



Stadt Tett nang
Bodenseekreis

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

Begründung im Entwurf

Vorhabenträger

Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Competence Park Friedrichshafen
Otto-Lilienthal-Straße 2
88046 Friedrichshafen

CMI GmbH
Langenarger Straße 67
88096 Tett nang

Planverfasser

Stemshorn Kopp
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Erstellt am

27.09.2021

Stand

Erneute Auslegung

Inhalte

1. Erläuterung der Planung
 - 1.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 1.2 Angaben zum Bestand
 - 1.3 Geltungsbereich
2. Rahmungebende Planungen und 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 des Bebauungsplans
 - 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 Informelle Umweltprüfung
 - 4.8 Artenschutz
 - 4.9 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.10 Entwässerungskonzept
 - 4.11 Geologischer Baugrund
 - 4.12 Altlasten
 - 4.13 Erdmassenausgleich
 - 4.14 Immissionsschutz
 - 4.15 Verkehrstechnische Stellungnahme
 - 4.16 Denkmalpflege
 - 4.17 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 Tett nang verzeichnet einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe, wie die vom Gemeinderat Tett nang 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 Tettninger 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 Tettning 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.



Städtebaulicher Entwurf „Ackermannsiedlung“ des Büro meixnergeerds - Stadtentwicklungs GmbH

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. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flurstücke auch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans mit in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 4,4 ha und die geplante Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 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 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 nördlichen 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.

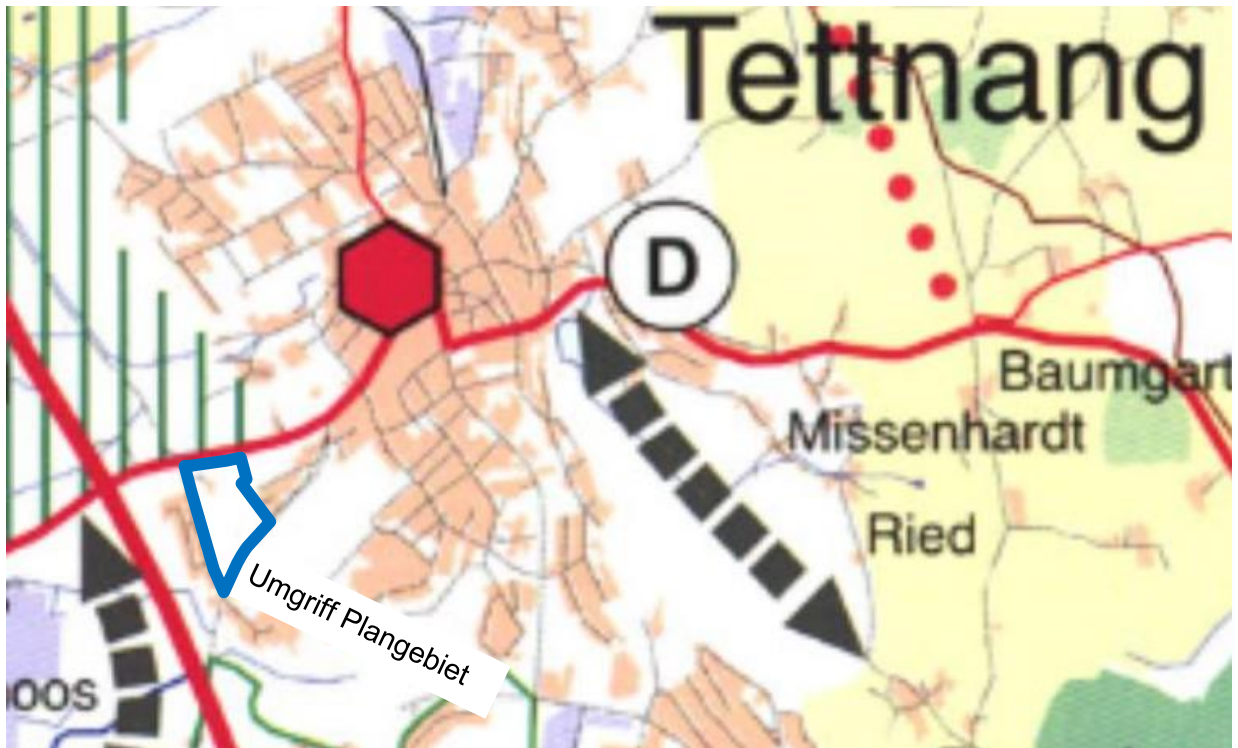
1.3 Geltungsbereich

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 und Teile der Verkehrsfläche der Langenargener Straße Flurstück Nr. 1326/1.

2. Rahmengebende Planungen und Bebauungsplanverfahren

2.1 Darstellung des Regionalplans

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



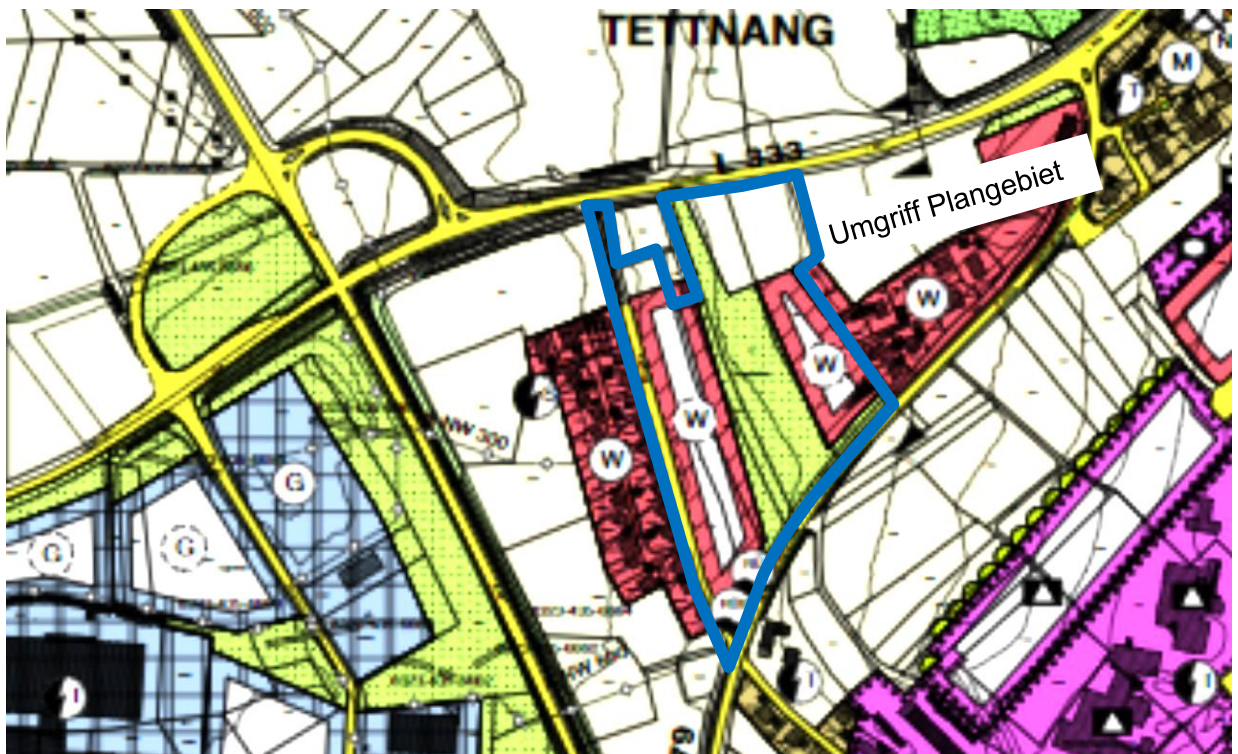
Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Tett nang – 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 Tett nang - Neukirch

2.3 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 angrenzenden 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.

2.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren 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. Der Schwellenwert von 10.000 m² bezieht sich nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO auf die baulichen Anlagen der Hauptnutzung (sogenannte Hauptbaukörper). Hiermit sind jene Baukörper gemeint, die aufgrund der jeweiligen Baugebietsvorschrift unmittelbar zulässig sind. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anrechenbaren Grundflächen für Zubehöranlagen, wie beispielsweise Garagen und Stellplätze samt ihrer Zufahrten, Nebenanlagen i.S. d. § 14

BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, finden im Hinblick auf die Einhaltung der Schwellenwerte keine Berücksichtigung.

Der nachfolgende tabellarische Nachweis zeigt auf, dass die Grundfläche der Hauptbaukörper für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unter 10.000 m² liegt.

Grundflächen der Hauptbaukörper entlang des Kieswegs (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie festgesetzten Baufenstern)			Grundflächen der Hauptbaukörper entlang der Planstraße E (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie festgesetzten Baufenstern)		
Baukörper	Abmessung	Grundfläche	Baukörper	Abmessung	Grundfläche
H1BK1	25x12m	300m²	ZWBK1	25x12m	300m²
H1BK2	20x12m	240m²	ZWBK2	16x12m	192m²
H1BK3	16x12m	192m²	ZWBK3	20x12m	240m²
H1BK4	22x12m	264m²	ZWBK4	18x12m	216m²
H1BK5	20x12m	240m²	ZWBK5	18x12m	216m²
H1BK6	22x12m	264m²	ZWBK6	25x12m	300m²
H2BK1	14x14m	196m²	ZWBK7	22x12m	264m²
H2BK2	20x12m	240m²	ZWBK8	14x14m	196m²
H2BK3	20x12m	240m²	ZWBK8`	30x20m+9m²	369m²
H2BK4	14x14m	196m²	ZWBK9	14x14m	196m²
H2BK5	27x12m	324m²	ZWBK9`	25x12m	300m²
H3BK1	20x12m	240m²	ZWBK10	14x14m	196m²
H3BK2	20x12m	240m²	ZWBK10`	20x12m	240m²
H3BK3	20x12m	240m²	ZWBK11	14x14m	196m²
H3BK4	14x14m	196m²	ZWBK11`	17x12m	204m²
H3BK5	28x12m	336m²	ZWBK12	14x14m	196m²
EX 5	16x12m	192m²	gesamt		3.821 m²
gesamt		4.140m²			
Grundflächen der Hauptbaukörper entlang der Langenargener Straße (gemäß festgesetzten Baufenstern)					
EX1	10x12m	120m²	EX 2	8x12m	96m²
EX3	8x12m	96m²	EX4	8x12m	96m²
gesamt		408m²			
Grundflächen aller Hauptbaukörper des Bebauungsplans „Ackermannsiedlung“					
entlang Kiesweg				4.140m²	
entlang Planstraße E				3.821m²	
entlang Langenargener Straße				408m²	
Grundfläche gesamt				8.369 m²	

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren 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.

Der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) gefasst. Gemäß § 13 b Satz 2 BauGB war bei Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2021, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wurde die Frist für den Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 verlängert.

Gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschriften nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB können Bauleitplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, auch nach den Vorschriften der Gesetzesänderung durchgeführt werden, wenn mit den gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist. Im Zusammenhang mit der nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendigen erneuten Auslegung des Bebauungsplans wird von der Überleitungsvorschrift nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Hierfür wurde vom Büro Aicher Ziviltechniker GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flurstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans mit in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück des allgemeinen Wohngebietes WA 2 am Kiesweg sowie um die vier Grundstücke des WA 3 an der Langenargener Straße. In der Planzeichnung wurde der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans eindeutig hervorgehoben und für die einbezogenen Flächen Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO getroffen.

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“. Für die im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß

§ 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Grundstücke wurden aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO getroffen.

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 1 und WA 2 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 3 vier kleinflächige Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Baukörper des WA 2 und des WA 3 sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sondern werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen.

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 gemäß den Vorgaben der RAST 06. Beide Erschließungsstraßen schließen an die südlich verlaufende Langenargener Straße 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 und jeweils eine Fuß- und Radwegeverbindung 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.

Entlang des Kieswegs und der Planstraße E sind oberirdische Parkplätze vorgesehen, die als Besucherparkplätze zur Verfügung stehen sollen. Die im Zusammenhang mit den Wohneinheiten baurechtlich geforderten Stellplätze werden in den entstehenden Tiefgaragen nachgewiesen.

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 parkähnlichen 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 1 bis WA 3 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 Rechtsprechung 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 westlich 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 1 und WA 2 auf 0,5 festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im WA 1 und WA 2 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 3 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA 1 und WA 2 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 1 und WA 2 die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl und in einem Teilbereich des WA 1 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 1 und WA 2 orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Entwurfs „Ackermannsiedlung“, der die Entwicklung eines städtischen Wohnquartiers mit überwiegend Mehrfamilienhäusern vorsieht.
- Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert hauptsächlich 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 der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen 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 1 und WA 2 sowie Traufhöhen (TH) im WA 3 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie im WA 2 und WA3 entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes „Ackermannsiedlung“ eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet, wobei die Länge der Baukörper höchstens 50 m betragen darf.

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 1 und WA 2 die Bereiche festgesetzt, die durch Kellerräume und Tiefgaragenanlagen unterbaut sowie mit oberirdischen Stellplätzen überbaut werden dürfen. Oberirdische Garagen oder Carports werden im WA 1 als unzulässig festgesetzt. Nebenanlagen und technische Anlagen der Tiefgaragen werden im WA 1 entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als zulässig festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 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 im nördlichen Plangebiet entlang von Landstraßen L333 eine Anbauverbotszone gemäß § 22 Fernstraßengesetz Baden-Württemberg (FStG BW) als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Anbauverbotszone hat eine Breite von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Die Anbauverbotszone ist von Hochbauten und baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen freizuhalten. Ebenso sind Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf diesem nicht überbaubaren Grundstückstreifen nicht zulässig.

4.4 Erschließung

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

Der Kiesweg bleibt weitestgehend in seiner bestehenden Breite erhalten und wird am nördlichen Ende mit einer Wendeanlage mit 12 m Durchmesser gemäß RSt 06 versehen. Der nördliche Abschluss zur Seestraße (L333) wird für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Hierfür wird das letzte Stück des Kieswegs nördlich der privaten Zufahrtsstraße zum Gebäude Kiesweg 28 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 und als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. 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 ist eine Wendeanlage mit 12 m Durchmesser gemäß RSt 06 vorgesehen. Entlang der neuen Planstraße E sind beidseitig Parkplätze als Besucherparkplätze auf privater Fläche ausgewiesen. Auf der östlichen Straßenseite der Planstraße E ist ein Gehweg festgesetzt, der auf privater Fläche liegt.

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 Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Seestraße im Norden und der Langenargener Straße im Süden. An diese Wegeverbindung schließen östlich wie westlich jeweils eine Geh- und Radwegeverbindung an, die die neuen Wohnbauflächen und die Straßenräume des Kieswegs und der Planstraße E mit der grünen Mitte verbinden. Die festgesetzten Geh- und Radwegebeziehungen befinden sich auf privater Fläche und werden mit einem Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belegt.

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 als Besucherparkplätze vorgesehen. Die westliche Straßenseite des Kieswegs entlang der bestehenden Bebauung wird neu gestaltet, mit einem Gehweg versehen und Parkierung auf der Straße im Rahmen der Möglichkeiten der StVO vorgesehen.

4.5 Berücksichtigung der Landesstraße L333

Die städtebauliche Planung hält die nach § 22 Fernstraßengesetz Baden-Württemberg (FStG BW) geforderten Entfernungen zur angrenzenden Landesstraße L 333 (Seestraße) ein. Alle Gebäude sind mit mindestens 20 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn angeordnet. Der Bereich entlang der Landesstraße ist als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Anbauverbotszone ist von Hochbauten und baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen freizuhalten. Ebenso sind 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. auf diesem nicht überbaubaren Grundstückstreifen nicht zulässig. Auch Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, sind innerhalb des nicht überbaubaren Grundstückstreifens unzulässig.

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 § 13b 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.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird jedoch eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

4.7 Informelle Umweltprüfung

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Durch die geplante Bebauung der Ackermannsiedlung kommt es während der Bauphase zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch Baustellenverkehr, Baubetrieb, etc. Es handelt sich hierbei jedoch um eine temporäre Beeinträchtigung, die während der Bauphase zu dulden ist und mittels frühzeitiger Planung des Baustellenmanagements möglichst gering gehalten wird.

Auf den Erschließungsstraßen um und im geplanten Gebiet wird der Ziel- und Quellverkehr auf Grund der zusätzlichen zukünftigen Bewohner zunehmen. Die damit verbundenen verkehrlichen und lärmtechnischen Konsequenzen wurden im Rahmen eines Verkehrs- und eines Lärmgutachtens ermittelt. Im geplanten Gebiet werden gemäß Lärmschutzgutachten, passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Der Bebauungsplan lässt nur Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu, weshalb von keiner erheblichen Störung auf das Wohnen ausgegangen wird.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine parkähnliche Grünfläche vorgesehen, die ein großes Angebot an Naherholungs- und Spielmöglichkeiten bietet und auch den Bewohnern der umgebenden Siedlungen zur Verfügung steht.

Das Gebiet befindet sich derzeit in einer Fortschreibung der Überflutungsflächen. Für das geplante Wohngebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die zu erwartende Niederschlagsmenge bewältigen wird.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten Vorhabens ist insgesamt von einer geringen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit auszugehen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird momentan als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Ein Gehölzbestand besteht nur um das bestehende Gebäude im Norden.

Im Rahmen der Ausführung wird eine Grünfläche mittig im Plangebiet hergestellt und als parkähnlich gestaltete Fläche mit Gehölzen aufgewertet. Auch im Bereich der bebauten Gebiete sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen mit Gehölzpflanzungen, begrünten

Freiflächen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen vorgesehen. Darüber hinaus werden entsprechend des vorliegenden Artenschutzgutachtens Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG getroffen.

Es ist deshalb von einer geringen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt auszugehen. Dies wird auch durch das vorliegenden Artenschutzgutachten bestätigt.

Schutzgut Fläche

Durch die Bebauung der am Ortsrand von Tettnang liegenden Flächen, werden der Landschaft unversiegelte Flächen entzogen. Da für die Größe des Vorhabens innerörtlich keine Flächen zur Verfügung stehen und im Osten und Westen des geplanten Gebietes bereits Bebauung vorhanden ist, kann dies als Füllung einer „Baulücke“ als vertretbar angesehen werden.

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben führt im Bereich der Erschließungsstraßen, der Gebäude und der Tiefgaragen zu einer Versiegelung bisher freier Flächen. In diesen zu überbauenden Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) weitestgehend verloren. Die Auswirkung der versiegelten Flächen wird jedoch durch eine extensive Dachbegrünung der Baukörper und eine intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen reduziert. Die nicht überbauten Flächen werden grünordnerisch angelegt. In der Mitte des Plangebietes wird eine große parkähnliche Grünfläche mit Gehölzen gestaltet. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass private Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Aussagen zu Überflutungsflächen sind derzeit nicht möglich, da der Daten- und Kartendienst der LUBW für einen Großteil der Tettnanger Gemarkung eine Fortschreibung vorsieht.

Im Vorhabengebiet werden im Bereich der geplanten Bebauung zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verringerte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Das entwickelte Entwässerungskonzept sieht u.a. eine Dachbegrünung für Flachdächer vor, um bereits dort Niederschlagswasser zurückzuhalten, bevor dies in Rigolenkörpern versickert wird.

Aufgrund des entwickelten Niederschlagswasserkonzeptes wird nur mit geringfügigen nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche ist durch die Lage am Ortsrand mit Bestandsbebauung im Osten und Westen bereits vorbelastet.

Die grünordnerischen Festsetzungen, wie z.B. die Begrünung der Flachdächer und die parkähnlich gestaltete Grünfläche in der Mitte des Gebietes wirken sich positiv auf das Mikroklima im Gebiet aus, weshalb keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die Lage am Ortsrand von Tett nang, unweit des Neuen Schlosses Tett nang und zwischen typischen Obstbaumkulturen des Bodenseeraumes.

Durch die aufgelockerte Bauweise der einzelnen Baukörper mit abwechselnder Höhe von zwei bis vier Geschossen und der großen parkähnlichen Grünfläche in der Mitte des Gebietes fügt sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung ein und wertet das Gebiet grünordnerisch auf.

Nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege wird die städtebauliche Dominanz des Neuen Schlosses Tett nang aufgrund seiner topografischen Lage trotz der neuen Bebauung weiterhin gewahrt.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Kultur- und Sachgüter wurden im Plangebiet ebenfalls nicht nachgewiesen.

Laut dem Landesamt für Denkmalpflege befindet sich das Plangebiet im Weiteren, gemäß § 15 Abs. 3 DSchG geschützten Umgebungsbereich des so genannten Neuen Schlosses. 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.

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 trotz der neuen Bebauung weiterhin gewahrt bleibt, kommt es zu geringen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Fazit

Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

4.8 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber aus Ulm untersucht.

Der dem Bebauungsplan beigegefügte Bericht vom 20.09.2021 kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Baugebiet „Ackermannsiedlung“ am Südwestrand von Tett nang die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen sind. Nur für Zauneidechsen und Vögel sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden ein Reptilienschutzzaun (z. B. Amphibienzaun-Folie oder Bretter-zaun am Fuß des Bauzauns, ca. 30-40 cm hoch, glatt und mit Übersteigschutz, d.h. nicht über-kletterbar; wichtig: bodendicht) entlang der Ostgrenze zu den angrenzenden Flurstücken 990/1 und 990/2 vorgegeben. Dieser ist erforderlich damit keine Eidechsen in die Baustelle einwandern und dort verletzt oder getötet werden können.

Zudem gibt der Bericht vor, dass der Baubeginn im unmittelbaren Umfeld des angrenzenden Grundstücks 997 nicht zwischen März und Juni erfolgen darf. Sonst könnten durch die ungewohnten Störungen Brutplätze / Nester verlassen werden, in denen Eier oder noch nicht flügge Jungvögel sind. Zudem müssen die Bäume auf dem Grundstück, insbesondere die Höhlenbäume, erhalten werden, indem Abgrabungen einen ausreichenden Abstand zum Wurzelwerk halten. Diese Bäume dürfen auch nicht mit Kunstlicht angestrahlt werden, weder während des Baus noch später durch eine Beleuchtung des Grünzugs.

Des Weiteren legt der Bericht fest, dass zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der fachgerechten Errichtung des Reptilienschutzzauns, im Vorfeld und während der Bauzeit eine ökologische Baubegleitung durch eine/n erfahrene/n Reptilienkundler/in erforderlich ist. Der Zaun ist während des Baustellenbetriebs regelmäßig zu prüfen, ob er korrekt steht und insbesondere bodendicht ist.

In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan setzt die genannten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen fest.

4.9 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, die als Parkanlage zu gestalten ist. 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 lokale Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen sind.

Mittig in der privaten Grünfläche wird eine zentrale Geh- und Radwegeverbindung mit Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) 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 Tiefgaragen mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen intensiv als private und gemeinschaftliche Gartenflächen 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.

4.10 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.

4.11 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 beigelegt.

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.

4.12 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 beigelegt.

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

4.13 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Baden-Württemberg (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bereits im Vorfeld der Einreichung der Bebauungsplanunterlagen fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Landrastamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz statt. Im Nachgang zum Gespräch wurde eine intensive Prüfung der Höhenverhältnisse im Gelände und einer höhenmäßigen Modellierung des Geländes mit der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Zwangspunkte wie dem Ziegelweg im Osten, der Langenargener Straße im Süden, dem Kiesweg im Westen und der vorhandenen Bebauung im Norden durchgeführt. Durch die beteiligten Planungsbüros konnten die EFH-Höhen der Gebäude zwischen 0,5 bis 1,5 m angehoben werden und damit wesentliche Aushubmengenreduzierungen erreicht werden. Die entsprechenden Maßnahmen und Aushubmengen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Damit wurden die oben genannten gesetzlichen Vorgaben bereits in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der bei Baugrunduntersuchungen festgestellten Untergrundverhältnisse ist das bei den Baugruben anfallende Aushubmaterial bautechnisch nur bedingt verwertbar bzw. bei entsprechenden Witterungsverhältnissen nur mit einer Bodenverbesserung am Standort wieder einsetzbar (toniger Schluff, sehr witterungsempfindlich). Deshalb soll nicht verwertbares Aushubmaterial bei Rekultivierungsmaßnahmen in den umliegenden Kiesgruben (z.B. Tettlinger Wald, Tettlinger Biggenmoos, Grube Kögl Ravensburg, Grube Knollengraben Ravensburg, Gruben bei Rosenberg) angeliefert werden.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens wird im Zuge des Bauantrags ein Bodenschutzkonzept für den sachgerechten Umgang der anfallenden Materialien erstellt und die Baumaßnahme mit einer bodenkundlichen Baubegleitung realisiert. Mit dem Bodenschutzkonzept wird auch ein Verwertungs-/ Entsorgungskonzept für die anfallenden Aushubmaterialien erarbeitet.

4.14 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//21 mit Stand vom 16.03.2021 wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Seestraße (L333) und Langenargener Straße 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.

Auf Seite 4 des Gutachtens werden Lärmschutzwälle bzw. -wände als mögliche aktive Lärmschutzmaßnahme aufgezeigt und dargelegt, dass diese Maßnahmen von den kommunalen Gremien diskutiert und ggf. abgewogen werden müssen. Auf Grund der lokalen

Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Langenargener Straße abgewogen. Dies wird damit begründet, dass ein durchgängiger Lärmschutzwall bzw. -wand auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeit eine Bebauung entlang der Langenargener Straße und somit die Umsetzung des als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans „Ackermannsiedlung“ des Büros meixnergeerds – Stadtentwicklungs GmbH verhindern würde. Zudem stände eine Wallanlage bzw. Wand den städtebaulichen Zielen entgegen, die neue Bebauung in den umgebenden Bestand zu integrieren und die zentrale Grünachse zur Langenargener Straße hin zu öffnen. Auch eine Anpassung der baulichen Struktur entlang der Langenargener Straße zugunsten einer Riegelbebauung mit nicht schutzbedürftigen Räumen in Richtung der Verkehrsflächen würde den Zielvorgaben des städtebaulichen Rahmenplans und der städtebaulichen Zielsetzung der Einfügung des Plangebietes in den umgebenden Siedlungsbestand widersprechen. Daher wird im Bereich des Plangebietes die ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme aufgeführte Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Langenargener Straße in Verbindung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen forciert.

Das Gutachten gibt für das Plangebiet deshalb Lärmpegelbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen 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.

4.15 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 September 2021 wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

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. Die in der verkehrstechnischen Stellungnahme festgelegten Sichtfelder wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

4.16 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.

4.17 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 1 und WA 2 die Dachformen Flachdach und für das WA 3 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 m ²	(100 %)
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 27.000 m ²	(61 %)
Verkehrsfläche	ca. 5.500 m ²	(13 %)
Private Grünfläche	ca. 11.500 m ²	(26 %)

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.