

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“, Stadt Tett nang

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am Bebauungsplanverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen **zwei** private Stellungnahmen ein.

	Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
1	<u>Einwendung 1, Schreiben vom 28.06.2021</u> Im Namen der Interessengemeinschaft der Ackermannsiedlung kommen die Einwender auf die Aktion der Bewohner vom 30.11.2019 und auf die Vorstellung der aktuellen Bebauungsplanung im Technischen Ausschuss der Stadt Tett nang am 28.04.2021 zurück. Bei dem gemeinsamen Treffen mit Vertretern der Stadt und mit Vertretern aus den politischen Gremien der Stadt Tett nang am 30.11.2019, wurden die Bedenken der Anwohner gegen verschiedene Punkte des Bauprojektes von den Anwohnern vorgetragen. Da nach der Aktion am 30.11.2019 keinerlei Stellungnahmen oder Informationen zur Beantwortung und Aufklärung der aus der Sicht der Bewohner zahlreichen kritischen Themen bekannt geworden sind, wurde von den Anwohnern eine schriftliche Stellungnahme mit Datum vom 28.02.2021 an die Stadt Tett nang übergeben, um auf die bedenklichen Punkte nochmals hinzuweisen. Zusammenfassend möchten die Anwohner nun auch auf den in der öffentlichen Sitzung am 28.04.2021 vorgestellten aktuellen Planungsstand Bezug nehmen und nachstehend auf die bedenklichen Punkte hinweisen mit der damit verbundenen Aufforderung an die Stadt Tett nang und an den Projektentwickler zur Aufklärung und Beseitigung der Bedenken und Durchführung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

von Änderungsmaßnahmen zur Verbesserung der Planung. Bedenkenpunkt 1 <u>Thema: Entwässerungssicherheit</u> In der Sitzung am 28.04.2021 wurde in einer Folie vorgetragen, dass es einen Staukanal, einen Drosselabfluss und einen Notüberlauf über den Kiesweg geben soll. Das Gesamtentwässerungskonzept sieht vor, dass es auf ein 30-jähriges Starkregenereignis ausgelegt sein soll. Dazu ergeben sich folgende Fragestellungen, mit der Bitte um Erläuterung. Ist die Auslegung auf ein 30-jähriges Starkregenereignis zulässig und üblich und vor allem stellt sich die Frage, ob es zukunftssicher ist. Zusätzlich bitten die Einwender um eine Erläuterung, was passiert, wenn die Notentwässerung überlastet wird und wohin das überlaufende Wasser fließt und welches Risiko für die Anwohner damit verbunden ist. Es ist allgemein bekannt, dass alle Versicherer und Rückversicherer in ihren Zukunftsprognosen darauf hinweisen, dass die örtlichen Starkregenereignisse in ihrer Stärke und Häufigkeit aufgrund von Klimaveränderungen auch in Deutschland deutlich zunehmen werden. Forderung 1.1 Die Anwohner fordern deshalb, dass sich die Entwässerungssituation und Pufferung der Wassermengen gegen Überflutung gegenüber dem Istzustand durch die neue Ackermannsiedlung auf gar keinen Fall verschlechtern soll. Forderung 1.2 Zusätzlich wird gefordert, dass die Überflutungssicherheit gegenüber einem 30-jährigen Starkregenereignis deutlich verbessert wird (=>100-jähriges Starkregenereignis verwenden), da die Wassermengen bei einem	Die Straße Kiesweg ist im Grundsatz bereits vorhanden. Im Zuge der Neuerschließungsarbeiten wird die Straße ausgebaut und die vorhandene Entwässerung mit unterirdischen Staukanälen ergänzt, welche die bei einem Starkregenereignis kurzfristig auftretende hohe Menge an Niederschlagswasser auffangen und dann gedrosselt in die Regenwasserkanalisation weitergeben können. Das Kanalsystem im Ackermannweg ist jedoch wenig leistungsfähig, weshalb hier nur der Kiesweg und das Rigolensystem der direkt angrenzenden Gebäudeseite der Neubau-fläche angeschlossen wird. Alle höher liegenden östlichen Flächen und Gebäude werden an den Ablaufkanal des RÜ, Langenarger Straße angeschlossen. Dieser Kanal besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Die Auslegung auf ein 30-jähriges Starkregenereignis ist üblich und gemäß des Entwässerungskonzeptes des Büros Rapp + Schmid ausreichend. Siehe hierzu Abwägung zu Forderung 1.3. Durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken der neuen Bebauung und die Ergänzung des Staukanals im Kiesweg ergibt sich eine Verbesserung des Regenwasserabflusses gegenüber dem Ist-Zustand, da das Niederschlagswasser durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen und den Ausbau der Kanäle mehr Möglichkeiten hat, zu versickern und abfangen zu werden. Die Berechnungsgrundlage mit einem 30-jährigen Starkregenereignis ist ausreichend. (siehe Abwägung Bedenkenpunkt 1). Generell ist zu sagen, dass Hochwasser stark von der Dauer, Stärke und Ausdehnung des Niederschlags abhängig ist. Deshalb lassen sich
--	---

lokalen Starkregenereignis in Zukunft zunehmen werden und durch die Neubausiedlung erhebliche Flächenversiegelungen stattfinden werden, die bisher als Versickerungsflächen und damit als Pufferflächen gegen Überflutung vorhanden gewesen sind. Dies ist besonders wichtig, da es sich ja bei der Untersuchung der Bodenbeschaffenheit gem. den Aussagen des Vortragenden und gem. den Fachplanerangaben vom Ingenieurbüro Rapp und Schmid herausgestellt hat, dass es sich im Neubaugebiet offensichtlich um schwierige Bodenverhältnisse handelt, die keine großen Versickerungsmöglichkeiten zulassen und zudem auch eine kritische Hanglage vorhanden ist. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in dem Vortrag am 28.04.2021 in einer Präsentationsfolie zum Entwässerungskonzept mitgeteilt worden ist, dass der Notüberlauf über den Kiesweg erfolgt. Folienhalt ENTWÄSSERUNGSKONZEPT 28.04.2021 „...Staukanal / Drosselabfluss / Notüberlauf (Kiesweg)...“ Im nachstehenden Textauszug aus dem Entwässerungskonzept des Fachplaners Rapp und Schmid wird dagegen ausgesagt, dass der Drosselabfluss und der Notüberlauf an das „wenig leistungsfähige“ Kanalsystem im Ackermannweg angeschlossen werden soll. Textauszug aus 08_Entwaesserungskonzept_16_03_2021 „5.4 Kiesweg <i>Die Straße Kiesweg ist im Grundsatz vorhanden. Im Zuge der Neuerschließungsarbeiten wird die Straße ausgebaut und die vorhandene Entwässerung mit einem Staukanal ersetzt.</i>	Hochwasser auch nicht verhindern. Ziel des Hochwasserschutzes ist es daher, das Risiko von Schäden zu reduzieren. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird über eine extensive Dachbegrünung bereits abgefangen, über unterirdische Rigolenkörper aufgenommen und über verschiedene Ablaufkanäle an die öffentliche Regenwasserkanalisation vor allem im Bereich der Langenargener Straße weitergeleitet. Bei der Bodenbeschaffenheit im Gebiet handelt es sich um bindige Böden, die schlechter wasserdurchlässig sind. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Rapp + Schmid Infrastrukturplanung eine (unterirdische) Entwässerungskonzeption ausgearbeitet, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken entsprechend zu versickern und abzuleiten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie im Entwässerungskonzept des Büros Rapp und Schmid dargelegt werden alle höher liegenden Flächen und Gebäude, d.h. rund dreiviertel der Flächen, an den Ablaufkanal des RÜ, Langenarger Straße angeschlossen. Dieser Kanal besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit.
--	---

<i>Der Drosselabfluss und Notüberlauf wird wie bisher am Regenwasserkanal im Ackermannweg angeschlossen. Das Kanalsystem im Ackermannweg ist wenig leistungsfähig, weshalb hier nur der Kiesweg und das Rigolensystem der direkt angrenzenden Gebäudeseite der Neubaufäche angeschlossen wird. Alle höher liegenden Flächen und Gebäude werden an den Ablaufkanal des RÜ, Langenarger Straße angeschlossen. Dieser Kanal besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit.“</i> Forderung 1.3 Die Anwohner fordern, diesen ggf. vorhandenen Widerspruch aufzuklären und keine zusätzlichen Wassermengen in den offensichtlich ohnehin schon schwach dimensionierten Kanal des Ackermannweges einzuleiten. Bedenkenpunkt 2 <u>Thema: Zukünftige Verkehrssicherheit und Parkmöglichkeit im Kiesweg</u> In der Sitzung am 28.04.2021 wurde vorgetragen, dass es drei Tiefgargenzufahrten im Kiesweg geben soll. Dabei sollen bei der Begegnung von 2 Fahrzeugen im Bereich der TG-Zufahrten Ausweichbuchten im Bereich der Anwohner-Parkflächen genutzt werden, die zu einer erheblichen Verkleinerung der bisherigen zur Verfügung stehenden Parkflächen für die Anwohner führt.	Wie im Entwässerungskonzept des Büros Rapp und Schmid dargelegt werden alle höher liegenden Flächen und Gebäude, d.h. rund dreiviertel der Flächen, an den Ablaufkanal des RÜ, Langenarger Straße angeschlossen. Dieser Kanal besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Es verbleibt nur ein kleinerer Teil am Kanal Ackermannweg. Dieser wird durch Gründächer mit Speicher und unterirdische Speicher gepuffert. Die Ablaufkanäle werden in den entscheidenden Bereichen vergrößert, so dass die Entwässerungssituation deutlich verbessert wird. Mit der Dimensionierung auf ein 30-jährliches Ereignis wird eine ausreichende Sicherheit erreicht. Die Gesamtentwässerung wird in einem nachfolgenden Entwässerungsgesuch detailliert erarbeitet und genehmigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bisher zur Parkierung genutzten Flächen entlang des Kieswegs sind keine „Anwohner-Parkflächen“. Im Rahmen des Umbaus des Kieswegs werden weiterhin, dort wo es nach StVO erlaubt ist, Flächen für das Parken auf der Straße bestehen bleiben. Diese werden jedoch nicht durchgängig entlang der Straßenfläche verlaufen, sondern unterbrochen u.a. um die Zufahrt zu den bestehenden
---	--

	Forderung 2.1 Die Anwohner fordern, dass ein Anlieger-Parksystem installiert wird, dass sicherstellt, dass die Parkplätze der Bestandswohnhäuser des Kiesweges nur von den Anwohnern genutzt werden dürfen, die im bestehenden Teil der Ackermannsiedlung bereits wohnen (keine weitere Verringerung der ohnehin schon zu knappen Parkflächen). Zusätzlich sollen auch die Anwohner der Ackermannweges in das Anwohner-Parksystem einbezogen werden, damit die sehr beengten und in ihrer Anzahl sehr begrenzten Parkflächen des Ackermannweges nicht als Ausweichparkplätze für die Neubausiedlung verwendet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass es nicht zu Konflikten bei den verbleibenden Parkflächen z.B. mit Besuchern der Bewohner der Neubausiedlung kommt. Zur Bekräftigung dieser Forderung ist in diesem Zusammenhang auch insbesondere auf die winterliche Parksituation hinzuweisen. Bei Schneefall müssen die berufstätigen Bewohner des Ackermannweges oft auch noch auf den Kiesweg ausweichen, da eine Zufahrt zum Ackermannweg aufgrund der oftmals sehr späten oder sogar ganz ausbleibenden Schneepflügräumung dann nicht mehr möglich ist. Forderung 2.2	Garagen auf der westlichen Seite und zukünftigen Tiefgaragen auf der östlichen Seite zu gewährleisten. Die freizuhaltenden Ausfahrten werden durch Straßenmarkierungen gekennzeichnet. Die privaten Stellplatzflächen sind generell auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Auf den Grundstücken entlang des Kieswegs sind zahlreiche private Garagen vorhanden. Die beidseitige Erschließung über Kiesweg und Ackermannweg bedingt besonders gute Zufahrmöglichkeiten. Im Rahmen des Umbaus des Kieswegs werden, dort wo es nach StVO erlaubt ist, auch weiterhin Flächen für das Parken auf der Straße bestehen bleiben. Die Stadt Tettnang sieht keine Veranlassung auf Grund der Entwicklung der Ackermannsiedlung die Ausweisung der von Anwohnerparkplätzen vorzusehen. Für die Bewohner des neuen Plangebietes sind Tiefgargenstellplätze vorgesehen. Die oberirdisch geplanten Parkplätze entlang des Kieswegs und der Planstraße E fungieren als Besucherparkplätze für das neue Wohngebiet. Es sind somit ausreichend Stellplätze für die geplante Ackermannsiedlung vorgesehen. Die Befürchtung, dass die bisherigen und zukünftigen zur Parkierung genutzten Flächen auf der Straße durch Besucher der zukünftigen Bewohner genutzt werden kann deshalb nicht nachvollzogen werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

Die Anwohner fordern, dass die Anzahl der Bestandsparkplätze am Kiesweg erhalten bleibt. Die durch die Ausweichbuchten bei den Tiefgaragenzufahrten auf der westlichen Seite des Kiesweges entfallenen Parkplätze sollen durch Parkplätze im Neubaugebiet auf der östlichen Seite des Kiesweges ausgeglichen werden (mit Einbindung in das Anliegerparksystem gem. 2.1). Forderung 2.3 Die Anwohner fordern aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung die Einrichtung einer Spielstraße für den Kiesweg, da die sehr beengten und unübersichtlichen Straßenverhältnisse grundsätzlich eine permanente Gefahr für die spielenden Kinder und insbesondere auch für die älteren Anwohner darstellt. Es ist zu prüfen, ob dafür nicht auch Fördermaßnahmen vom Land beantragt und genutzt werden können. Auch für den im Kiesweg zu erwartenden deutlich zunehmenden Fahrradverkehr ist die Spielstraße sicherlich eine gute Lösung zur Steigerung der Verkehrssicherheit, zwischen Fußgängern, Fahrradfahrern und Autofahrern. Forderung 2.4 Zur wesentlichen Reduzierung des zukünftigen steigenden Verkehrsaufkommens im Kiesweg ist die Zufahrt der nördlichen Tiefgarage zur Langenargenerstraße umzuplanen. Damit kann ein erheblicher Beitrag zur Verkehrssicherheit und zur Verminderung der PKW-Anzahl am Anfang des Kiesweges erzielt werden.	Der Kiesweg behält seinen Straßenquerschnitt mit 5,50 m Breite. Im Rahmen des Umbaus des Kieswegs werden weiterhin, dort wo es nach StVO erlaubt ist, Flächen für das Parken auf der Straße bestehen bleiben. Diese werden jedoch nicht durchgängig entlang der Straßenfläche verlaufen, sondern unterbrochen u.a. um die Zufahrt zu den bestehenden Garagen auf der westlichen Seite und zukünftigen Tiefgaragen auf der östlichen Seite zu gewährleisten. Die freizuhaltenden Ausfahrten werden durch Straßenmarkierungen gekennzeichnet. Die festgesetzten Parkplätze auf der östlichen Straßenseite sollen vor allem als Besucherparkplätze für die neue Bebauung zur Verfügung stehen. Der Kiesweg soll weiterhin als Tempo-30-Zone ausgebildet bleiben. Die Festlegung einer Spielstraße widerspricht dem angestrebten Straßencharakter und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt in die Langenargener Straße ist auf Grund der hochbaulichen Planung, die im TA und Gestaltungsbeirat erarbeitet wurde nicht möglich. Zudem stellt die mit diesem Vorschlag verbundene direkte Anbindung der Tiefgarage an die Langenargener Straße mit Querung des parallel verlaufenden Landwirtschaftsweges vor allem auf Grund der höheren Geschwindigkeit der Langenargener Straße ein erhöhtes Verkehrsisiko dar.
---	---

Forderung 2.5 Es muss sichergestellt sein, dass die nördliche Zufahrt vom Kiesweg zum Ackermannweg von einem LKW mit Anhänger befahren werden kann. Dafür ist eine Untersuchung mit entsprechenden Schleppkurven durchzuführen und die Planung anzupassen, falls dies nicht möglich sein sollte. Forderung 2.6 Die im Straßenentwurf geplante Fahrbahnbreite ist bezogen auf (a) den Begegnungsverkehr sowie auf (b) den hier anzuwenden Fall einer Wohnstraße der RAST06 nicht ausreichend. Alle Charakteristika einer Wohnstraße werden gemäß der RAST06 5.2.2 erfüllt. Dagegen werden die Charakteristika eines Wohnweges RAST06 5.2.1 nicht vollständig erfüllt. (a) Gemäß der RAST06 sind in der nachstehenden Abbildung 1 die zu berücksichtigenden Querschnittsbreiten aufgeführt. Hier ist für den Normalfall mindestens 4,00 m für den Begegnungsverkehr zu berücksichtigen (s. Abbildung 1 / rote Umrandung). Die Klammerwerte darunter sollten nur in Ausnahmefällen angesetzt werden. Selbst der Ausnahmewert mit 3,8 m ist aber größer als die zur Zeit in der Straßenplanung zur neuen Ackermannsiedlung vorgesehene Straßenbreite von lediglich 3,5 m. Abbildung 1: Auszug aus RAST06 / Bild 17 (siehe Original-Stellungnahme) (b) Des Weiteren sind die Seiten 43-45 für den Kiesweg anzuwenden (Kapitel 5.2.2 / Wohnstraße). Hier sind in den nachstehenden beiden Abbildungen 2 + 3 für den Anwendungsfall „Neuer Kiesweg“ die möglichen Querschnitte angegeben.	Die Zufahrten vom Kiesweg zum Ackermannweg bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten und werden nicht verändert. Die Zufahrtsituation für einen LKW mit Anhänger bleibt daher unverändert. Der Kiesweg ist im Regelschnitt mit einer Straßenbreite von 5,50 m und straßenbegleitendem Gehweg mit 2,50 m Breite geplant. In Teilbereichen, dort wo es nach StVO erlaubt ist, werden weiterhin Flächen für das Parken auf der Straße bestehen bleiben. Diese werden jedoch nicht durchgängig entlang der Straßenfläche verlaufen, sondern unterbrochen u.a. um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Aufgrund dessen, dass der Kiesweg durch die Sperrung der Durchfahrt für PKW zur Seestraße nur noch von den Anwohnern befahren wird, wurde die oben angegebene Breite mit den geplanten Ausweichbuchten als ausreichend angesehen. Eine darüber hinausgehende Verbreiterung des Kiesweges ist auf Grund der räumlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Siehe Abwägung (a)
---	---

Gem. den Straßenbild-Beispielen mit den Zifferbezeichnungen 2.1 und 2.2 aus dem Kapitel 5.2.2 sind 3,50 m als Straßenbreite viel zu niedrig angesetzt, zumal als Ausweichstellen die Zu / Ausfahrten zu den Tiefgaragenrampen bzw. den untergeordneten abzweigenden Straßenästen vorgesehen sind. Die Bilder mit den Ziffern 2.1 und 2.2 zeigen dagegen Straßenbreiten von mindestens 4,0 m bzw. 4,5 m (s. grüne Umrandung in den Abbildungen 2 + 3). Abbildung 2: Auszug aus RAST06 / Bild 26 (siehe Original-Stellungnahme) Abbildung 3: Teilausschnitt aus Abbildung 2 / grüne Umrandung (siehe Original-Stellungnahme) Hieraus ergibt sich nun folgende Forderung für eine Veränderung der Straßenbreite: Es soll eine Straßenbreite von $\geq 4,50$ m besser 5,50 m (s. Abbildung 1 grüne Umrandung) und einem Längsparkstreifen von 2,50 m und einem Fußweg 2,50 m und einem weiteren Längsparkstreifen von 2,0 m also insgesamt 5,5 m + 2,5 m + 2,5 m + 2,0 m = 12,50 m als Gesamtstraßenbreite zur Verfügung gestellt werden. Genau diese Straßenbreite von 5,5 m ist laut Plan 5.1.1 im Ziegelweg geplant. Es ist nicht nachvollziehbar, warum bei dem verkehrstechnisch stärker belasteten Kiesweg eine Breite von nur 3,5 m also eine um über 36 % schmalere Straße vorgesehen ist und ausreichend sein soll. Bei der in der jetzigen Planung vorgesehenen Straßenbreite von lediglich 3,5 m sind direkte Fahrzeugbegegnungen von 2 PKWs auf der Fahrbahn nicht möglich und es muss bei	Siehe Abwägung (a) Die Dimensionierung des Kieswegs wurde bereits erläutert. Eine darüber hinausgehende Verbreiterung des Kiesweges ist auf Grund der räumlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Zudem sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen des Kieswegs und der zukünftigen Planstraße E unterschiedlich zu bewerten. Die Planstraße E ist als Sackgasse ohne Ausweichmöglichkeit geplant. Im Ausnahmefall (Baustelle, Notfalle) muss deshalb gewährleistet sein, dass ein Ausfahren auch weiterhin möglich ist. Dies kann in der Planstraße E nur mittels einer Fahrbahnbreite von ca. 5,20 m ermöglicht werden. Der Kiesweg kann im Notfall beidseitig auch über die Seestraße angefahren werden. Die Planstraße E ist zudem breiter geplant als der Kiesweg, da dort ein größeres Verkehrsaufkommen unter anderem auf Grund gegenüberliegender Tiefgaragenzu- bzw. ausfahrten aufgefangen werden muss. Im Rahmen des Umbaus des Kieswegs ist weiterhin eine Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen. Dort wo es nach StVO erlaubt ist, werden Flächen für das Parken auf der Straße
---	---

Gegenverkehr immer auf die Ausweichstellen zugegriffen werden. Das wird in Anbetracht des durch die Neubausiedlung stark ansteigenden Verkehrsaufkommens zu sehr großen Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Zu- und Abfahrten führen. Es ist davon auszugehen, dass es durch die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen (z.T. sogar beampelt) zu Rückstau sowohl der einfahrenden wie ausfahrenden PKWs kommen kann, da der Verkehr durch die fehlende Breite nicht aneinander vorbei abfließen kann. Erforderliches Zurücksetzen ist auch aufgrund der durchfahrenden Fahrradfahrer risikoreich und unfallfördernd. Eine Planungsänderung mit Berücksichtigung einer größeren Straßenbreite ist gem. den vorstehend genannten Hinweisen und gemäß der beigefügten technischen Richtlinie nach der Auffassung der Einwender erforderlich. Bedenkenpunkt 3 <u>Thema: Architektonische Abgrenzung und Isolation zwischen Bestands- und Neubausiedlung</u> Der Architekt hat in seinen Ausführungen im Technischen Ausschuss immer wieder betont, dass bei der städtebaulichen Gestaltung der Neubausiedlung die kommunikative Verbindung zwischen dem westlichen und östlichen Teil über den mittleren Grünzug eine sehr wichtige Aufgabe gewesen ist. In Bezug auf die Kommunikation zur Bestandssiedlung wurden dagegen gar keine Angaben gemacht, wie die Verbindung zwischen den Bewohnern der Bestandssiedlung und der Neubausiedlung hergestellt werden kann. Beispielsweise sind Sichtachsenverbindungen, die zwischen dem östlichen und westlichen Neubaugebiet nach Aussagen des Vortragenden sehr wohl vorhanden sind, zur Bestandssiedlung nicht vorgesehen. Auch der mit den Tiefgaragenzufahrten zukünftig stark befahrene Kiesweg wird in der derzeitig geplanten Ausführung sicherlich nicht	bestehen bleiben. Diese werden jedoch nicht durchgängig entlang der Straßenfläche verlaufen, sondern unterbrochen u.a. um den Begegnungsverkehr gewährleisten zu können. Die freizuhaltenden Ausfahrten werden durch Straßenmarkierungen gekennzeichnet. Die Befahrbarkeit der Straße, der TG-Zufahrten und der privaten Garagenzufahrten wurde mittels Schleppkurvenuntersuchung in der Verkehrstechnischen Stellungnahme der Verkehrsingenieure Besch und Partner KG von September 2021 untersucht, mit dem Ergebnis, dass das angegebene Konzept ohne Konflikte funktioniert, wenn die entsprechenden angegebenen Bereiche freigehalten werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die formulierte Auffassung entsprechend der vorangegangenen Erläuterungen jedoch nicht geteilt. Die vorliegende Planung Ackermannsiedlung baut auf dem 2019 ausgearbeiteten gleichnamigen Konzept des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung aus Friedrichshafen auf. Die zwischen den Baukörpern vorhandenen Freiflächen schaffen mehrere Sicht- und Wegeachsen vom Kiesweg in den westlichen Teilbereich der neuen Ackermannsiedlung und darüber in die zentrale Grünachse. Eine Einbindung des Kiesweges und seiner bestehenden Bebauung in das neue Quartier ist daher aus Sicht der Planverfasser durchaus gewollt und gegeben. Die drei Tiefgaragenzufahrten im Bereich des Kiesweges sind verkehrlich notwendig und stehen aus Sicht der Planverfasser einer Ein-
--	---

dazu beitragen können, eine Verbindung zwischen Bestand und Neubau aufbauen zu können. Das Gleiche gilt für die gezeigte „Legosteine“-Architektur, deren Blockcharakter mit sehr hohen Gebäudewänden auf der Ostseite des Kiesweges eine Abschirmung und Isolation zwischen Bestand und Neubaugebäuden hervorrufen wird. Auch die im Neubaugebiet erwähnten baulichen Kommunikations- und Kontaktpunkte mit z.B. Gemeinschafts-Grünbeeten sind in der städtebaulich und damit gesellschaftlich wichtigen Verbindung zwischen Bestand und Neubau nicht geplant worden. Ebenso könnte mit der Namensgebung für die neuen Straßen bei einer Änderung der Benennungen „...garten“ (z.B. Birnengarten) in eine dem Bestand angepasste Benennung „...weg“ (z.B. Birnenweg) ein zusammenhängender Charakter zwischen alter Siedlung und neuer Siedlung entstehen. Forderung 3.1 Abmilderung der geplanten harten Blockstrukturen und kommunikativ abweisend wirkenden großformatigen Gebäude-Wandflächen zum Kiesweg durch begrünte Fassaden. Diese Fassadengestaltung ist sehr modern und überaus nachhaltig gegenüber z.B. nicht nachhaltigen und gestalterisch langweiligen und eintönigen Wärmedämmverbundsystemen. Der vom Vortragenden erwähnte und auch von den Bestandsanwohnern hiermit gewürdigte „Gartencharakter“ in der Neubausiedlung kann mit der Fassadenbegrünung auch ein Stückweit in den Kiesweg, als zukünftige Kommunikations- und Verbindungssachse zwischen Bestand und Neubau übertragen werden. Forderung 3.2 Bauliche Schaffung von gemeinsamen Kommunikationspunkten im Bereich des Kiesweges inkl. Sichtachsenbeziehungen zu Treffpunkten im Neubaugebiet. Dies erhöht die viel gepriesene und auch im Vortrag erwähnte Aufenthaltsqualität, die zwar im Bereich der	und Anbindung des bestehenden Siedlungsbereichs entlang des Kiesweges nicht entgegen. Die Namensgebung für die privaten Erschließungsflächen wurde für das städtebauliche Konzept so gewählt und wird nicht für zukünftige Straßennamen übernommen. Die Einschätzung der geplanten Baukörper als „harte Blockstrukturen und kommunikativ abweisend wirkende großformatige Gebäude-Wandflächen“ kann nicht nachvollzogen werden. Im Bereich der zum Kiesweg ausgerichteten Fassaden sind unter anderem auf Grund der westlichen Ausrichtung großformatige Fensteröffnungen und Freisitze geplant. Im Vergleich zu den anderen Fassadenseiten werden hier sehr kleinteilige Wandflächen entstehen, die nur geringe Flächen für eine Begrünung bereitstellen. Der Forderung kann deshalb nicht nachgekommen werden. Zwischen Neubau und Bestand existieren ebenso Sicht- und Wegeverbindungen, wie innerhalb des neuen Plangebietes. Gerade zu der Bestandsbebauung am Kiesweg wurde eine offene, lockere Bebauungsstruktur mit einzelnen Baukörpern gewählt, welche Sicht- und auch
---	---

Außenflächen innerhalb des Neubaugebietes vorhanden ist, die es aber bei der vorgesehenen Gestaltung des Kiesweges nicht gibt. Hinweise zu 3.2 Der Schwerpunkt der bisherigen Planung im Bereich des Kieswegs ist bisher leider nur auf die verkehrstechnische Erschließung inkl. Maximierung der Wohnflächennutzung gelegt worden. Um die Aufenthaltsqualität zwischen Bestand und Neubau in der zukünftigen Verbindungs- und Kommunikationsachse am Kiesweg zu verbessern, kann die Forderung 2.3 (Spielstraße) und die Forderung 2.4 (nördliche TG-Zufahrt mündet nicht im Kiesweg) sehr gut für eine verbesserte Planung genutzt werden. Wenn keine Planungsänderungen erfolgen, dann wird sich eine Isolationslinie und keine Verbindungsachse am Kiesweg ergeben. Bedenkenpunkt 4 <u>Thema: Auswirkung der Baustellenerschließung und Baustellenlogistik auf die Verkehrssicherheit im Kiesweg</u> Ein sehr großes Problem wird seitens der Bewohner im Bereich des stark baufälligen und aus Sicht der Bewohner für die Erschließung einer derartig großen Baumaßnahme aufgrund der zahlreichen Schlaglöcher sowie aufgrund der zu schmalen Fahrbahnbreite des Kiesweges als Haupteerschließungsstraße für die Baustellenfahrzeuge und für den Materialtransport zur Baustelle gesehen. Hier sind Konflikte mit den Bewohnern, die auf dem Kiesweg zur Erledigung ihrer Wege für den täglichen Bedarf angewiesen sind, vorprogrammiert. Auch die Müllabfuhr und die Feuerwehr werden sicherlich durch eine	Wegeverbindungen herstellt. Richtung Norden kann von der Bestandsbebauung bis auf die „grüne Mitte“ geblickt werden. Die Anwohner des Kies- und Ackermannweges können außerdem auf einer Fuß- und Radwegeverbindung mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Richtung Osten quer durch das neue Baugebiet gelangen. Die Höhe der Gebäude variiert abwechselnd zwischen zwei und vier Geschossen, um eben keinen „Mauercharakter“ zur Bestandsbebauung hin zu erzeugen. Die geforderten Kommunikationspunkte und Sichtachsenbeziehungen zwischen bestehender Bebauung und neuer Siedlung entlang des Kiesweges sind aus Sicht der Planverfasser im Bereich der drei Durchwegungen bereits gegeben. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Bei der möglichen Befahrung des Kiesweges durch Baustellenverkehr handelt es sich um eine temporäre Nutzung bzw. eine Situation, die zeitlich begrenzt ist. Die zeitweise auftretenden Schmutz-, Lärm- und Staubemissionen müssen hingenommen werden. Bei den Fahrten der Müllabfuhr und von Rettungsfahrzeugen handelt es sich um Fahrten, die nicht jeden Tag stattfinden und meistens auch zu unterschiedlichen Tageszeiten, weshalb hier keine enge Überschneidung erwartet wird.
--	---

Baustellennutzung des Kiesweges stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Darüber hinaus möchten die Einwender auch insbesondere auf die vielen Kleinkinder, Kinder und Jugendliche der Siedlungsbewohner aufmerksam machen, die durch Baustellenfahrzeuge einer starken Gefährdung für ihren Leib und ihr Leben auf dem sehr schmalen und durch parkende Fahrzeuge sehr unübersichtlichen Kiesweg permanent während der Baumaßnahme ausgesetzt sind. Forderung 4 Alle vorstehend genannten Konflikte müssen aus Sicht der Bewohner durch eine qualifizierte Logistikplanung mit besonderer Berücksichtigung des jetzt Vorort vorhandenen maroden Zustandes der Straßenbeschaffenheit im Vorfeld berücksichtigt werden und mit den Bewohnern einvernehmlich abgestimmt werden. Der Kiesweg ist deshalb für die Baumaßnahme vorab zu ertüchtigen und der z.Zt. löchrige Fahrbahnbelag ist instandzusetzen und zu verbreitern und für einen sicheren Verkehrsbetrieb der Baustellenfahrzeuge ausulegen. Eine separate Fahrspur für die Baustellenfahrzeuge ist dabei einzurichten. Das Baustellenlogistik- und Verkehrs-Konzept ist vorab durch einen bzw. mehrere qualifizierte Fachplaner zu erstellen und der Stadt Tettnang zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Dabei sollte die Stadt Tettnang z.B. durch einen fachkundigen unabhängigen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator und auch durch eine unabhängige qualifizierte und kompetente Fachkraft im Bereich der Verkehrsplanung unterstützt werden. Forderung 5 Grundsätzlich ist es aus Sicht der Bewohner erforderlich, dass für die Durchführung der Baumaßnahme auch ein unabhängiger Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (Sigeko) beauftragt wird, der sich kontinuierlich in allen Planungs- und Ausführungsphasen mit der Baumaßnahme im Detail beschäftigt und mögliche Gefahrenpotenziale erkennt und deren	Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Ausarbeitung eines Konzeptes für das Baustellenmanagement und für die gesicherte Zufahrt im Bereich des Kies- und Ackermannwegs wird zugesichert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den formulierten Forderungen kann nicht nachgekommen werden. Der Kiesweg wird im Rahmen mit der baulichen Entwicklung der Ackermannsiedlung aufgerissen und anschließend neu gestaltet werden. Eine Ertüchtigung des Straßenbelags vorab macht daher keinen Sinn. Eine eventuell notwendige Verbeiterung des Kieswegs im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik wird im Rahmen der Ausarbeitung des Konzeptes für das Baustellenmanagement geprüft. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Begleitung der gesamten Baumaßnahmen durch einen SiGeKo wird zugesichert. Es ist jedoch nicht möglich, den SiGeKo-Beauftragten auch als weiteren Ansprechpartner für die Anwohner einzusetzen, da die
---	---

Beseitigung überwacht. Der Sigeko sollte auch für die Bewohner als Ansprechpartner bezüglich der Hinweisgebung auf etwaige Sicherheitsmängel in öffentlichen Bereichen, die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen, zur Verfügung stehen. Forderung 6 Thema: Glasfaserkabel im Kiesweg Die Anwohner fordern den Einbau eines Glasfaserkabels im Kiesweg, um für die zukünftige immer wichtiger werdende Datenkommunikation gerüstet zu sein (Stichworte: sehr gute Möglichkeiten für z.B. Homeoffice-Verbindungen und schnelles Internet schaffen). Bedenkenpunkt 5 <u>Welche Vogelschutzmaßnahmen sind aufgrund der deutlich erhöhten Bebauung gegenüber dem Bestand geplant worden?</u> Forderung 7 Thema: Lärmschutz-Verbesserung für das Gesamtquartier (dies ist ein Themenschwerpunkt, der an die Stadt Tettnang gerichtet ist) Das der Neubausiedlungsplanung beiliegende Lärmschutzgutachten zeigt, dass insbesondere die Lärmbelastungen, die jetzt schon von der B467 und von der Seestraße auf das Neubaugebiet und vor allem auch auf die Bestandssiedlung einwirken und zukünftig auch noch durch das prognostizierte erhöhte Verkehrsaufkommen erheblich zunehmen werden, zu Gesundheitsschäden bei den Bewohnern führen können. Deshalb wird hiermit die Forderung an die Stadt Tettnang aufgestellt, geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu planen und möglichst schnell zu errichten bzw. zu ergreifen (z.B. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle	Kommunikation nur über den Vorhabenträger bzw. das zuständige Architekturbüro erfolgt. Der Einbau eines Glasfaserkabels im Kiesweg wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der Einbau ist jedoch nicht Regelungsinhalt der vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Bio-Büro Schreiber aus Ulm erstellt. Die darin benannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Vogelschutzmaßnahmen beziehen sich vor allem auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand. Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastungen von der B 467 und Seestraße werden für das Plangebiet im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt. Darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes.
--	---

	zur B467 und zur Seestraße oder beispielsweise auch Temporeduzierungen auf diesen beiden Straßen). Die Einwender bitten um eine Rückantwort mit textlichen und zeichnerischen Erläuterungen zu den o.g. Punkten bis spätestens 4 Wochen bzw. innerhalb der vertraglichen Fristsetzungen des Bebauungsplanverfahrens. Gerne würden die Einwender diese Punkte in einem offenen Gespräch mit den beteiligten Personen/Planern erörtern. In dem Interesse der Einwender steht ein guter öffentlicher Informationsaustausch unter Einbeziehung der Interessen aller Beteiligten.	Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die formulierten Abwägungsvorschläge werden im Rahmen einer Sitzung des TA vorgetragen und beschlossen. Zu Verfahrensende erhalten die Einwender in Form der Einwenderinformation nochmals die Abwägungsergebnisse ihrer vorgebrachten Einwendungen.
2	<u>Einwendung 2, Schreiben vom 01.07.2021</u> Die Einwender haben die sehr umfangreichen Unterlagen zum Bebauungsplan Ackermannsiedlung durchgeschaut. Es ist für die Einwender als Laien nicht möglich hier alles zu verstehen. Dennoch möchten die Einwender, wie auch schon kurz telefonisch besprochen, einige Punkte aufgreifen und hierzu ihre Anmerkungen festhalten. Die Einwender werden von Herrn Münz bzw. von seiner Firma CMI zwei Grundstücke erwerben. Hierfür haben die Einwender bereits beim Verkauf ihres Grundstückes mit Herrn Münz ein notarielles Ankaufsrecht vereinbart. Es betrifft die beiden Grundstücke direkt an der Langenargener Straße im östlichen Teil des Erschließungsplanes auf welchem zwei Einfamilienhäuser geplant sind. Die Grundstücke sollen auf je ca. 500 qm angeglichen werden (bisher 650 qm und 450 qm). Wie die Grundstücke genau bebaut werden sollen steht noch nicht fest. Natürlich haben sich die Einwender schon Gedanken gemacht. Dazu hier einige Fragen: Ist es möglich die Baufelder etwas von der Langenarger Straße in Richtung Seestraße zu schieben? So wäre der südöstliche Teil des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstückszuschnitte wurden in Abstimmung mit dem Einwender mittlerweile angepasst und eingemessen. Die neuen Grundstückszuschnitte wurden in Bebauungsplan übernommen. Die vorliegende Planung Ackermannsiedlung baut auf dem 2019 ausgearbeiteten gleichnamigen Konzept des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung aus

Grundstückes größer und der nördliche Teil hinter den Häusern etwas kleiner. Zudem würden die Häuser aus der stärker belasteten Lärmzone laut Lärmgutachten heraus kommen. Ist es möglich die Baufelder zu verbinden? Angesichts der massiven Umgebungsbebauung wurde sich ein Doppelhaus vermutlich besser einfügen. Könnten die Baufelder bei einer späteren Detailplanung noch der Umgebungsbebauung angepasst werden oder sind diese dann fixiert? Im Textteil unter 3.3 Kampfmittel ist von einem Sprengtrichter die Rede. Gibt es hierzu einen Plan, wo sich dieser befindet, den man den Einwendern zukommen lassen könnte? Der Verkehr auf der Langenargener Straße soll ja auf 50 km/h reduziert werden, was die Einwender sehr befürworten. Vermutlich wird die Ortstafel auf Höhe des Kiesweges gesetzt und somit ist bis dahin die Straße dann innerörtlich. Dies bedeutet nach dem Kenntnisstand der Einwender, dass auf der Straße auch geparkt werden darf. Was es jedoch zu beachten gilt, dass hier noch viele LKW's zu den Kiesgruben fahren und hierfür die volle Breite der Straße benötigt wird. Es wäre also ein Parkverbot auf der Langenargener Straße erforderlich. Grundsätzlich sind im ganzen Baugebiet zu wenig oberirdische Parkplätze berücksichtigt. Es ist in allen Wohngebieten zu beobachten, dass die Autos an die Straße gestellt werden, weil die Zufahrt zur Tiefgarage zu umständlich und zu eng ist. Gerade bei kürzeren Standzeiten und von Besuchern wird die Tiefgarage nicht genutzt. Die Durchfahrt des Kiesweges zur Seestraße für PKW kpl. zu sperren halten die Einwender ebenfalls für falsch. Hier sollte zumindest die Einfahrt von der Seestraße in den Kiesweg aus Richtung Friedrichshafen möglich sein.	Friedrichshafen auf. Da das Konzept dem Bebauungsplan als städtebauliche Vorgabe zugrunde liegt, gilt dieses als vorgegeben. Die vorliegende Planung Ackermannsiedlung baut auf dem 2019 ausgearbeiteten gleichnamigen Konzept des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung aus Friedrichshafen auf. Da das Konzept dem Bebauungsplan als städtebauliche Vorgabe zugrunde liegt, gilt dieses als vorgegeben. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, ist keine Änderung der Baufenster mehr möglich. Es ist kein Plan mit einer genauen Verortung des Sprengtrichters vorhanden. Die Langenargener Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist deshalb nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Für Besucher der neuen Baukörper sind die oberirdisch geplanten Parkplätze vorgesehen und für die Bewohner Tiefgaragenstellplätze in baurechtlich geforderter Anzahl. Bei kürzeren Standzeiten können freie oberirdische Parkplätze verwendet werden. Das Regierungspräsidium Tübingen bittet in seiner Stellungnahme vom 01.07.2021 um die Sperrung des Kiesweges im Norden für den motorisierten Individualverkehr:
--	--

Der Verkehr staut sich ja zu Stoßzeiten bereits jetzt schon weit vor dem Ortseingang bis hin zur Auffahrt zur Umgehungsstraße. Dies wird bei einer kpl. Sperrung der Einfahrt in den Kiesweg noch zunehmen. Es ist zu befürchten, dass viele über Bürgermoos fahren und die ohnehin zu kleine Straße über Hagenbuchen nutzen, um ins neue Wohnquartier Ackermannsiedlung zu kommen. Auch den geplanten Wendebereich am Ende des Kiesweges halten die Einwender für viel zu klein. Der Kiesweg sollte ebenfalls besser ausgebaut werden. Dieser ist bereits mit der Bestandsbebauung einseitig zugeparkt. Ein Begegnungsverkehr ist hier jetzt schon manchmal nicht mehr möglich. Hier müssen mehr frei zur Verfügung stehende Parkflächen geschaffen werden. Durch die Verschärfung der Verkehrssituation im Kiesweg wird den Einwendern außerdem die Zufahrt zu ihren Grundstücken (998 und 999/2) erschwert, welche an das Erschließungsgebiet direkt angrenzen. Bei der Bepflanzung der mittigen Grünfläche ist darauf zu achten, dass größere Bäume (auch wenn diese erst in einigen Jahren größer werden) weit genug von den Grundstücken 998 und 999/2 gesetzt werden, damit die Grundstücke weiter uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Einwender hoffen, dass ihre Fragen beantwortet werden können und ihre Wünsche und Bedenken in die Planung mit aufgenommen werden.	„Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Landesstraße über den im Westen des Geltungsbereichs verlaufenden „Kiesweg“ kein Verkehr aus dem Baugebiet zugeführt wird.“ Durch die Sperrung der Durchfahrt zur Seestraße (L333), soll der Durchgangsverkehr im Kiesweg umgangen werden, sodass die Straße ausschließlich den PKW der Anwohner vorbehalten ist und dadurch auch der Verkehrslärm reduziert wird. Der Wendebereich am Ende des Kieswegs wurde angepasst und ist nach RAST 06 – Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – für ein 3-achsiges Müllfahrzeug in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben dimensioniert worden und somit für die Anforderungen im Gebiet ausreichend. Die Stellplätze für die Bewohner des neuen Baugebietes werden in baurechtlich geforderter Anzahl in Tiefgargen hergestellt und Stellflächen für Besucher oberirdisch auf der östlichen Seite des Kiesweges und entlang der Planstraße E errichtet. Auf dem Kiesweg sind zudem Ausweichbuchten geplant, um den Begegnungsverkehr zu erleichtern. Die Verkehrstechnische Stellungnahme der Verkehrsingenieure Besch und Partner KG von September 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass das angegebene Konzept ohne Konflikte funktioniert, wenn die entsprechenden angegebenen Bereiche freigehalten werden. Die angegebenen Flurstücke sind über den neuen Wendehammer direkt zu erreichen. Die geplanten Bäume befinden sich in ca. 9 – 10 m Entfernung zum Flurstück Nr. 999/2. Die weitere Bewirtschaftung der Flurstücke ist somit weiterhin uneingeschränkt möglich.
--	--

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Stadt Lindau, Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Vermessung mit Schreiben vom 26.05.2021
- Gemeinde Neukirch, mit Schreiben vom 26.05.2021
- IHK Bodensee-Oberschwaben, mit Schreiben vom 27.05.2021
- Gemeinde Amtzell, Bauamtsleiter, mit Schreiben vom 01.06.2021
- Stadt Friedrichshafen, Amt für Stadtplanung und Umwelt, mit Schreiben vom 01.07.2021
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, mit Schreiben vom 01.07.2021
- Gemeinde Eriskirch, mit Schreiben vom 02.07.2021
- RP Freiburg, Forstdirektion, mit Schreiben vom 02.07.2021

Es gingen **neun** Stellungnahmen mit Einwendungen ein:

	Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
3	<u>LandesnaturaSchutzverband Baden-Württemberg, Schreiben vom 27.05.2021</u> Der Landesnaturschutzverband hat die Unterlagen an seine ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeleitet. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bittet der Landesnaturschutzverband, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Die ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	<u>Netze BW GmbH, Schreiben vom 18.06.2021</u> Das Gebiet im dem der vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, befindet sich leider nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH. Daher bitte ich Sie sich an die Kollegen des Regionalwerkes Bodensee zu wenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG wurde beteiligt.
5	<u>Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.06.2021</u> <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das Plangebiet zwischen der Seestraße und der Langenargener Straße liegt im weiteren, gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbereich des so genannten Neuen Schlosses	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	(Montfortplatz 1). Die auf einer Geländestufe stehende Vierflügelanlage entfaltet vor allem nach Westen eine große Fernwirksamkeit und wurde auch aus diesem Grund von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal eingestuft. Das geplante Neubaugebiet wird zwar von der Tettmanger Straße bzw. im weiteren Verlauf von der Seestraße aus den Blick zum Schloss nicht beeinträchtigen, und auch die Blickbeziehungen von der B 467 zum Schloss werden - soweit vorhanden - nur punktuell beeinträchtigt. Von der Langenargener Straße aus aber wird im Abschnitt zwischen Kiesweg und Ziegelweg der Blick zum Schloss durch das Neubaugebiet verstellt und somit die geschützte Umgebung des Schlosses beeinträchtigt werden. Wir tragen daher Bedenken gegen diese Planung vor. In Anbetracht der Vorbelastung durch die bestehenden Neubaugebiete am Ackermannweg sowie am Ziegelweg sowie aufgrund der Tatsache, dass die städtebauliche Dominanz des Schlosses aufgrund seiner topografischen Lage weiterhin gewahrt zu wird, kann die Erheblichkeit unserer Bedenken nicht festgestellt werden. Wir regen an, die Bebauung auf das ortsübliche Maß zu beschränken und nur eine zwei- bzw. bei Flachbauten eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzulassen. <u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die neuen Baukörper haben größtenteils drei Vollgeschosse und ein Flachdach. Vereinzelt sind Teilbereiche der Baukörper mit einem vierten Geschoss versehen. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Dominanz des Schlosses ist hierdurch nicht zu befürchten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	<u>Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 25.06.2021</u> 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	Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

	zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird zugesichert.
7	<u>RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 28.06.2021</u> <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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern, Hasenweiler-Beckensedimenten und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Hasenweiler-Beckensedimente ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die gewonnen Erkenntnisse der Baugrunduntersuchung wurden u.a. bei der Erschließungsplanung, Entwässerungsplanung und der Planung des Erdmassenausgleichs berücksichtigt. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor. Zusätzlich wurden die vorgebrachten geotechnischen Hinweise mit in die Hinweise aufgenommen. Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die entsprechenden Aussagen zu den generellen Baugrundverhältnissen sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung sind darin enthalten.

	darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	
8	<u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 30.06.2021</u> Gegen den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind. Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann bei Neuausweisungen von Wohngebieten an bestehende Gewerbegrundstücke eintreten. Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da sich im direkten Umfeld des Plangebietes keine Handwerksbetriebe befinden ist im Zusammenhang mit der geplanten Ackermannsiedlung keine Benachteiligung von Handwerksbetrieben zu erwarten.
9	<u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 01.07.2021</u> I. Raumordnung Die Stadt Tettnang beabsichtigt, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines rund 4,4 ha großen allgemeinen Wohngebietes südwestlich der Tettnanger Innenstadt zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Tettnang (FNP) ist die Vorhabenfläche größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt; im zentralen Bereich stellt der FNP eine begrünte Freihaltetrasse zur innerörtlichen Gliederung dar, im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese Flächennutzung und -gliederung auf. Nach den Zielvorstellungen des städtebaulichen Entwurfes „Ackermannsiedlung“ ist die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Entwicklung eines städtischen Wohnquartiers mit überwiegend Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Laut Ausführungen in den Planungsunterlagen wird die Flächenbegrenzung für die Anwendung des §13b BauGB eingehalten. Von der höheren Raumordnungsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. II. Landwirtschaft Mit der vorgelegten Planung werden ca. 4 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangfläche Stufe I, überwiegend als Grünland genutzt), umgewidmet, und damit der produktiven Landwirtschaft dauerhaft entzogen, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind, und im Rahmen einer erforderlichen Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen sind. Der weit überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht (mehr) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, im nördlichen Bereich werden zusätzliche landwirtschaftliche Flächen umgewidmet, wobei diese zusätzliche Inanspruchnahme aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange bedeuten. Die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen können zurückgestellt werden, wenn für ggfs. naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine weiteren landbauwürdigen Flächen umgewidmet werden. III. Straßenwesen	Die Flächenbegrenzung für die Anwendung des § 13 b BauGB wird eingehalten und ein entsprechender Nachweis in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Entsprechend ist weder die Ausarbeitung eines Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 2 BauGB noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landbauwürdigen Flächen sind daher nicht notwendig.
--	---	--

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2 Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197). Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die entsprechende Festsetzung ergänzt und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--

Ausbauabsichten der L 333 bestehen derzeit nicht. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug. 3.1 Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen Zum Entwurf: Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Gegen die entlang der L 333 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 12.03.2021 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Punkt 1.7.2. – Anbauverbot der textlichen Festsetzungen ist entsprechend zu ergänzen. Redaktioneller Hinweis: Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße L 333. Die Flächen sind gemäß Straßengesetz BW (§ 22 StrG BW) und nicht nach Bundesfernstraßengesetz freizuhalten. Die Stadt wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird. Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße bedürfen nach § 22 Abs. 5 StrG BW grundsätzlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Äußere verkehrliche Erschließung Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Landesstraße über den im Westen des Geltungsbereichs verlaufenden „Kiesweg“ kein Verkehr aus dem Baugebiet zugeführt wird. Hinweise: Entwässerung Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAST-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen. Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Punkt 1.7.2. im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Der Hinweis zu Werbeanlagen wurde unter Punkt 3.7. in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Kiesweg wird an seiner Verbindung zur Landesstraße als Geh- und Radweg festgesetzt. Ein Befahren für den motorisierten Individualverkehr ist somit nicht mehr möglich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen wird vom neuen Quartier „Ackermannsiedlung“ kein Oberflächenwasser zugeführt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--

	vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor. IV. Naturschutz Anhand der vorliegenden Unterlagen ist eine differenzierte Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde nicht möglich. Sobald die angekündigte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorliegt, ist die höhere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen.	Der Bebauungsplan wurde in den genannten Punkten abgeändert und ergänzt. Das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – wird am weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanverfahrens gehört und die angekündigte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit ins Verfahren gegeben.
10	<u>Landratsamt Bodenseekreis, Schreiben vom 01.07.2021</u> Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe I. Belange des Planungsrechts: Das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist nur für Bebauungspläne vorgesehen mit weniger als 10.000 m² Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO. Bei einem Geltungsbereich von über 4,4 ha und einer WA-Fläche von ca. 26.730 m² mit GRZ 0,4 und 0,6 ist die Einhaltung dieser	Auf den WA-Flächen WA 1 und WA 2 wurde die GRZ auf das notwendige Maß von 0,5 herabgesetzt. Zudem wurde ein Nachweis über die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO der neuen Baukörper gemäß Vorhaben- und

Größenordnung in Frage zu stellen. Ein genauer Nachweis ist zu erbringen. II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Zu Nr. 4.6 der Begründung wird hingewiesen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen sind. Die Festsetzung „private Grünfläche“ ist nicht hinreichend bestimmt. Es ist unklar, wie die Fläche entwickelt werden soll. Entsprechendes gilt für 1.12.3 (intensive Begrünung). In die örtliche Bauvorschrift 2.2.2 bitten wir für zaunartige Einfriedungen festzulegen, dass diese ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten sind. III. Belange des Abfallrechts: Für das Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies kann z. B. erreicht werden durch Festsetzung entsprechend erhöhter Erdgeschossfußbodenhöhen, Geländeaufschüttungen, etc. und ggf. damit einhergehender Planung von erhöhten Straßen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Rechtsgrundlage zu I.: §§ 13b, 13a, 1a Abs. 3 BauGB zu II.: § 1 BauGB, § 1a ff BauGB, § 39 BNatSchG zu III.: § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.: ggf. Regelverfahren mit Umweltprüfung, Umweltbericht und naturschutzrechtlichem Ausgleich. zu II.: Vernünftiger Grund im Sinne des § 39 BNatSchG zu III.: Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des	Erschließungsplan in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde eine informelle Umweltprüfung in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt. Die Festsetzung unter Punkt 1.10.1. wurde ergänzt und die private Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Die Festsetzung unter 1.12.3. wurde ebenfalls angepasst. Der Punkt Einfriedungen unter 2.2.2. wurde entsprechend überarbeitet. Die EFH-Höhen im Planbereich wurden bereits vor der Auslegung nach Abstimmung mit dem LRA Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz angepasst. Eine weitere Anpassung ist auf Grund der lokalen Rahmenbedingungen nicht möglich. Ein Ver- und Entsorgungskonzept wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung vorgelegt. Der Belang Erdmassenausgleich wurde in der Begründung unter Punkt 4.13 genauer erläutert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen. Ein Hinweis (3.1) ist dafür nicht mehr ausreichend. B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands --- C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage I. Belange des Planungsrechts: 1. Wir empfehlen die Bezeichnung der verschiedenen WA-Bereiche nicht mit römischen Ziffern zu versehen, um eine Verwechslung mit Festsetzungen zur Geschossigkeit zu vermeiden. 2. Aufgrund der Bestimmtheit von Festsetzungen könnte im Textteil Nr. 1.2 auf die Nutzungsschablonen bzw. Baufelder des Planteils verwiesen werden, Beispielsnennungen sind zu vermeiden. In Nr. 1.3.1 sollte keine absolute Zahl als EFH ausgewiesen werden, da unterschiedliche EFH-Festsetzungen im Planteil vorgenommen werden. Aufgrund der Formulierung der Nr. 1.3.2 ist der Text unter 1.3.1 ggf. verzichtbar. Die Festsetzung Nr. 1.4.1 erschließt sich uns nicht (abweichende Bauweise), da die festgesetzten Baufenster keine Bebauung mit Gebäuden > 50 m zulassen, und ausweislich der Vorhaben- und Erschließungspläne dem entsprechende Hausformen in offener Bauweise geplant sind. Der Festsetzung 1.11.1 (Geh- und Fahrrecht auf privater Verkehrsfläche) fehlt die Entsprechung im Planteil. Die Zweckbestimmung des im Rechtsplan enthaltenen Leitungsrecht ist derzeit nicht erkennbar.	Die römischen Ziffern der WA-Bereiche wurden gegen arabische Ziffern ausgetauscht. Der Punkt 1.2. unter den textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst und ein Bezug zu den Nutzungsschablonen hergestellt. Die Festsetzung 1.3.1. wurde entfernt. Die Festsetzung unter 1.4.1. wurde als offene Bauweise abgeändert. Der Bebauungsplan wurde angepasst und die Flächen, welche mit einem Geh- und Fahrrecht belegt sind, im Planteil mittels Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzt. Die Zweckbestimmung des im Planteil eingetragenen Leitungsrecht bezieht sich auf das bestehende Gebäude Kiesweg 28. Dieses Bestandsgebäude ist über ein
---	---

3. Bei Verweis auf DIN-Normen in planungsrechtlichen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass deren Inhalte für Planbetroffene bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, mit bereitliegen. Auf diese Möglichkeit der Einsichtnahme ist in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen (siehe BVerwG, Urt. v. 25.6.2020 – 4 CN 5/18). Die Festsetzung Nr. 1.14.3 Satz 2 ist zu hinterfragen. 4. Auf folgende Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weisen wir hin: - Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist zwingender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VHB) gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der VEP muss das Gesamtvorhaben so konkret beschreiben, dass dessen städtebauliche Zulässigkeit und die Übereinstimmung mit dem VHB ersichtlich ist. Der Vorhabenträger muss explizit für das Gesamtvorhaben genannt sein. Wir bitten um Ergänzung eines Index des VEP. - Wir gehen davon aus, dass der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde den Nachweis erbracht hat, dass er in der Lage ist seiner vertraglichen Baupflicht für das gesamte Vorhaben nachzukommen (Verfügungsgewalt über Planungsfläche sowie finanzielle Leistungsfähigkeit). - Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss schriftlich mit Unterschrift des Vorhabenträgers vorliegen sowie vom Gemeinderat gebilligt sein.	Pumpendrucksystem quer durch das Plangebiet am öffentlichen Kanal der Langenargener Straße entwässert. Die Festsetzung unter 1.11.2 wurde entsprechend konkretisiert. Die textliche Festsetzung unter 1.14.3. wurde im Bebauungsplan entsprechend abgeändert und unter 3.10 ein ergänzender Hinweis zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften mit aufgenommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger CMI und Prisma umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die Bereich des WA 2 und WA 3 gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Der vom Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abweichende Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde in der Planzeichnung hervorgehoben. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Index beigelegt. Ein entsprechender Nachweis der Vorhabenträger wird im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag erbracht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Billigung des vom Vorhabenträger unterzeichneten Durchführungsvertrags durch den Gemeinderat vor dem Satzungsbeschluss wird zugesichert.
---	--

Regelungen für den Fall einer Fristüberschreitung sind zu empfehlen (Verlängerungsmöglichkeiten/Aufhebungsverfahren). Auf § 12 Abs. 5 (Wechsel Vorhabenträger bedarf Zustimmung der Gemeinde) und Abs. 6 BauGB (Aufhebung VHB durch Gemeinde bei nicht fristgerechter Durchführung). Durch den Vorhabenbezug sind bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen spätere Befreiungsanträge i. d. R. nicht möglich. 5. Sollte der Nachweis gem. A.I. geführt werden können, weisen wir auf die Frist gem. § 13b BauGB hin, insbesondere i. V. m. den noch in 2021 vorzunehmenden Begehungen zum Artenschutz. II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: In den Pflanzlisten sollen nur heimische Arten Verwendung finden. Nicht standortheimische Arten wie bspw. die aus Asien oder den Amerikas stammenden Arten Syringa und Hydrangea aus der Pflanzliste 2.2.3 der örtlichen Bauvorschriften sollen durch heimische Arten ersetzt werden, welche von einer Vielzahl heimischer Tierarten als Nahrungs- und Eiablagepflanzen genutzt werden können. Zum Artenschutzrecht finden derzeit noch Untersuchungen statt, so dass keine abschließende Beurteilung möglich ist. Wir regen an, die Zulässigkeit von Schottergärten explizit auszunehmen. III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Für die geplante Entwässerung des Baugebietes ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierzu sind entsprechende Antragsunterlagen beim Landratsamt Amt für Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig einzureichen. IV. Belange des Abfallrechts: Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei Bauvorhaben, bei denen jeweils	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nicht standortheimischen Gehölze wurden aus der Pflanzliste entfernt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und wird im Rahmen der erneuten Auslegung mit ins Verfahren gegeben. Schottergärten wurden in der Festsetzung 2.2.1. als unzulässig festgesetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein
---	---

oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist. V. Belange des Verkehrsrechtes: 1. In der Verkehrstechnischen Stellungnahme (S. 9, signifikanter Anbindungsbereich) wird hingewiesen, dass sich Fahrradfahrer mit ungewohnt hoher Geschwindigkeit entlang der Langenargener Straße bewegen und die Zufahrt eines einbiegenden Kfz kreuzen. Momentan handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg und Radfahrer sind an den Einmündungen nicht bevorrechtigt. Überlegenswert wäre, den landwirtschaftlichen Weg zumindest im Innerortsbereich umzuwidmen und zukünftig als Geh- und Radweg zu kennzeichnen. Unter dieser Voraussetzung könnte ggfs. der Radverkehr an den jeweiligen Einmündungen vorfahrtsberechtigt geführt werden. 2. Im nördlichen Anschluss der Stichstraßen „Planstraße E“ und „Kiesweg“ sind Wendeanlagen vorgesehen. Der Wendebereich am Ende der Kiesstraße kann selbst für Pkw nicht ohne Zurückstoßen befahren werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen sollten die Wendeflächen angesichts der Größe des Wohngebiets und der Anzahl der voraussichtlichen Wendemanöver so geplant werden, dass ein Zurückstoßen nicht erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist, dass auch dreiachsige Müllfahrzeuge wenden müssen. Der Flächenbedarf eines Wendebereichs richtet sich nach der RAST 06 (Richtlinie für die Anlegung von Stadtstraßen). Eine Verastung der Wendefläche, wie in der Planstraße E vorgesehen, sollte vermieden werden, um klare Vorfahrtssituationen zu schaffen und eindeutig freizuhaltende Wendebereiche von Parkflächen abzugrenzen.	Abfallverwertungskonzept erstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zur Prüfung vorgelegt. Die Langenargener Straße mit dem parallel verlaufenden landwirtschaftlichen Weg befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist somit nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Planzeichnung wurde an der Planstraße E und am Kiesweg mit einem Wendehammer gemäß der RAST 06 versehen, ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die Wendeanlagen wurden darüber hinaus mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb AWB GmbH Abfallwirtschaft Bodensee abgestimmt.
---	--

Bei der in der verkehrstechnischen Stellungnahme in Abb. 5, S. 11, eingekreisten Situation handelt es sich um einen Kreuzungsbereich, nicht um einen Wendehammer. 3. Vor dem Anschluss von Tiefgaragenrampen an den öffentlichen Verkehrsraum sollten straßenniveaugleiche Pkw-Aufstellfläche von 5 m (max. Steigung 5 %) vorgesehen werden, sowie entsprechende seitliche Sichtfelder festgesetzt werden, welche von Einfriedungen, Bepflanzungen oder blickdichten Absturzsicherungen dauerhaft freizuhalten sind. Auch durch angrenzende Stellplätze darf die Sicht nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten daher um eine Verlegung der direkt an den Tiefgaragenausfahrten des Kiesweges befindlichen Parkplätze. Tiefgaragenausfahrten müssen zudem deutlich von Einmündungen abgesetzt sein, da sonst die erforderliche Ausfahrtsicht nicht geschaffen werden kann. Bei der Knotenanbindung „Alter Ziegelweg“ entsteht im Zusammenhang mit den beiden geplanten Tiefgaragenrampen am Verbindungsstück „Ziegelweg“ - „Planstraße E“ aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungsbereich eine unübersichtliche Verkehrssituation. Im Einvernehmen mit der Polizei weisen wir darauf hin, dass diese beiden Ein- und Ausfahrbereiche nicht verkehrssicher sind und daher nicht befürwortet werden können. Bei Tiefgaragenrampen ohne Möglichkeit des Begegnungsverkehrs ist eine Signalregelung kombiniert mit der Schaffung von Aufstell-/Warteflächen jeweils auf dem privaten Grundstück erforderlich, damit keine Stauung auf der Fahrbahn entsteht und das Ein- und Ausfahren verkehrssicher und konfliktfrei gewährleistet werden kann. Aus Verkehrssicherheitsgründen empfehlen wir, dass die Rampen mit einem begleitenden Fußweg ausgestattet werden.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Bebauungsplanes entsprechend konkretisiert. Im VEP wurden die unterschiedlichen Rampenneigungen und im B-Plan an den Tiefgaragenzufahrten und an den Straßenmündungen die jeweiligen Sichtfelder dargestellt. Die angepassten Stellplatzflächen auf der westlichen Seite des Kieswegs sind nur an verkehrstechnisch möglichen Stellen außerhalb der Sichtfelder vorgesehen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die nördliche Tiefgaragenzufahrt an der Verbindung zwischen dem Ziegelweg und der Planstraße E entfernt. Die Tiefgaragenrampen sind größtenteils für den Begegnungsverkehr ausgelegt oder als Einbahnrampe mit Ausfahrt über andere Rampe geplant. Begleitende Fußwege im Bereich der Tiefgaragenrampen sind mit vorgesehen.
--	--

4. Für oberirdische Garagen empfehlen wir, einen Abstand von mindestens 5 m zur Fahrbahn festzulegen, um ausreichend Sicht zu gewährleisten. 5. An den Einmündungen in die Langenargener Straße sind die erforderlichen Sichtfelder im Planteil mit Planzeichen 1.7.1 auszuweisen. 6. Geeignete Abhol- und Anfahrflächen für die Müllabfuhr sollten vorgesehen und im Rechtsplan festgesetzt werden, ggf. unter Einbeziehung der im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen für Sperrmüll. 7. Es wird angeregt im Durchführungsvertrag Zuständigkeiten und Kostenübernahmen für Instandsetzungsarbeiten, Beschilderungen/ Markierungen etc. der privaten Verkehrsflächen (insbesondere Wendefläche und Fußweg) zu regeln. 8. Entlang der Planstraße E sind nur private oberirdische Stellplätze vorgesehen (siehe Plan AKS_VHE_P 1.7). Analog des Kiesweges wird angeregt auch hier öffentliche Stellflächen für Versorgungsdienste etc. vorzusehen. 9. Laut Begründung ist mittig durch die Grünzäsur eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Das Planzeichen 1.8.4 ist nur als Gehweg definiert, was ggf. anzupassen ist. Die nach Osten und Westen abgehenden Wege werden als Fußwege beschrieben. In der Realität werden auch diese von Radfahrern genutzt werden. Wir regen an, auch diese Wege so zu gestalten, dass sie sowohl von Fußgängern, als auch Radfahrern genutzt werden können (siehe auch Beschreibung Begegnungsraum im Vorentwurf Freianlagen).	Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Es wurde eine neue textliche Festsetzung unter 1.7.3. erstellt, welche die Sichtfelder im Plangebiet festsetzt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Abhol- und Anfahrflächen für die Müllabfuhr wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Die Anfahrt dieser Flächen ist über die öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Eine darüberhinausgehende Festsetzung dieser Flächen wurde deshalb nicht vorgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die oberirdischen Stellplätze an der Planstraße E und entlang des Kieswegs sind als Parkplätze für den Besucherverkehr vorgesehen. Es wurde unter Punkt 1.8.4 eine Festsetzung zu Geh- und Radwegen auf privaten Flächen ergänzt und jeweils eine Geh- und Radwegeverbindung vom Kiesweg und der Planstraße E zur zentralen Achse festgesetzt. Bei den nach Osten und Westen abgehenden Wegen wurde jeweils eine Geh- und Radwegeverbindung vom Kiesweg und der Planstraße E zur zentralen Achse festgesetzt. Die sonstigen Wegebeziehungen werden auf Grund der topographischen Rahmenbedingungen auch weiterhin als reine Gehwege vorgesehen.
--	---

Unter Beachtung o. g. Punkte bitten wir um Abstimmung einer optimierten Verkehrswegeplanung mit unserer Straßenverkehrsbehörde. Dies beinhaltet auch die Umsetzbarkeit der verkehrstechnischen Stellungnahme der Besch und Partner KG vom März 2021. (straßenverkehrsbehoerde@bodenseekreis.de, Durchwahl -5892). VI. Belange der Abfallwirtschaft: Nach § 3 Abs. 1 und 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Bodenseekreises müssen alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Die Erschließungsstraßen müssen so angelegt werden, dass die Zufahrt zu den Grundstücken zum Zweck der Leerung der Abfallbehälter sowie der Abholung von Abfällen ohne Rückwärtsfahrten für die Entsorgungsfahrzeuge möglich ist. Die geplanten Wendehämmer in der Planstraße E, wie auch im Kiesweg sind nicht ausreichend dimensioniert (siehe C.V.2.). Auch sollten im Rechtsplan Bereitstellungsplätze mit Anfahrmöglichkeit ausgewiesen werden (siehe C.V.6.). VII. Belange des Brandschutzes: Die Feuerwehr Tettnang (Abteilung Stadt) verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden kann. Insofern kann der 2. Rettungsweg nach LBO bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen im Regelbau gestellt werden. Dies setzt allerdings eine entsprechende Aufstellfläche sowie die	Das Landratsamt wird im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanverfahrens gehört und die überarbeitete Verkehrswegeplanung mit ins Verfahren gegeben. Die Planstraße E und der Kiesweg wurden an ihren Enden mit einem Wendehammer gemäß der RAST 06 versehen, ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die Wendeanlagen wurden darüber hinaus mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb AWB GmbH Abfallwirtschaft Bodensee abgestimmt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Abhol- und Anfahrf Flächen für die Müllabfuhr wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Die Anfahrt dieser Flächen ist über die öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Eine darüberhinausgehende Festsetzung dieser Flächen wurde deshalb nicht vorgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Feuerwehraufstellflächen wurden in der Planung bereits berücksichtigt und mit der zuständigen Dienststelle für Brandschutz abgestimmt.
---	---

zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Im Vorfeld wurden bereits Abstimmungsgespräche mit der Brandschutzdienststelle geführt. Eine finale und detaillierte Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. VIII. Belange des Immissionsschutzes: Im Schallschutznachweis von Loos & Partner vom 16.03.2021 werden drei Szenarien bezüglich der zulässigen Geschwindigkeit auf der Langenargener Straße, 100 km/h, 70 km/h und 50 km/h mit den dazugehörigen Lärmpegelbereichen erörtert. Gem. Festsetzung Nr. 1.14 ist dieses Gutachten Bestandteil des Bebauungsplanes und das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade ergebe sich aus den Außenpegeln und den resultierenden Lärmpegelbereichen. Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müsste die zulässige Geschwindigkeit auf der Langenargener Straße dauerhaft vorgeschrieben sein und der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Fassaden erbracht werden. Auch müsste dann nachgewiesen werden, dass Schlafräume, deren Fenster auf Grund der Außenpegel nachts nicht ohne eine erhebliche Beeinträchtigung der Schlafqualität geöffnet werden können, über eine geeignete Lüftungseinrichtung verfügen. Der Sachverständige stellt richtigerweise auf Blatt 4 fest, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und Art und Lage aktiver Lärmschutzmaßnahmen von den kommunalen Gremien abzuwägen sind. Dazu gehören auch Lärmschutzwälle. In Abschnitt 4.12 der Begründung werden keine Gründe genannt, warum nicht durch einen Lärmschutzwall, unter Umständen auch in der Ausführung einer Riegelbebauung mit nicht schutzbedürftigen Räumen in Richtung der Langenargener Straße, die Außenpegel im Plangebiet weitergehend reduziert werden sollen. IX. Belange des Straßenbaurechts:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Langenargener Straße entlang des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Abwägung des aktiven Lärmschutzes in Form eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand wurde unter Punkt 4.14 der Begründung genauer erläutert.
---	---

	Die Langenargener Straße wird noch als K 7779 angegeben. Sie ist seit dem 01.01.2004 zur Stadtstraße abgestuft. Dies sollte korrigiert werden.	Die Herabstufung der Langenargener Straße von einer Kreisstraße zur Stadtstraße wurde in den Bebauungsplanunterlagen korrigiert.
11	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 01.07.2021</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind 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	Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.