termin hat am 28. April 2023 unter Beteiligung des Bürgermeisters sowie weiterer VertreterInnen der Verwaltung und des Gemeinderates stattgefunden. Der Termin führte zur Erarbeitung ergänzender Untersuchungen und Unterlagen. (Höhenentwicklung, Verschattung, Stützmauer, Bepflanzung).	Nicht erforderlich