

Bebauungsplan „Wohnbebauung Fünfkirchner Straße/ Mastorter Straße“ in Tett nang

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 11.07.2016 – 12.08.2016

Stand: 3.11.2016

Nr.	TÖB / Eingang	Eingegangene Anregungen	Stellungnahme Planungsbüro / Verwaltung	Beschlussvorschlag:
1.1	Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental Schreiben vom 15.07.2016	Der ZWUS versorgt den betroffenen Bereich mit Trinkwasser. Die Versorgung ist aus jetziger Sicht gewährleistet. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist bei Konkretisierung des Vorhabens hinsichtlich der benötigten Menge zu prüfen.	Kenntnisnahme Aufnahme des Hinweises zum Löschwasser in den Textteil	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Löschwasser wird in den Textteil aufgenommen.
1.2		Für das Grundstück sind teilweise bereits Hausanschlüsse vor längerer Zeit hergestellt worden. Es wird bezweifelt, ob diese für das konkrete Vorhaben genutzt werden können. Auch dies ist im Rahmen der Detailplanung zu prüfen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Falle eines Nicht-Benutzens aus Hygienegründen ein kostenpflichtiger Rückbau durch den Vorhabenträger erfolgen muss. Der Vorhabenträger wird gebeten, die konkrete Planung frühzeitig mit unseren Technikern (Herrn Ehm, Herrn Reiner, Tel. 07542/403-255) abzustimmen.	Aufnahme der Hinweise in den Textteil	Die Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.
2.1	Landratsamt Bodenseekreis Schreiben vom 01.08.2016	<u>Belange des Verkehrsrechts:</u> 1. Verkehrliche Erschließung (Ziffer 1.5 der Begründung) Das Baugebiet befindet sich am Ende der bereits vorhandenen Tempo-30-Zone. Aus Verkehrssicherheitsgründen sollten daher im Einmündungsbereich Fünfkirchner Straße/ Mastorter Straße dauerhaft ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.	Die Sichtverhältnisse sind im Einmündungsbereich Fünfkirchner Straße/ Mastorter Straße mit der dortigen Tempo-30-Zone (Rechts-vor-Links) ausreichend. Bei der Anfahrt (3m Abstand vom Fahrbahnrand zur bevorrechtigten Fünfkirchner Straße) und einem erforderlichen Sichtschenkel von 30,00 m liegt das Sichtdreieck auf der öffent-	Wird zur Kenntnis genommen. Das Sichtdreieck wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

			lichen Fußwegefläche. Das Sichtdreieck wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.	
2.2		<p>2. Ruhender Verkehr (Ziffer 5.2 der Begründung)</p> <p>Bei den Ausfahrten aus den Tiefgaragen sollte auf ausreichende Sichtbeziehungen bezüglich Gehweg und Fahrbahn geachtet werden. Gehwege dürfen von Kindern mit Fahrrädern bis zum 10. Lebensjahr genutzt werden. Durch Ausfahrten ohne ausreichende Sichtbeziehungen entstehen entsprechende Gefährdungssituationen.</p> <p>Dasselbe trifft auf die „mit seitlichen Hecken eingefassten Besucherstellplätze“ und die ebenfalls „mittels Hecken“ abgegrenzte oberirdische Abstellanlage zu. Nachdem insbesondere aus den Besucherstellplätzen rückwärts ausgefahren wird, sollten die Hecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.</p>	<p>Der Hinweis bzgl. der Beachtung ausreichender Sichtbeziehungen wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Die an Stellplätzen, aus denen rückwärts in den öffentlichen Straßenraum ausgefahren wird, vorgesehenen seitlichen Heckenpflanzungen werden im Bebauungsplan auf eine Höhe von 0,50 m beschränkt, um hier ausreichende Sichtbeziehungen (auch auf kleinere Kinder mit Dreirädern oder Rollern) zu gewährleisten. Das Pflanzgebot 3 wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Der Hinweis auf ausreichende Sichtbeziehungen wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Das Pflanzgebot 3 wird bzgl. der Höhe der Hecken wie nebenstehend dargestellt ergänzt.</p>
3.	Ministerium für Verkehr Schreiben vom 21.07.2016	<p>Als oberste Luftfahrtbehörde des Landes nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung: Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Der Bauschutzbereich liegt im Plangebiet bei einer Höhe von ca. 478,50 m ü. NN. Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend dem Bebauungsplanentwurf auf maximal 430,80 m ü. NN Firsthöhe begrenzt werden. Diese maximale Höhe liegt, auch unter Berücksichtigung möglicher Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzeinrichtungen oder Antennen, deutlich unterhalb des Bauschutzbereichs. Der Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen ist nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme	Wird zur Kenntnis genommen.

4.1	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 26.07.2016	<p><u>Geotechnik:</u> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Niedermoos und Lockergesteinen des Hasenweiler-Beckensedimentes.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine Fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	Aufnahme der Hinweise in den Textteil	Die Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.
4.2		<p><u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser:</u> Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>	Kenntnisnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
4.3		<p><u>Bergbau, Geotopschutz:</u> Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
4.4		<p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Die lokalen geologischen Untersuchungsverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage der LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>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>	Aufnahme der Hinweise in den Textteil	Die Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.

5.	Polizeipräsidium Konstanz, Polizeiposten Tettnang Schreiben vom 27.07.2016	<p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht darf ich auf die Stellungnahme von PHK Padberg, Polizeipräsidium Konstanz, Führungs- und Einsatzstab, verweisen.</p> <p>Präventivpolizeilich möchte ich jedoch auf die bauliche Gestaltung des großen Innenhofes eingehen. Dieser soll nach den vorliegenden Unterlagen zur Erhöhung der Wohnqualität als fahrzeugfreier Aufenthaltsbereich für die Bewohner zur Verfügung stehen.</p> <p>Hierbei bitte ich zu beachten, dass die Freiheit des einen u.U. die des anderen Beeinträchtigt bzw. einschränkt, sprich, was tagsüber den Kindern als Spielplatz und den Bewohnern als soziale Mitte dient, könnte zur Nachtzeit bei der großen Anzahl der Wohnparteien zu entsprechenden Störungen führen.</p> <p>Um diesen möglichen Problemen bereits im Vorfeld entgegenwirken zu können, wird angeregt, bei der Realisierung des Bauvorhabens auf eine entsprechende Beleuchtung und sichtbarrierenfreie Ausführung zu achten.</p> <p>Hier gilt es im weitesten Sinne sog. Dunkel- bzw. Angsträume zu vermeiden.</p>	<p>siehe Ziffer 2.1 der Synopse</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung zu gegebener Zeit, Die Hinweise zu einer sicheren Gestaltung des Innenhofes werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>siehe Ziffer 2.1 der Synopse</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
6.1	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 01.08.2016	<p><u>Belange Umwelt – Industrie/Kommunen (Referat 54.3):</u></p> <p>Die Nicrola GmbH & Co.KG ist kein Störfallbetrieb mehr. Zu o.g. vorhabenbezogenem Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Jedoch weisen wir vorsorglich darauf hin, dass in der geplanten Wohnbebauung (allgemeines Wohnen) durch die direkte Angrenzungen zum nördlichen Gewerbegebiet unter Umständen Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten können.</p>	<p>Kenntnisnahme, Die Lärmemissionen der direkt nördlich an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Gewerbebetriebe wurden im Lärmgutachte vom 14.03.2016 untersucht. Dabei wurden keine Lärmkonflikte festgestellt. Geruchsbelästigungen können aufgrund der vorhandenen Betriebe (Anlieferzone eines Möbelhauses sowie ein Verwaltungs- und Produktionsgebäude einer Leuchtenfirma) ausgeschlossen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.2		<p><u>Belange der Raumordnung und des Naturschutzes:</u></p> <p>Kein Anregungen und Bedenken bzw. nicht betroffen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

7.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 29.08.2016	<p>Aus dem Bereich des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor, können allerdings auch nicht ausgeschlossen werden. Da bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, werden zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Sondagen empfohlen, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag der modernen Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Kommt es aufgrund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Lan-</p>	Aufnahme der Hinweise in den Textteil	Die Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.
----	---	---	---------------------------------------	--

		desamt für Denkmalpflege (Anschrift wie oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.		
8.	Unitymedia Schreiben vom 02.08.2016	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia 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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Schreiben vom 03.11.2016	Das Gelände ist bereits von uns erschlossen. Hier ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig. Die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de . Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren . Ein Lageplan ist beigelegt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung zu gegebener Zeit, Die Kontaktdaten mit Lageplan werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.
10.	Keine Anregungen	- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (09.08.2016) - Abwasserverband Unteres Schussental (14.07.2016)		