

**BEBAUUNGSPLAN
"SCHÄFERHOF II, 2. ÄNDERUNG"**

BEGRÜNDUNG

INHALT

BEGRÜNDUNG – TEIL A

- 1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG
- 2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN
 - 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Bestehende planungsrechtliche Situation
 - 2.3 Einfügen in übergeordnete Planungen (Flächennutzungsplan)
 - 2.4 Wahl des Verfahrens
- 3 PLANUNGSKONZEPTION
 - 3.1 Nutzungskonzeption
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Grün- und Freiraumkonzeption
- 4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
- 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- 6 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG – TEIL B

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt im Stadtteil Schäferhof und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schäferhof II“, der seit dem 07.06.1979 rechtskräftig ist. Bereits dieser Bebauungsplan schafft für das Plangebiet die Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens, der der Versorgung des Wohngebietes Schäferhof mit sozialer Infrastruktur dienen soll. Teil dieses Bebauungsplanes ist eine festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Kreuzungsbereich Vogelherdbogen und Hofkammerstraße. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei diesem Kindergarten auf zwingend I festgesetzt. Bis dato kam es nicht zum Bau eines Kindergartens in diesem Bereich.

Mit Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplans 2018/2019 und Vorliegen der Ergebnisse, wird deutlich, dass innerhalb der Stadt Tett nang ein großer Mehrbedarf an Betreuungsangeboten vorliegt. Sowohl für die Betreuung von Kindern von 0 bis 3 Jahren und von Kindern über 3 Jahren bis zum Schuleintritt fehlt es im Krippen- und Kindergartenbereich an Kapazitäten, die dringend geschaffen werden müssen. Um auf das fehlende Betreuungsangebot und den vorhandenen Mehrbedarf zu reagieren, wird der Bau neuer Räumlichkeiten dringend erforderlich. Als Reaktion darauf, soll daher am Standort Schäferhof eine zusätzliche städtische Kindertagesstätte mit fünf Gruppen sowohl für Kinder unter 3 Jahren (zwei Gruppen) als auch für Kinder ab 3 Jahren (drei Gruppen) errichtet werden.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann dem gestiegenen Bedarf allerdings nicht vollumfänglich gerecht werden. Für die Realisierung der 5-gruppigen Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des erforderlichen Raumprogrammes sind die zwingend festgesetzte Geschossigkeit und die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche als zu gering anzusehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schäferhof II“ wird daher das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte unter Berücksichtigung der Ergebnisse der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung zu schaffen. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus ist es deshalb erforderlich, den Planbereich durch eine Überplanung bauleitplanerisch neu zu ordnen.

Bestandteile der Änderung sind in erster Linie die Anpassung der Geschossigkeit und des Baufeldes. Die Festsetzungstiefe des Bebauungsplanes wird dabei auf das Wesentliche reduziert, um eine größtmögliche Flexibilität und planerische Freiheit in der Realisierung des Neubaus und für die zukünftige Nutzung ermöglichen zu können. Kernziel der Bebauungsplanänderung ist eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner Tett nangs mit sozialer Infrastruktur und damit die Steigerung der Wohnqualität für die Kernstadt.

2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Schäferhof im Süden der Tettninger Kernstadt, welcher durch Wohnnutzung geprägt ist. Der Bereich der zukünftigen Kindertagesstätte reicht im Norden bis an den Vogelherdbogen und im Osten an die Hofkammerstraße. Im Westen und im Süden grenzt eine mehrgeschossige Bestandsbebauung an das zu überplanende Grundstück.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgende Grundstücke: 3170 (zu Teilen), 3215 (zu Teilen), 3399 (zu Teilen), 3405. Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,25 ha.

2.2 Bestehende planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schäferhof II“, der seit dem 07.06.1979 rechtskräftig ist. Für einen Großteil des zu überplanende Grundstücks ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die zwingende Zahl an Vollgeschossen ist auf I festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird von einer Fläche mit Pflanzgebot (auf Privatflächen) umrandet, welcher als Freibereich des Kindergartens zu verstehen ist. Im südlichen Teil des heutigen Plangebietes sind darüber hinaus Grünflächen (Zweckbestimmung Erholungsgrün) und der fuß-läufigen Erschließung des Quartieres Schäferhof dienende Wege festgesetzt.

2.3 Einfügen in übergeordnete Planungen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tettning stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird insoweit Rechnung getragen, wenn das Verhältnis zwischen Flächen für Wohnen und Gemeinbedarf auf der Grundlage neuer Bedarfsprognosen (hier: Kindergartenbedarfsplanung 2018/2019) verändert wird (VGH BaWü, Beschl. v. 17. 2. 1977 – III 1389/76 – 2799) und damit aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche eine Gemeinbedarfsfläche lokaler Bedeutung entwickelt wird (OVG Bln, Urt. v. 24. 3. 1995 – 2 A 4.94 – 3771).

2.4 Wahl des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die zugrunde liegende planerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schäferhof II“ mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten bleibt durch die

vorliegende Änderung erhalten. Die ursprüngliche städtebauliche Ordnung wird dabei durch Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rahmenbedingungen und Ergebnisse der Kindergartenbedarfsplanung 2018/2019 nicht im Wesentlichen beeinträchtigt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann von der Beteiligung nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen vorliegen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

3 PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Nutzungskonzeption

Am Standort Schäferhof soll eine zusätzliche städtische Kindertagesstätte mit fünf Gruppen sowohl für Kinder unter 3 Jahren (zwei Gruppen) als auch für Kinder ab 3 Jahren (drei Gruppen) errichtet werden. Die notwendigen Räumlichkeiten können dabei auf bis zu drei Geschossen untergebracht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig gewählt. Der Bebauungsplan soll durch eine geringe Festsetzungstiefe für die Bebauung und Nutzung des Standortes als Kindertagesstätte eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Schäferhof und wird durch die Hofkammerstraße und den Vogelherdbogen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Tett nang zu beachten.

Die vorhandenen Gehwege innerhalb des Planungsgebietes können zur Gewährleistung einer größtmöglichen baulichen Flexibilität überbaut werden. Eine ausreichende fußläufige Erschließung wird in Abstimmung mit dem konkreten Bauvorhaben durch die Stadt Tett nang sichergestellt.

Hinsichtlich Dimensionierung und Ausgestaltung ist auf einen harmonischen Übergang zum Bestand zu achten.

3.3 Grün- und Freiraumkonzeption

Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen hat den Anforderungen aus der Nutzung angemessen Rechnung zu tragen.

Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen sowie Spielflächen sind standortgerecht gärtnerisch anzulegen. Auf die Schaffung von Ruhemöglichkeiten wird Wert gelegt.

Bei der Pflanzung von Gehölzen und Bäumen sind nichtgiftige und nicht allergene Arten zu verwenden.

4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schäferhof II, 2. Änderung“ werden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen, um den Ergebnissen der Kindergartenbedarfsplanung 2018/2019 gerecht zu werden und um eine möglichst flexible Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen:

- Anpassung / Vergrößerung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- Anpassung des Baufensters
- Anpassung der Zahl der Vollgeschosse von I auf III

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Der Begriff Kindertagesstätte wird im Rahmen dieses Bebauungsplans als Sammelbegriff für jegliche Kinderbetreuungsangebote (Alter: 0 Jahre bis Schuleintritt; Betreuungszeit: halb- bis ganztägig) verwendet.

Mit Bau der Kindertagesstätte kann dem gestiegenen Bedarf an Betreuungsangeboten Rechnung getragen werden. Dies sichert für die Bewohner der Kernstadt eine wohnortnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (0,8) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse (III), welches abhängig von den Ergebnissen der Kindergartenbedarfsplanung und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung festgesetzt wird. Die Festsetzung beschränkt die mögliche Überbauung / Nutzung des Plangebietes auf ein für die Umgebung verträgliches Maß und ermöglicht gleichzeitig eine flexible Bebauung des Grundstückes. Den Anforderungen an eine 5-gruppige Kindertagesstätte hinsichtlich Raumprogramm und räumlich-funktionalen Zusammenhängen kann mit diesen Festsetzungen entsprochen werden.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden sollen Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m und seitlichen Grenzabständen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der großzügigen Abmessung des Baufeldes soll eine angestrebte größtmögliche Flexibilität im Entwurf und in der Bebauung des Grundstückes erreicht werden. Gleichzeitig wurde bei der Festsetzung der Baugrenze der vorhandene Baumbestand im südlichen Teil des Grundstückes berücksichtigt.

5.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In Abhängigkeit des Bebauungsentwurfes für die Kindertagesstätte ist der Spielraum für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze großzügig gewählt. Als Standort für Stellplätze ausgeschlossen, ist der südliche Bereich des Plangebietes, um den Erhalt und Schutz des Baumbestandes zu sichern.

5.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzung des Sichtdreiecks dient der Verkehrssicherheit innerhalb des Wohnquartiers sowie der Minderung des Gefahrenpotenziales gegenüber besonders schutzwürdiger Personengruppen.

5.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist auf eine ansprechende Gestaltung der Außenanlagen zu achten.

Zum Schutz der Kinder ist auf eine passende Vegetationsauswahl zu achten, Giftpflanzen und allergene Gehölze sind nicht zulässig.

5.8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der dauerhafte Erhalt des vorhandenen Baumbestandes wird durch ein Erhaltungsgebot sichergestellt.

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Auf gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet, da die Gestaltung sich grundsätzlich den Nutzungsanforderungen unterordnen soll. Außerdem kann dadurch eine größtmögliche Freiheit und Flexibilität beim Neubau und bei der Gestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätte gewährleistet werden. Da die Stadt Tettnang sowohl Bauherr als auch Grundstückseigentümer ist, kann ein größt-

möglicher Einfluss auf die Bebauung des Grundstückes dennoch sichergestellt werden.

6.1 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Versiegelungen in den Freianlagen und auf den öffentlichen Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit möglich zu erhalten.

6.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zum Schutz des Bodens sind unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden und entsprechende fachlich qualifizierte Maßnahmen, z.B. hinsichtlich der Belagwahl, zu ergreifen.

6.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Von den Bestimmungen nach § 5 LBO sind keine Abweichungen zulässig.

BEGRÜNDUNG – TEIL B

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Darüber hinaus besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Vom Vorhaben sind im Weiteren keine Biotopflächen betroffen. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes.

In Bezug auf die Umweltbelange wurde in Abstimmung mit dem Büro Friedemann geprüft, inwieweit durch die geplante Änderung hinsichtlich der Anpassung der Geschossigkeit und des Baufeldes erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Durch den Neubau der Kindertagesstätte kommt es baubedingt zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete, welche als zumutbar eingeschätzt werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung.

Durch den Neubau der Kindertagesstätte sind keine wohnortnahen Flächen betroffen, die einer bedeutenden Erholungsnutzung für die Bewohner des Quartiers entsprechen. Diesem Zweck dienen hauptsächlich die vorhandenen privaten Gärten. Auf eine fußläufige Durchquerung des Quartiers wird auch bei Realisierung der Kindertagesstätte geachtet.

Der infolge der Planung entstehende Bring- und Holverkehr wird als zumutbar angesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch weiterhin gewährleistet werden.

Für das Schutzgut Mensch / Gesundheit sind gegenüber dem Planungsbestand keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete in Anspruch genommen.

Ein Großteil der Fläche innerhalb des Planumgriffes wird als Grünland genutzt. Im südlichen Teilbereich befinden sich einige Solitärbäume, die zu erhalten sind bzw. bei erlittenen Schäden im Rahmen der Bebauung gleichwertig zu ersetzen sind (Erhaltungsgebot).

Das Anlegen der Außenflächen der Kindertagesstätte wird zu weiteren Neupflanzungen führen.

Ein Vorkommen gem. §44 BNatSchG geschützter Arten ist nicht zu erwarten. Sollte das Fällen von Bäumen erforderlich werden, sind die Bäume vor der Fällung auf das Vorkommen von Baumhöhlen oder sonstige Lebensraumfunktionen für streng geschützte Arten zu prüfen und gegebenenfalls durch fachlich qualifizierte Maßnahmen zu sichern. Die gesetzlichen Fällzeiträume sind einzuhalten.

Insgesamt werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz ausgegangen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden / Wasser / Fläche

Die Flächenbeanspruchung war auch nach dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan „Schäferhof II“) zulässig. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Schäferhof II“ sieht für das Grundstück den Bau eines Kindergartens vor. Das Baufeld wird zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität im Entwurf großzügig gewählt, bei einer Bebauung ist die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zu berücksichtigen. Die Ausdehnung des Baukörpers in die Fläche kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung außerdem durch die Festsetzung einer höheren Geschossigkeit reduziert werden. Die geplante Änderung hat daher nur in geringem Maße eine zusätzliche Versiegelung von Boden zur Folge.

Gleichzeitig wird mit der Nutzung und Bebauung des vorhandenen Standorts die Innentwicklung Tettnangs gefördert. Durch die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen kann eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden.

In den überbauten Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) verloren. Die nicht überbauten Bereiche werden gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Die Versiegelungen in den Freianlagen und auf den öffentlichen Flächen werden durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf ein Minimum reduziert. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Durch die Planung wird gegenüber der bisherigen Zulässigkeit eines Kindergartens kein erheblich zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche begründet.

Schutzgut Luft / Klima

Die klimatischen Funktionen werden durch die zusätzliche Bebauung nicht in relevantem Umfang gemindert. Gegenüber dem Planungsbestand sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am umliegenden Bestand der Wohnbebauung. Außerdem befindet sich der geplante Neubau der Kindertagesstätte im Innenbereich eines gewachsenen Wohnquartiers. Eine Fernwirkung, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder eine Störung des Siedlungsgefüges sind dadurch auszuschließen.

Gegenüber dem Planungsbestand sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind durch den Neubau der Kindertagesstätte nicht betroffen. Gegenüber dem Planungsstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Fazit

Bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes „Schäferhof II, 2. Änderung“ gegenüber dem Planungsbestand sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten.

Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

AM XX.XX.XXXX ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Tettnang, den

.....

Bruno Walter, Bürgermeister

Stadt Tettnang
Planen und Bauen
Stadtplanung
Montfortplatz 7
88069 Tettnang