Stadt Tettnang
Bodenseekreis

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften **„Ackermannsiedlung“**

## **Begründung** im Entwurf


| | |
|---|---|
| Vorhabenträger | **Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH**<br>Competence Park Friedrichshafen<br>Otto-Lilienthal-Straße 2<br>88046 Friedrichshafen<br>**CMI GmbH**<br>Langenarger Straße 67<br>88096 Tettnang |
| Planverfasser | **Stemshorn Kopp**<br>Architekten und Stadtplaner PartGmbB<br>Gartenstraße 20<br>89077 Ulm |
| Erstellt am | 12.03.2021 |
| Stand | Auslegung |

# Inhalte

1. Erläuterung der Planung
   1.1 Anlass und Ziel der Planung
   1.2 Angaben zum Bestand
   1.3 Geltungsbereich

2. Rahmengebende Planungen und angestrebtes Bebauungsplanverfahren
   2.1 Darstellung des Regionalplans
   2.2 Darstellung des Flächennutzungsplans
   2.3 Bestehende Bebauungspläne
   2.4 Bebauungsplanverfahren

3. Geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes
   3.1 Bebauung
   3.2 Erschließung
   3.3 Grünordnung und Freiraum

4. Planinhalte
   4.1 Art der baulichen Nutzung
   4.2 Maß der baulichen Nutzung
   4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
   4.4 Erschließung
   4.5 Berücksichtigung der Landesstraße L333
   4.6 Naturschutz
   4.7 Artenschutz
   4.8 Grünordnerische Festsetzungen
   4.9 Entwässerungskonzept
   4.10 Baugrunduntersuchung
   4.11 Altlasten
   4.12 Immissionsschutz
   4.13 Verkehrstechnische Stellungnahme
   4.14 Denkmalpflege
   4.15 Örtliche Bauvorschriften

5. Flächen- und Kostenangaben
   5.1 Flächenbilanz
   5.2 Kostenangaben

# 1. Erläuterung der Planung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Tettnang verzeichnet einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe, wie die vom Gemeinderat Tettnang beauftragte wohnungswirtschaftliche Studie aufzeigt. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, dem Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße und der Entwicklung der Zuwanderung wird in der wohnungswirtschaftlichen Studie für das Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 1.300 Wohneinheiten ermittelt.

Südwestlich der Tettnanger Innenstadt auf den bisher unbebauten Flächen zwischen der Seestraße (L333) und Langenargener Straße soll hierfür das neue Wohnquartier „Ackermannsiedlung“ entstehen. Es stellt einen wichtigen Baustein zur Erreichung der Entwicklungsziele der Stadt Tettnang dar und schafft dringend benötigten Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Die Vorhabenträger Prisma - Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH und CMI GmbH sehen hierfür vor den Standort mit einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudetypen zu entwickeln. Ziel ist es ein Wohnraumangebot zu schaffen, dass unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Als Grundlage für die Entwicklung dient der städtebauliche Entwurf „Ackermannsiedlung“ des Büros meixnergeerds – Stadtentwicklungs GmbH, der 2019 ausgearbeitet wurde.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Im Flächennutzungsplan der VVG Tettnang – Neukirch ist das Plangebiet bereits größtenteils als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits am 04.12.2019 gefasst.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,17 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 10.000 m². Umgeben wird das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO.

## 1.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt exponiert südwestlich der Tettnanger Innenstadt in Sichtweite des Neuen Schlosses. Das Plangebiet wird im Norden durch die Seestraße (L333), im Osten durch den Ziegelweg, im Süden durch die Langenargener Straße (K7779) mit parallel verlaufendem Landwirtschaftsweg und im Westen durch den Kiesweg begrenzt. Weiter westlich in ca. 250 m Entfernung verläuft die B 467 zwischen Ravensburg und Kressbronn. Hinter der Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Bürgermoos Ost.

Östlich und westlich schließen bestehende Wohnquartiere mit überwiegender zweigeschossiger Bebauung an das Plangebiet an. Das bisher unbebaute Plangebiet tritt bisher größtenteils als Feld- und Wiesenfläche in Erscheinung und fällt topographisch in

westlicher Richtung ab. Im südlichen Abschluss grenzt ein bisher freistehendes Einfamilienhaus unmittelbar an das Plangebiet an. Die Fläche ist über die neue Planstraße E und die bestehende Tettnanger Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Das erschlossene Plangebiet stellt ein enormes Flächenpotential für die lokale Wohnraumentwicklung in Tettnang dar.

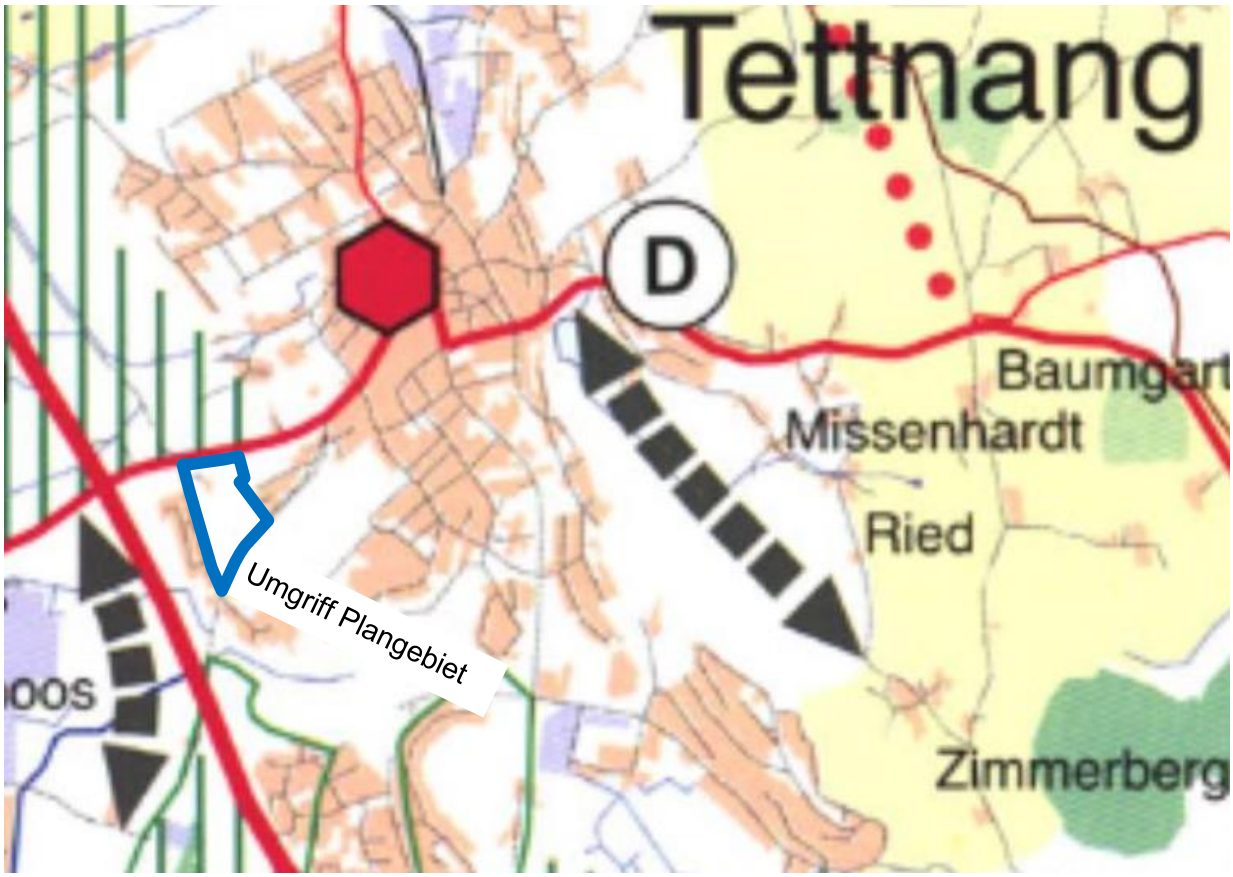
### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 992, 993, 999/1, 1001, 1003, 1004, 1005 sowie im östlichen Bereich einen Teil der Verkehrsfläche Ziegelweg Flurstück Nr. 991 und im südlichen Bereich in Teilen die Fläche des Landwirtschaftswegs entlang der Langenargener Straße Flurstück Nr. 1326/7.

## 2. Rahmengebende Planungen und Bebauungsplanverfahren

### 2.1 Darstellung des Regionalplans

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben trifft für das Plangebiet keine Aussagen.



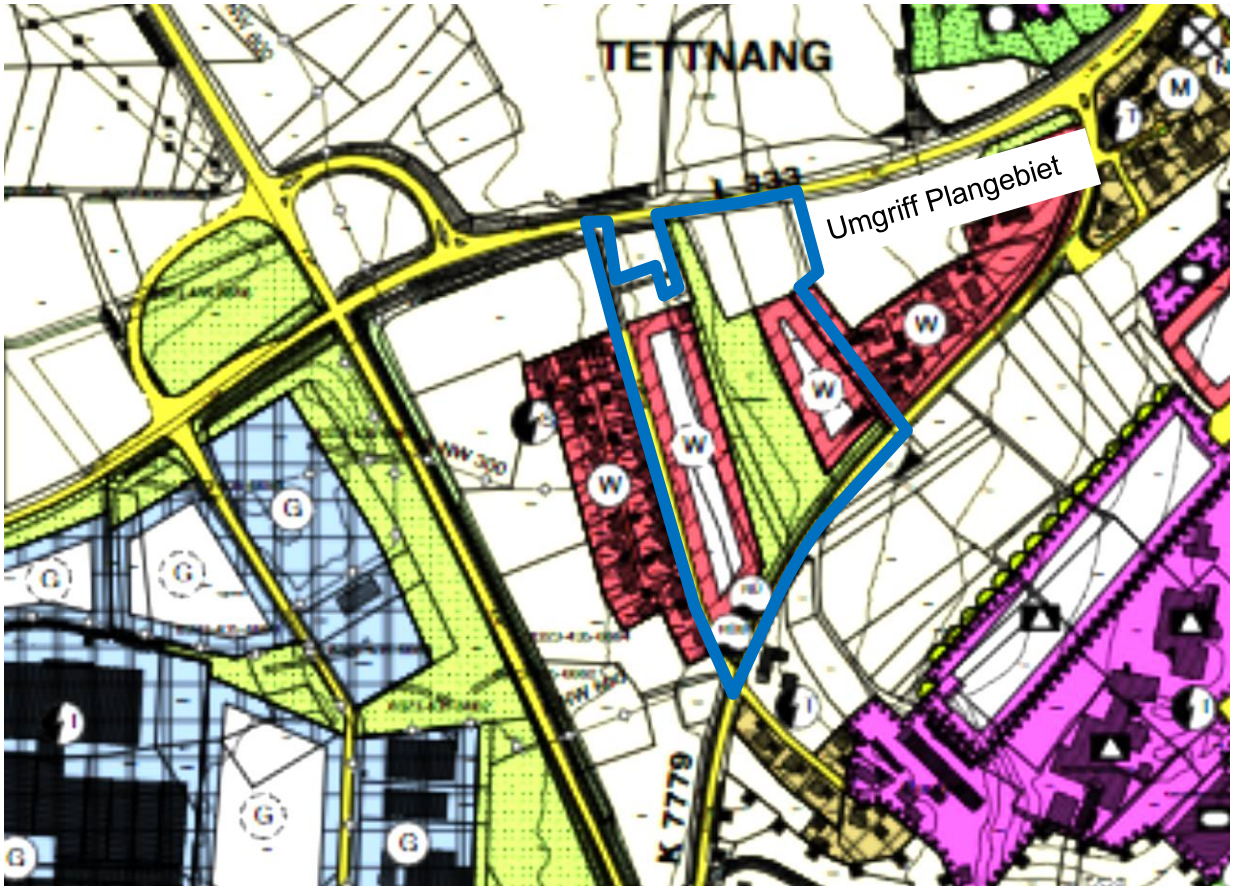

*Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben*

## 2.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Tettnang – Neukirch stellt das Plangebiet bereits größtenteils als geplante Wohnbaufläche dar. Im zentralen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine begrünte Freihaltefläche zur innerörtlichen Gliederung dar. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird zwischen bestehender Bebauung und der Seestraße eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebte Entwicklung greift die im FNP dargestellte Flächennutzung und -gliederung auf. Die im östlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Wohnbauflächen angrenzend an den Ziegelweg fallen geringfügig größer aus als die im FNP dargestellte Fläche.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Abschluss des Verfahrens soll die Darstellung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.




*Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2014 der VVG Tettnang - Neukirch*

### 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Im Rahmen der Entwicklung dieses Bereichs ist es daher erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Östlichen Teilbereich überlagert der vorliegende Bebauungsplan den Geltungsbereich des östlich angrenzen Bebauungsplanes „Ziegelhütte I“ aus dem Jahr 1966. Westlich überlagert der Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Kiesweg“ aus dem Jahr 1966. Die Überlagerungen betreffen ausschließlich die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen Ziegelweg und Kiesweg.

### 2.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Entwicklung der Wohnbebauung auf der bisher unbebauten Fläche des Plangebietes, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweist entspricht der Zielsetzung des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Auch die sonstigen Vorgaben der §§ 13a und 13b BauGB erfüllt das Vorhaben. Insgesamt erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren.

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.

## 3. Geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dient zum einen der 2019 ausgearbeitete städtebauliche Entwurf des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung aus Friedrichshafen und zum anderen der darauf aufbauende Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Aicher Ziviltechniker GmbH aus Dornbirn. Der Vorhaben und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ackermannsiedlung“.

### 3.1 Bebauung

Zentraler Entwurfsgedanke des städtebaulichen Entwurfs ist ein nachbarschaftlich geprägtes und durchgrüntes Wohnquartier. Das Plangebiet teilt sich in zwei an den angrenzenden Siedlungsbestand anschließende Wohnquartiere sowie ein zentrales grünes Band in Form einer Grünzäsur mit mittig verlaufender Fuß- und Radwegeverbindung auf.

Die Bebauung des Plangebietes besteht im WA I und WA II aus 28 Mehrfamilienhäusern mit zwei bis vier Geschossen. Alle Mehrfamilienhäuser werden mit Flachdächern und einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt. Im westlichen Teil des Plangebietes entlang des

Kieswegs ordnen sich die Mehrfamilienhäuser jeweils mit fünf bis sechs freistehenden Baukörpern um kleine Quartiersplätze herum an. Im östlichen Teilgebiet bilden die Mehrfamilienhäuser auf der westlichen Seite der Planstraße E vier Zeilen aus, die zur Straße hin jeweils einen viergeschossigen Kopfbau erhalten. Am nördlichen Ende der Planstraße E entsteht ein weiterer Zeilenbau, der den Straßenraum nach Norden hin fasst. Arrondiert werden die fünf Zeilen von freistehenden Punkthäusern.

Entlang der Langenargener Straße sind im Bereich des WA III vier kleinflächige Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Baukörper des WA II und des WA III werden im Vorhaben- und Erschließungsplan noch nicht detailliert dargestellt, da deren Gestaltung noch nicht abschließend geklärt ist.

Unter den Mehrfamilienhäusern entstehen gemeinschaftliche Tiefgaragen, die jeweils mehreren Baukörpern zu Verfügung stehen und den im Zusammenhang mit dem Wohnquartier „Ackermannsiedlung“ entstehenden Parkierungsbedarf decken werden.

## 3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche des Kieswegs im Westen und die neu geschaffene Verkehrsfläche der Planstraße E im Osten. Im nördlichen Abschluss beider Stichstraßen entstehen Wendeanlagen. Beide Erschließungsstraßen schließen an die südlich verlaufende Langenargener Straße (K7779) an, die in östlicher Richtung an das überörtliche Straßennetz anbindet, unter anderem an die südlich des Plangebiets verlaufende Seestraße L333.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein großflächiges Fußwegenetz. Zentrales Rückgrat stellt hierbei die mittig durch die Grünzäsur verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung dar. Diese verbindet die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Seestraße mit dem Landwirtschaftsweg entlang der Langenargener Straße. Von dieser zentralen Wegebeziehung gehen in östlicher und westlicher Richtung mehrere Fußwege ab, die in die Wohnquartiere bis zur Planstraße E im Osten und zum Kiesweg im Westen führen. Entlang der Straßenflächen des Kieswegs und der Planstraße E verlaufen jeweils einseitige Gehwege die im nördlichen Abschluss des Kieswegs ebenfalls bis zur Seestraße führen.

## 3.3 Grünordnung und Freiraum

Entsprechend der besonderen landschaftlichen Situation des Plangebietes und den Darstellungen des Flächennutzungsplans legen die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungen großen Wert auf eine zentrale Durchgrünung des neuen Quartiers. Hierfür entsteht zwischen den beiden Flächen für Wohnbebauung ein zwischen 15 m und 40 m breiter Korridor in Form einer durchgängigen Grünfläche. Im Bereich des zentralen Grüns sind eine Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd sowie Spielbereiche vorgesehen. Zur Eingrünung dieses Bereichs sind darüber hinaus zahlreiche Baumstandorte geplant, die vorrangig mit lokalen Gehölzen bepflanzt werden sollen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind im westlichen Plangebiet entlang des Kieswegs zwischen den Baukörpern Innenhofsituationen als kleine Quartiersplätze geplant. Auch um die restlichen Mehrfamilienhäuser entstehen großflächige Freibereiche, die als private Gärten oder gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden.

# 4. Planinhalte des Bebauungsplans

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, weshalb das Plangebiet in die drei Teilbereiche WA I bis WA III untergliedert wird.

Das Plangebiet wird als Maßnahme zur Einbindung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entwickelt.

Gemäß § 13b BauGB setzt dessen Anwendung voraus, dass die Entwicklung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der § 13b BauGB dient somit ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum. Gemäß Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung.

Entsprechend dieser Rechtssprechung werden bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen folgende Konkretisierungen vorgenommen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach § 4 BauNVO

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden als nicht zulässig festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gewährleisten das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den östlich und westliche angrenzenden Siedlungsbestand.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA I und WA II auf 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im WA I und WA II die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von privaten Erschließungs- und Terrassenflächen und durch die Grundfläche von Kellerräumen und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Im WA III wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA I und WA II größtenteils auf 1,2 festgesetzt. Lediglich im Bereich westlich der Planstraße E wird auf Grund der etwas höheren Bebauung eine GFZ von 1,5 erforderlich.

Damit wird im WA I und WA II die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl und in einem Teilbereich des WA I die Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO überschritten.

Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl im WA I und WA II orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Entwurfs „Ackermannsiedlung“, der die Entwicklung eines städtischen Wohnquartiers mit überwiegend Mehrfamilienhäusern vorsieht.
- Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau der Tiefgarage weitestgehend frei von oberirdisch parkenden Fahrzeugen zu halten.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß und zum andern über die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) festgesetzt.

Zur Festsetzung der Höhenlage werden in den Baufeldern Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) in Metern über NN festgesetzt. Auf Grund der bewegten Topographie innerhalb des Plangebietes und im Sinne einer gewissen baulichen Flexibilität wird festgesetzt, dass die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) um maximal 0,30 m über- oder unterschritten werden dürfen.

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen (OK) im WA I und WA II sowie Traufhöhen (TH) im WA III variieren je nach Anzahl der Vollgeschosse zwischen 7,10 m bei zwei Vollgeschossen und bis zu 12,95 m bei vier Vollgeschossen. Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,3 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebieten WA I dessen Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamen Tiefgaragen unterbaut werden, setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Die abweichende Bauweise a wird als offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der Baukörper definiert. In den Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA III wird im Zusammenhang mit der kleinflächigen Bebauung in Form eines Mehrfamilienhauses (WA II) und vier Einfamilienhäusern (WA III) eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Allgemein orientieren sich die Baufenster (Baugrenzen) an den Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs „Ackermannsiedlung“ und dem darauf aufbauenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

Ergänzend zu den Baufenstern werden im WA I und WA II die Bereiche festgesetzt, die durch Kellerräume und Tiefgaragenanlagen unterbaut sowie mit oberirdischen Stellplätzen überbaut werden dürfen. Oberirdische Garagen oder Carports werden im WA I als unzulässig festgesetzt. Nebenanlagen und technische Anlagen der Tiefgaragen werden im WA I entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als zulässig festgesetzt.

Im WA II und WA III sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Höhe von maximal 3 m sowie oberirdische Garagen und Carports zulässig.

Darüber hinaus wird der Bereich der Anbauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStG) als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Anbauverbotszone hat entlang von Landstraßen eine Breite von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand.

## 4.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Kiesweg im Westen und die neue Planstraße E im Osten:

Der Kiesweg wird am nördlichen Ende mit einer Wendeanlage versehen und der nördliche Abschluss zur Seestraße (L333) für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Das letzte Stück des Kieswegs nördlich der privaten Zufahrtsstraße zum Gebäude Kiesweg 28 wird als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Die Anbindung an die entlang der Seestraße verlaufenden Fuß- und Radwege bleibt somit erhalten.

Im Bereich der Planstraße E wird die bestehende verkehrliche Situation wie folgt verändert: Der bestehende Anschluss des Ziegelweges an die Langenargener Straße wird für den motorisierten Individualverkehr gekappt. Westlich der bisherigen Anbindung wird die neue Planstraße E an die Langenargener Straße angebunden. Die bestehenden Verkehrsflächen des Ziegelwegs werden zukünftig über die neue Planstraße E angebunden. Am Ende der Planstraße E geht die öffentliche Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche über. Die private Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert um als Wendefläche zu fungieren. Entlang der neuen Planstraße E verlaufen weitere private Verkehrsflächen, die zum einen als Fußweg und zum anderen als private Stellplatzflächen dienen. Die vorgenommene Unterscheidung der Verkehrsflächen in öffentliche und private Bereiche resultiert aus der notwendigen Unterbauung der Straßenflächen durch die Tiefgaragen. Die private Verkehrsfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt und steht somit, bis auf die privaten Stellplätze, allen Verkehrsteilnehmern zur freien Verfügung.

Neben den Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr entsteht im Plangebiet ein Wegenetz für Fußgänger und in Teilbereichen für Radfahrer. Als Rückgrat des Wegenetzes dient die mittig durch die zentrale Grünfläche verlaufende Wegeverbindung zwischen der Seestraße im Norden und der Langenargener Straße im Süden. An diese Wegeverbindung schließen östlich wie westlich untergeordnete Wegebeziehungen an, die die neuen Wohnbauflächen und die Straßenräume des Kieswegs und der Planstraße E mit der grünen Mitte verbinden. Alle festgesetzten Wegebeziehungen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt und sind somit frei zugänglich.

Der im Zusammenhang mit dem neuen Wohnquartier entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird größtenteils in den Tiefgaragen unter den Gebäuden gedeckt. Ergänzend sind oberirdische Stellplätze entlang der Verkehrsflächen des Kieswegs und der Planstraße E vorgesehen. Die westliche Straßenseite des Kieswegs wird ebenfalls neu gestaltet und zusätzliche Parkierungsflächen entlang der bestehenden Bebauung geschaffen.

## 4.5 Berücksichtigung der Landesstraße L333

Die städtebauliche Planung hält die nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geforderten Entfernungen zur angrenzenden Landesstraße L 333 (Seestraße) ein. Alle Gebäude sind mit mindestens 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn angeordnet. Der Bereich entlang der Landesstraße ist als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

## 4.6 Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Als Maßnahme zur Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die vorgegebenen Kriterien des § 13 b BauGB für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Plangebietes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

## 4.7 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden vom Bio-Büro Schreiber aus Ulm untersucht. Der dem Bebauungsplan beigefügte Bericht vom 20.02.2021 kommt zur vorläufigen Bewertung, dass das überplante Areal sehr strukturarm ist sowie flächendeckend und sehr wahrscheinlich konventionell-intensiv genutzt wird. Lediglich am Rand sind kleinstflächig ungenutzte Strukturen wie Säume und Zaunränder vorhanden, die aber als Lebensräume für streng geschützte oder andere Tier- und Pflanzenarten nur marginal und vermutlich auch nur temporär in Frage kommen. Insofern ist entsprechend des Berichts - vorläufig - zu erwarten, dass die im Rahmen des Berichts aufgezählten Konflikte vermutlich nicht so relevant sind, dass damit die Verbote der § 44 BNatSchG verletzt werden können, bzw. dass es entsprechende Vorsichts- und Vermeidungsmaßnahmen gibt.

Es ist vorgesehen drei über das Jahr 2021 verteilte allgemeine Begehungen tagsüber im Jahresverlauf durchzuführen und dabei alle angetroffenen Arten (primär Vögel, ggf. Reptilien, Amphibien usw.) zu erfassen. Dies wird angesichts der wenigen vorhandenen Strukturen als ausreichend erachtet, um Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten mit ausreichender Sicherheit nachweisen bzw. ausschließen zu können. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für ein Artenschutzgutachten zur saP, das anschließend mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen fest und regelt, dass Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zu roden sind und bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren sind. Sollten hierbei Tiere aufgefunden werden, so wird festgesetzt, dass das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

## 4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der besonderen landschaftlichen Situation des Plangebietes und den Darstellungen des Flächennutzungsplans setzt der vorliegende Bebauungsplan im zentralen Bereich des Plangebietes eine durchgängige zwischen 15 m und 40 m breite private Grünfläche fest. Diese quert das Plangebiet von der nördlich angrenzenden Seestraße bis zur südlich verlaufenden Langenargener Straße und gliedert die Wohnbauflächen in einen östlichen und einen westlichen Bereich. Im Bereich der privaten Grünfläche und den angrenzenden Wohnbauflächen sind Baumstandorte festgesetzt, an denen vorrangig lokale Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen sind.

Mittig in der privaten Grünfläche wird eine zentrale Fußwegeverbindung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Darüber hinaus beherbergt die private Grünfläche zwei Spielflächen sowie eine Fläche zur Speicherung und Versickerung des Oberflächenwassers.

Zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Flächen der Tiefgarage mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind. Ebenfalls wird festgesetzt, dass Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen extensiv zu begrünen sind.

In den Örtlichen Bauvorschriften wird zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und gewährleisten eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Naturraum.

## 4.9 Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet wurde vom Büro RAPP + SCHMID, Ummendorf ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept Nr. 20-140-TT wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Das Konzept sieht die Entwässerung der Projektfläche im Trennsystem vor. Das Schmutzwasser kann über Freispiegelkanäle dem bestehenden Kanalnetz zugeleitet werden. Eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel ist möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes nur bedingt versickert werden. Den Hauptbestandteil stellt ein Rigolensystem entlang der Tiefgaragen mit einer entsprechenden Pufferfunktion dar.

Alle anfallenden Oberflächenwässer werden über belebte Bodenschichten vorgereinigt, bevor sie zur Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer kommen. Soweit möglich, erfolgt eine Trennung der Entwässerung der großen Baukörper, der Einfamilienhausgrundstücke und der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen. Der Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Starkregenereignis kann im geplanten System erbracht werden.

## 4.10 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Büro HPC, Ravensburg im Rahmen einer orientierenden Baugrunderkundung untersucht. Der geotechnische Bericht mit Stand 26. Februar 2021 wird den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Der geotechnische Bericht gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und Hydrologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der zukünftigen Bebauung und die Ausführung der Baugrube formuliert.

## 4.11 Altlasten

Für das Plangebiet wurde vom Büro HPC, Ravensburg eine orientierende Untergrunduntersuchung hinsichtlich Schichtaufbau und entsorgungsrelevanter Schadstoffe durchgeführt. Das Gutachten mit Stand 19. Februar 2021 wird den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Aushubmassen mit entsorgungsrelevanten Schadstoffen zu rechnen ist. Aufgrund der ermittelten entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen ist eine schicht- und materialspezifische Separierung der anfallenden Materialien und eine den Schadstoffgehalten entsprechende Entsorgung zu veranlassen.

## 4.12 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Die Lärmsituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Berechnung vom Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen geprüft. Das Gutachten 2/I/21 mit Stand vom 16.03.2021 wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt und ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Seestraße (L333) und Langenargener Straße (K7779) sowie die westlich verlaufende Bundesstraße B467 bringen erhöhte Lärmemissionen mit sich. Besonders die südlich des Plangebietes verlaufende Langenargener Straße hat auf Grund ihrer Nähe zur neuen Bebauung große Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet. Die Geschwindigkeit auf der Langenargener Straße im Bereich des Plangebietes ist derzeit unbegrenzt, d.h. es darf 100 km/h gefahren werden. Auf Grund der zukünftigen Bebauung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die zulässige Geschwindigkeit entsprechend reduziert wird. Das Gutachten berechnet die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes deshalb in drei Varianten mit einer zulässigen Geschwindigkeit im

Bereich der Langenargener Straße von 100 km/h (Status Quo) sowie verminderter Geschwindigkeit auf 70 km/h und 50 km/h.

Die Geräuschbelastung auf das Plangebiet wird in Form von Rasterlärmkarten (RLK) dargestellt. Dabei wird für die Immissionshöhe Erdgeschoss (EG) und 3. Obergeschoss (3.OG) eine RLK für die Beurteilungszeiträume TAG und NACHT erarbeitet. Der Bezug liegt bei der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) nach der DIN 18 005 für Isophonen durch Verkehr bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an einzelnen Bereichen des nordwestlichen Teils des Plangebietes die Orientierungswerte nach DIN 18 005, auch bei reduzierter Geschwindigkeit auf der Langenargener Straße sowohl im Beurteilungszeitraum TAG als auch im Beurteilungszeitraum NACHT überschritten werden. Bei einer Belastung von mehr als 62 dB(A) können Außenwohnbereiche nur bedingt genutzt werden. An Fassaden, die in der Nacht einem Lärmpegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, können Fenster an Schlafräumen nachts nicht geöffnet bzw. zur Belüftung genutzt werden.

Das Gutachten gibt für das Plangebiet Lärmpegelbereiche von I bis IV vor. Für die Fassaden der Gebäude im Plangebiet, welche im Lärmpegelbereich I, II oder im Lärmpegelbereich III angesiedelt werden, ist passiver Lärmschutz nach dem Stand der Technik zu fordern. Für Gebäude ab dem Lärmpegelbereich IV, ist passiver Lärmschutz, der über dem Stand der Technik liegt, zu fordern.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass mit der Einhaltung der eingereichten Planungsunterlagen und unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen aus schalltechnischen Gründen gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

### 4.13 Verkehrstechnische Stellungnahme

Die Verkehrliche Situation innerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der Anbindung an die bestehenden Verkehrsflächen wurde vom Büro Besch und Partner KG, Feldkirch im Rahmen einer Verkehrstechnischen Begutachtung untersucht. Die verkehrstechnische Untersuchung mit Stand März 2021 wird den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Die Verkehrstechnische Stellungnahme legt dar, dass die Anbindung des Projektes an das öffentliche Verkehrsnetz bzw. an die Langenargener Straße und die interne Verkehrsführung auf der Planstraße E und dem Kiesweg sowie die Tiefgaragen-Anbindungen aus verkehrstechnischer Sicht einreichfähig sind.

### 4.14 Denkmalpflege

An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Daher wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 4.15 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung erlassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften setzen für das WA I und WA II die Dachformen Flachdach und für das WA III die Dachformen Flachdach, Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 40° und Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25° fest.

Darüber hinaus werden Vorgaben für die Freiflächengestaltung, für die Einfriedungen sowie für die Unterbringung von Müllbehältern formuliert.

## 5. Flächen- und Kostenangaben

### 5.1 Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| **Gesamtfläche des Geltungsbereichs** | ca. 44.000 m² | (100 %) |
| davon | | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 26.730 m² | (61 %) |
| Verkehrsfläche | ca. 5.370 m² | (12 %) |
| Private Grünfläche | ca. 11.900 m² | (27 %) |

### 5.2 Kostenangaben

Der Stadt Tettnang entstehen durch den Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.