

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 1 von 22

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Tuttlingen Stabstelle Recht.....	2
A.2	Landratsamt Tuttlingen Amt für Brand- und Katastrophenschutz.....	3
A.3	Landratsamt Tuttlingen Forstamt.....	4
A.4	Landratsamt Tuttlingen Gesundheitsamt.....	5
A.5	Landratsamt Tuttlingen Naturschutzbehörde.....	6
A.6	Landratsamt Tuttlingen Straßenbaubehörde	8
A.7	Landratsamt Tuttlingen Wasserwirtschaftsamt.....	8
A.8	Landratsamt Tuttlingen Andere Ämter und Fachbehörden	13
A.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	13
A.10	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen	15
A.11	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	16
A.12	Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 32	18
A.13	bnNETZE GmbH	19
A.14	Polizeipräsidium Konstanz.....	19
A.15	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	20
A.16	Vodafone BW GmbH	20
A.17	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	20
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21
B.1	Netze BW GmbH.....	22
B.2	terranets bw GmbH.....	22
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	22

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Tuttlingen Stabstelle Recht (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.1.1	Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg - Höhere Raumordnungsbehörde - werden auch diesseits Zweifel an der Durchführbarkeit des Vorhabens im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geäußert.	Dies wird berücksichtigt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird das Verfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren umgestellt.
A.1.2	Der Innenentwicklung unterfallen grundsätzlich Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, gewachsener städtebaulicher Strukturen, die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen, Nachverdichtungen, beispielsweise auch durch nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung oder durch Einbezug sogenannter Außenbereichsinseln, Kleingartenanlagen, wenn sie nicht nur sporadisch der Wohnnutzung dienen. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB zu bewerten sind (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 13a Rn. 4).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.3	Unseres Erachtens kann nicht allein aufgrund der Lage des Plangebiets am Waldrand und der bereits vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung darauf geschlossen werden, dass hier zweifelsohne ein Projekt der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB vorliegt. Wie bereits auch durch die Höheren Raumordnungsbehörde geschehen, wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung des Begriffs der „Innenentwicklung“ durch die Gemeinde der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt, sodass der Gemeinde kein Beurteilungsspielraum zukommt. Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen (BVerwG Urt. v. 25.06.2020 - 4 CN 5/18 = NVwZ 2020, 1686 Rn. 24, beck-online). Die Planung in das angrenzende Waldstück begegnet schon allein deshalb Bedenken, weil nicht ersichtlich ist, dass das	Dies wird berücksichtigt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird das Verfahren auf ein Regelverfahren umgestellt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 3 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Plangebiet von der angrenzenden Wohnbebauung „umschlossen“ wird, so wie im, seitens der Planung zitierten, Urteil Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 - 4 CN 5.18. Dort wird auch hervorgehoben, dass Bebauungsplänen der Innenentwicklung das Ziel verfolgen, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Hiervon kann aber aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht ausgegangen werden, da die Planung eine nicht unerhebliche Inanspruchnahme von Waldflächen vorsieht. Weiter führt das Bundesverwaltungsgericht im bezeichneten Urteil aus, dass selbst eine Prägung des Plangebiets durch die umliegende Bebauung im Grundsatz die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht zu rechtfertigen vermag (vgl. auch BVerwGE 153, 174 = NVwZ 2016, 864 Rn. 25). Dass sich die Inanspruchnahme, der mit dem Änderungs-Bebauungsplan überplanten Flächen für die Innenentwicklung möglicherweise positiv auswirkt, genügt nicht, um die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zu rechtfertigen. Es erscheint daher vorliegend so, dass eine Erweiterung des Plangebiets in den Außenbereich erfolgt, der gerade nicht von § 13a BauGB gedeckt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14). Es wird daher ebenfalls angeregt das weitere Planungsverfahren im Regelverfahren durchzuführen.	
A.2	Landratsamt Tuttlingen Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.2.1	Es wird explizit auf § 7 Abs. 1 LBO AVO verwiesen, indem beschrieben ist, dass Gebäude, welche mit einem Abstand von weniger als 2,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. weniger als 5 m untereinander auf demselben Baugrundstück errichtet sollen, Brandwände erforderlich werden.	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis dazu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.2.2	Anhand der Darstellungen (Präsentation Bauprojekt und dem Vorhabenplan, Begründung Seite 2/8) kann nicht ausgeschlossen werden, dass teilweise die geforderten Abstände unterschritten werden. Ebenfalls kann anhand der Darstellungen	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz muss auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen werden.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 4 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	eine Fassadenverkleidung von brennbaren Baustoffen nicht ausgeschlossen werden, was wiederum im Widerspruch zur LBO AVO stehen kann und im Einzelfall (im Rahmen des Bauantragsverfahrens) geprüft werden muss. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. Die Installation von <u>Überflurhydranten</u> wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Aus einsatztaktischen Gründen wird empfohlen <u>Hydranten Abstände von maximal 120 m einzuhalten.</u>	
A.2.3	Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3	Landratsamt Tuttlingen Forstamt (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.3.1	Die Planfläche des Gesamtgebietes Unter Jennung III betrifft in nennenswerten Anteilen Sukzessionswald - Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Weiterhin ist angrenzender Wald der Stadt Tuttlingen auf Flst. 2808 betroffen: Für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes ist eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG erforderlich für das Plangebiet (inkl. der erforderlichen Bilanzierungen und forstrechtlichen Ausgleichs).	Dies wird berücksichtigt. Zur Klärung der Waldthematik fanden enge Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung und den Forstbehörden statt. Der Antrag vom 25.02.2022 auf Waldrechtliche Umwandlung des beschriebenen Sukzessionswalds auf den Grundstücken der Wohnbau wurde von der Forstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg mit der nun vorliegenden Umwandlungserklärung vom 15.08.2022 positiv beschieden. Damit wird die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 5 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Der waldrechtlichen Umwandlungserklärung sind zudem unter Punkt 2 Nebenbestimmungen die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen.
A.3.2	Weiterhin ist die Waldabstandsregelung nach § 4 LBO (zu Flst 2808) betroffen. Diese wird nicht eingehalten. Aufgrund der atypischen Gefahrensituation durch die stark vom Baugebiet abfallende Waldfläche auf Flst. 2808 kann ein reduzierter Waldabstand der Bebauung von 20 m ins Auge gefasst werden.	Dies wird berücksichtigt. Die nächstgelegenen Baufenster befinden sich in 20 m Abstand zum Wald. Damit kann der aufgrund der atypischen Situation (Hanglage) von 30 m auf 20 m reduzierte Waldabstand eingehalten werden. Zur Gefahrenabwehr wird zudem der Wald im 30-Meter-Abstand zukünftig niederdalartig bewirtschaftet (mit Walddraufpflege), womit gleichzeitig auch eine ökologische Aufwertung stattfindet. Auf eine Waldumwandlung kann damit verzichtet werden. Entsprechend der Abstimmungen zwischen dem Baurechtsamt der Stadt Tuttlingen und der unteren Forstbehörde soll zur Absicherung der Unterschreitung eine Regelung in Form einer Haftverzichtserklärung mit Nutzungsausfall erteilt werden. Diese soll nach Fertigstellung der Planung von der Tuttlinger Wohnbau und dem Forstamt des Landkreises Tuttlingen unterschrieben werden.
A.3.3	Es wird darum gebeten, die höhere Forstbehörde bei allen Verfahrensschritten zu beteiligen. Soweit Ausgleichsmaßnahmen in Waldflächen vereinbart werden, wird darum gebeten, die untere Forstbehörde zu beteiligen.	Dies wird berücksichtigt. Die höhere Forstbehörde wurde am Verfahren beteiligt.
A.4	Landratsamt Tuttlingen Gesundheitsamt (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.4.1	Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
A.4.2	Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis-Homepage verfügbar.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
A.4.3	Folgende Regelung ist u. a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten: Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Re-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 6 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	geln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, dass nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.	
A.5	Landratsamt Tuttlingen Naturschutzbehörde (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.5.1	Die Wohnbau Tuttlingen plant auf den Flst. 5084-5091 in Möhringen die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 27 Einfamilienhäuser. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter Jennung“, der für das Vorhaben geändert werden muss.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	Das Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Lebensräumen: Hecken, im Südwesten lockerer Aufwuchs von jungen Kiefern auf einer Wiese, Altbestände von mächtigen Kiefern, waldartige Bereiche/Sukzessionswald, einer mächtigen Solitär-Buche sowie der Abbruchfläche der ehemaligen „Metzger-Villa“ mit offenen Kalkbereichen und ehemalige Gartenflächen. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist das Büro 365° bereits im Oktober 2020 zur Abstimmung des Artenschutzes auf die Naturschutzbehörde zugekommen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.3	Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Für eine abschließende Stellungnahme sind die Artenschutzmaßnahmen in ausreichender Form durch Übernahme in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen. Die geänderten Unterlagen sind deshalb erneut zur Stellungnahme vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt. Die planinternen ökologischen Maßnahmen werden zur Offenlage in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.
A.5.4	Den Unterlagen liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros 365° bei.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 7 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Diese wurde mit dem Planungsbüro bereits fachlich vorabgestimmt. Die in Kapitel 6 des Gutachtens dargestellten Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zum Teil sind die Maßnahmen auch bereits umgesetzt.	
A.5.5	Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. sofern es sich um planexterne Maßnahmen handelt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Tuttlingen und dem Landratsamt Tuttlingen rechtlich zu sichern. Ein Vertragsentwurf ist der Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.	Dies wird berücksichtigt. Die internen Artenschutzmaßnahmen werden zur Offenlage als Festsetzung aufgenommen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird der Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags der Naturschutzbehörde vorgelegt. Dass der Vertragsabschluss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen muss, wird zur Kenntnis genommen.
A.5.6	Unter anderem ist vorgesehen, wertgebende Einzelbäume zu erhalten. Einige der zu erhaltenden Bäume befinden sich außerhalb des Änderungsbereichs innerhalb der Baufelder des bestehenden Bebauungsplans Unter Jennung III. Der Erhalt der Bäume ist außerdem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.	Dies wird berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplans werden die zu erhaltenden Bäume durch Planeintrag festgesetzt. Darüber hinaus sollen auch in den Baufeldern außerhalb des Geltungsbereichs einige der erhaltenswerten Bäume im Bereich der Wohngrundstücke erhalten werden. Im Bebauungsplan wird auf den Baumerhalt außerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen.
A.5.7	Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
A.5.8	Die planinternen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind bisher nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden. Den Unterlagen liegen lediglich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bei, jedoch keine zusätzlichen oder geänderten Festsetzungen. Im Entwurf der Satzung ist unter § 2 dargelegt, dass die textlichen Festsetzungen unverändert bleiben. Unter § 4 werden jedoch neu gefasste Festsetzungen als Bestandteil der Änderung genannt.	Dies wird berücksichtigt. Im Satzungstext wird klargestellt, dass die nicht durch die Änderung betroffenen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans unverändert übernommen werden. Zudem werden Festsetzungen durch die vorliegende Änderung ersetzt und durch weitere Festsetzungen ergänzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den internen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in der Satzung aufgeführt und ergänzen die bestehenden textlichen Festsetzungen. Zudem sind Vorgezogene Artenschutzfachliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt und

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 8 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		auch bereits umgesetzt worden (Artenschutzfachliche Prüfung, 15.11.2021)
A.5.9	Im weiteren Verfahren sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.	Dies wird berücksichtigt. Siehe oben.
A.5.10	Hinsichtlich der zu erhaltenden Bäume sind auch die Vorgaben zum Baumschutz im Rahmen von Baumaßnahmen (vgl. Kapitel 10.2 der artenschutzrechtlichen Prüfung) verbindlich zu sichern. Eine Fällung der zu erhaltenden Bäume kann nur im Ausnahmefall zugelassen werden. Dies wäre mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Verlust der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung zum Baumerhalt wird ergänzt. Dabei wird auf die Vorgaben zum Baumschutz hingewiesen. Diese werden als Anhang zur Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt. Zudem werden sie als Nebenbestimmung der Baugenehmigung aufgenommen.
A.6	Landratsamt Tuttlingen Straßenbaubehörde (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.6.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten des Stadtteils Möhringer Vorstadt. Die Erschließung des Plangebiets ist durch bereits bestehende Gemeindestraßen gesichert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Da der Anschluss des Plangebiets an das überregionale Straßenverkehrsnetz gesichert ist und keine klassifizierte Straße unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren tangiert wird, bestehen seitens der Straßenbaubehörde unter Einhaltung der folgenden Auflage keine Bedenken gegen den Bebauungsplan: • Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der B 311 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Landratsamt Tuttlingen Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.7.1	Kommunales Abwasser Das vorgesehene Baugebiet „Unter Jennung III - 3. Änderung“, ist bei der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der SKA Möhringen der Stadt Tuttlingen flächenmäßig als Entwässerung im Mischsystem erfasst.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage	Dies wird berücksichtigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 9 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	- § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Detailplanung der Entwässerung mit den notwendigen Nachweisen muss im Vorfeld noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und aufgrund der aktuellen Gesetzeslage eventuell noch wasserrechtlich genehmigt werden.	Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem entwässert. Dabei wird das auf den befestigten Hof- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in einen Kanal in der neuen Erschließungsstraße abgeleitet, welcher an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen wird. Das auf den Dächern der Gebäude und Carports sowie Grünflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in den neu geplanten Regenwasserkanal geleitet, der das Wasser in die Rigole unter der Verkehrsfläche der alten Metzger-Villa-Zufahrt führt. Dort wird das Regenwasser zurückgehalten und ortsnah zur Versickerung gebracht.
A.7.3	Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung mit aufgenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Entwässerung wird in der Begründung erläutert.
A.7.4	Bodenschutz Der Bebauungsplan (bisheriger Bebauungsplan rechtskräftig seit 2001) wird vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für diese 3. Änderung wird deshalb kein Flächenbedarfsnachweis erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.5	Es findet, mit Ausnahme der ehemaligen Bebauung „Metzgervilla“, eine Flächenneuanspruchnahme auf einer bisher bewaldeten Fläche statt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB geführt. Eine Ausgleichspflicht beim Schutzgut Boden besteht daher nicht. Dennoch sind die Belange des Bodenschutzes bei der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Dies wird für das gesamte Bauprojekt empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren fortgeführt. Daher besteht eine Ausgleichspflicht. Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht behandelt und im Ausgleichskonzept berücksichtigt.
A.7.7	Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines <u>Bodenschutzkonzeptes</u> ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich hat einen geringeren Flächenumfang als 5000 m². Auf ein umfassendes Bodenschutzkonzept kann dementsprechend verzichtet werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer <u>bodenkundlichen Baubegleitung</u> erforderlich. Unabhängig von den o.g. Flächengrößen wird grundsätzlich die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts empfohlen sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines <u>Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts</u> für den anfallenden Bodenaushub.	Dennoch werden den Unterlagen zur Offenlage Aussagen zum Aushub beigelegt. Das Ingenieurbüro für Geotechnik Schad aus Stuttgart hat dazu das „Abfallverwertungskonzept und Bodenschutzkonzept für das Projekt Wohnpark beim Heiligental“ vom 22.09.2021 erstellt.
A.7.8	In der Planungsphase sowie bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen. Dies wird auch für die Umsetzung des hier an den Geltungsbereich angrenzenden Bauprojekts empfohlen. Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind unter Hinweise Bodenschutz zum Bebauungsplan zusätzlich aufzunehmen. <u>Planungsphase:</u> • Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z. B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise). • Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen). • Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von dem anstehenden, steinigen Aushub (Kalkgestein/Kalkmergelgestein)). <u>Bauausführung:</u>	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung (Begründungstext) aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	• Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. • Bei Zutagetreten von optischen (z. B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial, insbesondere im Bereich der ehemaligen Metzgervilla, ist Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen. • Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkte einer Kontamination bestehen, sind separate Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Beseitigungsweg festlegen zu können. • Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen und nicht verwertbar ist, ist ordnungsgemäß auf einer Erddeponie oder einem Steinbruch zu beseitigen. • Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen, sofern sie nicht im Rahmen der Realisierung des Bauprojekts bebaut werden, nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen. • Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen. • Vor Beginn der Baumaßnahmen ist nach der Flächenrodung einschließlich Wurzelentfernung der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen und sachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dem Anlegen geeignet mit einer tiefwurzelnden Einsaat anzusäen. • Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt. • Wird im Plangebiet zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. • Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.	
A.7.9	Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen verwiesen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.10	Sachgebiet: Oberirdische Gewässer Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigsten Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt. Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen	Dies wird berücksichtigt. Zunächst wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Schad aus Stuttgart bestätigt, dass nicht mit Wasserzufluss von außen zu rechnen ist. Dies begründet sich in der Topografie des Plangebiets und dessen Umgebung. Näheres ist der Gutachterlichen Stellungnahme vom 31.01.2023, die als Anhang dem Umweltbericht beigefügt wurde, zu entnehmen. Weiter wurde geprüft, dass der Boden grundsätzlich ausreichend versickerungsfähig ist, so dass gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme im Gebiet keine besonderen Maßnahmen notwendig sind und nicht mit negativen Auswirkungen durch Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse zu rechnen ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ in Baden-Württemberg definiert. Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mitzubetrachten. Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.	
A.8	Landratsamt Tuttlingen Andere Ämter und Fachbehörden (Schreiben vom 13.01.2022)	
	Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 30.12.2021)	
A.9.1	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 der Gesteine der Lacunosamergel-Formation (Oberjura), welche von Kalkgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 14 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.9.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.5	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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 15 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	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.	
A.10	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 29.12.2021)	
A.10.1	Hinsichtlich der Verfahrenswahl wird auf Seite 4 der Begründung (Kap. 3) richtigerweise mit Verweis auf das Urteil des BVerwG vom 25.06.2020 (4 CN 5.18) ausgeführt, dass es bei der Beurteilung, ob es sich bei der Entwicklung einer Fläche um Innenentwicklung handelt, maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen ankommt. Den Planunterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass aufgrund „der Siedlungsstruktur am Waldrand (Wohnstraßen mit angrenzender Bebauung umgeben das Gebiet von drei Seiten), welche den Änderungsbereich umschließt“, davon ausgegangen wird, „dass es sich bei der Planung um ein Projekt der Innenentwicklung handelt“ (Begründung S.4). Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde bestehen jedoch erhebliche Zweifel daran, ob die vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse die Schlussfolgerung zulassen, dass es sich bei der vorgelegten Planung um Innenentwicklung handelt und damit der Anwendungsbereich des § 13a BauGB eröffnet ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Interpretation des Begriffs der Innenentwicklung durch die Gemeinde der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Geltungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan	Dies wird berücksichtigt. Das Verfahren wird aus Gründen der Rechtssicherheit auf ein Regelverfahren umgestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015, Az. 4 CN 9/14). Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir daher die Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren.	
A.11	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 14.01.2022)	
A.11.1	Waldumwandlung Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter Jennung III“ sind die Belange des Waldes im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter Jennung III“ in den 1990er Jahren hat sich zwischenzeitlich auf einem überwiegenden Teil der Fläche einen ca. 20- bis 30-jährigen Sukzessionswald (Luftbild sowie artenschutzrechtlicher Beitrag Ziffer 2 S. 6 incl. Beschreibung) eingestellt. Auf die Walddefinition wird auf die Anlage 1 dieses Schreibens mit entsprechenden Hinweisen der derzeit gültigen Rechtsprechung des VGH hingewiesen. Im artenschutzrechtlichen Beitrag zum Bebauungsplan (S. 17) sowie aktuellen Luftbildern wurde die hier festgestellte Waldsukzessionsfläche bereits nahezu vollständig gerodet. Sie verliert hierdurch nicht ihre Waldeigenschaft im Sinne von § 2 LWaldG. Die bereits durchgeführte Maßnahme hat den Charakter einer ungenehmigten Waldumwandlung gem. § 9 LWaldG. Die bereits erteilte Waldumwandlungserklärung der Körperschaftsforstdirektion Freiburg vom 22.04.1994 (AZ: 2511.2) zum Bebauungsplan „Unter Jennung III“ umfasste nicht die vorliegenden Flächen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes löst eine Änderung der Nutzungsart (hier: Wohnbaufläche) aus, somit bedarf es von Seiten der Höheren Forstbehörde eine weitere Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG i.V. mit § 9 LWaldG. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Flurstück-Nr. T.v. 5091, 5090, T.v. 5089, 5088, T.v. 5087, T.v. 5086, T.v. 5085, T.v. 5084, die jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter Jennung III“ liegen, mit	Dies wird berücksichtigt. Zur Klärung der Waldthematik fanden enge Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung und den Forstbehörden statt. Der Antrag vom 25.02.2022 auf Waldrechtliche Umwandlung des beschriebenen Sukzessionswalds auf den Grundstücken der Wohnbau wurde von der Forstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg mit der nun vorliegenden Umwandlungserklärung vom 15.08.2022 positiv beschieden. Damit wird die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Der waldrechtlichen Umwandlungserklärung sind zudem unter Punkt 2 Nebenbestimmungen die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ein zu bilanzieren sind, da sie die Waldeigenschaft vollständig verlieren werden. Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann eine Bauleitplanung erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Auf die gültige Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg v. 20.12.1993 (AZ: 3S 2356/91) etc. wird entsprechend verwiesen. Die entsprechenden Antragsunterlagen (Lageplan, forstrechtlicher Ausgleich etc.) sind über die örtlich zuständige Untere Forstbehörde hierher einzureichen. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung muss eine bereits mit der Unteren und Höheren Forstbehörde abgestimmte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz enthalten. Soweit die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Höhere Forstbehörde darüber eine Waldumwandlungserklärung (§ 10 Abs. 2 LWaldG). Zur Gewährleistung der Voraussetzungen sind auch Nebenbestimmungen festzusetzen. Von besonderer Bedeutung ist dabei stets der nach § 9 Abs. 3 LWaldG erforderliche forstrechtliche Ausgleich. Mit diesem sollen die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ausgeglichen werden.	
A.11.2	Die Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG wird sowohl für Flächennutzungspläne als auch für Bebauungspläne erteilt. Ist sie für den Bebauungsplan erteilt worden und wird auf dieser Grundlage ein Flächennutzungsplan aufgestellt, so braucht keine neue Umwandlungserklärung erteilt zu werden. Eine Beteiligung der Höheren Forstbehörde nach § 10 Abs. 1 LWaldG ist jedoch auch in diesem Fall erforderlich. Die Höhere Forstbehörde muss, die für den Bebauungsplan erteilte Umwandlungserklärung für den Flächennutzungsplan bestätigen. Darauf aufbauend wird nach § 9 LWaldG die eigentliche Waldumwandlungsgenehmigung von Seiten der Höheren Forstbehörde erteilt (zweistufiges Verfahren).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.3	Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO	Dies wird berücksichtigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 18 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Bebauungsplan Unter Jennung III der Waldabstand v.a. auf Flurstück 5091, der damals 30 m umfasste, deutlich unterschritten. Eine Ausnahmegewährung vom gesetzlichen Waldabstand ist nur möglich, wenn eine <u>atypische</u> Gefahrensituation gegeben ist. Diese kann sich entweder aus der <u>Topografie</u> ergeben, wenn etwa das Baugrundstück höher liegt als der Wald oder wenn sich die vom Wald durch ausgehenden Gefahren sich nicht bis zum jeweiligen Bauvorhaben auswirken können, weil die dort wachenden Bäume <u>standortbedingt</u> keine entsprechende Größe erreichen, (vgl. ständige Rechtsprechung VGH 27.10.2017 -8S 576/16; VGH 16.03.1994 - 8S 1716/93; VGH 08.10.1993 - 8S 1578/93). Auch mit Zustimmung des Eigentümers erfolgende Eingriffe in den Waldbestand (niederwaldartige Bewirtschaftung in Distrikt. Ehrenberg) ist nicht geeignet das Bauverbot zu durchbrechen. Auch eine angedachte Waldumwandlung (hier: S. 7 Begründung) zur Herstellung des gesetzlichen Waldabstandes ist nicht möglich. Wir bitten daher das Baufenster dementsprechend anzupassen. Nach der Waldhöhenstrukturkarte der Landesforstverwaltung haben die randlichen Waldbäume (Waldort: Distr. 20 Ehrenberg, Abt. 13 Heiligenwald, Bestand i13/2, Flstr. Nr. 2808) zum Bebauungsplan eine Baumhöhe von 24 bis 30 m.	Der einzuhaltende Waldabstand wurde mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmt. Aufgrund des tatsächlichen Bewuchses, der vor Ort begutachtet wurde, und der Topografie handelt es sich um eine atypische Situation, die es ermöglicht, den Waldabstand von 30 m auf 20 m zu reduzieren. Die Baufenster befinden sich in einem Abstand von 20 m zum Waldrand. Somit kann der reduzierte Waldabstand eingehalten werden. Zur Gefahrenabwehr wird zudem der Wald im 30-Meter-Abstand zukünftig niederwaldartig bewirtschaftet (mit Waldtraufpflege), womit gleichzeitig auch eine ökologische Aufwertung stattfindet. Auf eine Waldumwandlung kann damit verzichtet werden. Entsprechend der Abstimmungen zwischen dem Baurechtsamt der Stadt Tuttlingen und der unteren Forstbehörde soll zur Absicherung der Unterschreitung eine Regelung in Form einer Haftverzichtserklärung mit Nutzungsausfall erteilt werden. Diese soll nach Fertigstellung der Planung von der Tuttlinger Wohnbau und dem Forstamt des Landkreises Tuttlingen unterschrieben werden.
A.11.4	Darüber hinaus ist der Waldabstand gem. § 4 Abs. 4 Nr. 6 LBOVVO im zeichnerischen Teil des Lageplans mit abzubilden. Wir bitten dieses zu berücksichtigen.	Dies wird berücksichtigt. Der Waldabstand wird zur Entwurfsauslegung in der Planzeichnung gekennzeichnet.
A.11.5	Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Tuttlingen erhält eine Mehrfertigung des Schreibens.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 32 (Schreiben vom 16.12.2021)	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 19 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel.+49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren (Planzeichnung liegt den Unterlagen bei)	
A.13	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 14.12.2021)	
A.13.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung bzw. über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14	Polizeipräsidium Konstanz (Schreiben vom 13.01.2022)	
	Das Polizeipräsidium Konstanz erhebt gegen die 3. Änderung des BBP „Unter Jennung III“ keine Einwände. Die jeweiligen Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung und Bepflanzung im Bereich 0,80m - 2,00m freizuhalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 20 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 22.12.2021)	
A.15.1	<u>Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2</u> Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 30.12.2021 / Vorgangsnummer EG 43758)	
	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Vodafone BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.
A.17	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg (Schreiben vom 13.01.2022)	
A.17.1	Der Landesnaturschutzverband dankt für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben an den LNV-Arbeitskreis Tuttlingen und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme ergeht als gemeinsame Stellungnahme aller im Arbeitskreis Tuttlingen des Landesnaturschutzverbandes vertretenen anerkannten Naturschutzverbände im Kreis Tuttlingen, somit des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Kreisgruppe Tuttlingen, des Deutschen Alpenvereins (DAV), Sektion Tuttlingen, des Landesjagdverbands / Kreisjägersvereinigung Tuttlingen, der Naturfreunde Tuttlingen, des Naturschutzbunds (NABU), Ortsgruppen Tuttlingen und Spaichingen, des Schwäbischen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 21 von 22

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Albvereins, des Schwarzwaldvereins Tuttlingen und der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.	
A.17.2	CEF-Maßnahmen Wir gehen davon aus, dass die vom Büro 365° in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten CEF-Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Umsetzung der CEF Maßnahmen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gesichert. Einzelne vorgezogene Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.
A.17.3	Erhaltung von Bäumen und deren Schutz während der Bauphase Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Abbildung 6, Seite 17) als sehr erhaltungswürdig eingestuft Bäume sind unbedingt zu erhalten, in die Bebauung zu integrieren und während der Bauphase mit einem Zaun zu schützen, damit sie auch nicht versehentlich durch Befahren des Wurzelbereichs oder Benutzung desselben als Lagerplatz geschädigt werden. Die als erhaltungswürdig eingestuft Bäume sollten möglichst ebenfalls erhalten werden und während der Bauphase geschützt werden.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Bebauung in flächensparender und verdichtender Bauweise können nicht alle als (sehr) erhaltungswürdig eingestuft Bäume erhalten werden. Innerhalb des Bebauungsplans werden die zu erhaltenden Bäume, die erhalten werden können, durch Planeintrag festgesetzt und werden über den öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus sollen auch in den Baufeldern außerhalb des Geltungsbereichs einige der erhaltenswerten Bäume im Bereich der Wohngrundstücke erhalten werden. Die Festsetzung zum Baumerhalt wird ergänzt. Dabei wird auf die Vorgaben zum Baumschutz hingewiesen. Diese werden im Umweltbericht im Anhang aufgeführt und in den Hinweiskatalog aufgenommen. Zudem werden sie als Nebenbestimmung der Baugenehmigung aufgenommen.
A.17.4	Nutzung von Sonnenenergie Die Bebauung des Plangebiets soll als Projekt der Wohnbau verwirklicht werden, wobei zwar Einfamilienhäuser, aber immerhin in verdichteter Form entstehen sollen. Wir erwarten, dass unabhängig vom Zeitpunkt des Bauantrags für die Gebäude (noch vor dem 01.05.2022 oder danach) alle Dächer auch tatsächlich mit Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Elementen belegt werden -so wie es die Visualisierung in den Planunterlagen zeigt. Es geht nicht nur darum, dass „gute Voraussetzungen für die Installation von PV-Anlagen“ bestehen (Begründung, S. 2), sondern dass diese Installation bei einer Planung im Jahre 2022 auch tatsächlich erfolgt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch die Einführung der PV-Pflicht besteht bereits eine weitgehende Verpflichtung, die dargestellten PV-Anlagen zu realisieren. Demnach müssen mindestens 60% der geeigneten Dachflächen mit PV-Anlagen belegt werden. Von einer darüberhinausgehenden Festsetzung wird abgesehen. Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans liegt es weiterhin im Interesse des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend der vorgelegten und zum Teil bereits beantragten Planung mit hohem PV-Anteil umzusetzen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Netze BW GmbH (Schreiben vom 06.12.2021) – Keine weitere Beteiligung
B.2	terranets bw GmbH (Schreiben vom 02.12.2021) - Keine weitere Beteiligung

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.