



Tett nang  
Bodenseekreis

## Bebauungsplan „Sporthalle Manzenberg“

Regelverfahren  
in Tett nang

# BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.05.2022

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>9</b>
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.2 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>8. Lärmimmissionen.....</b>	<b>12</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
9.1 Art der Nutzung.....	13
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
9.3 Zulässige Grundflächen.....	13
9.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	13
9.6 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	14
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	14
10.3 Werbeanlagen.....	14
10.4 Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>15</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die von der Stadt Tettngang im Jahr 2013 beauftragte Machbarkeitsstudie „Schulzentrum Manzenberg“ des Büros schneider-meyer kommt zum Ergebnis, dass die bestehenden Sportmöglichkeiten am Schulzentrum stark eingeschränkt sind. Die aktuell praktizierte Doppelnutzung der Stadthalle führt immer wieder zu Unterrichtsausfall und die Raumkapazitäten reichen bereits im Halbtageschul-Regelbetrieb nicht aus.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde eine konzeptionelle Gesamtuntersuchung für den Neubau einer Sporthalle am Campus Manzenberg beauftragt. In der Folge fasste der Gemeinderat im April 2019 den Beschluss, den Neubau der Sporthalle Manzenberg zu realisieren.

Seinerzeit war angedacht, dies als Anbau an die bestehende Carl-Gührer-Halle zu realisieren. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Realisierung eines Anbaus an die bestehende Halle auf Grund von artenschutzrechtlichen Belangen nicht weiter verfolgt werden kann. Die neue Halle soll stattdessen im Bereich des heutigen „roten Platzes“ - und damit direkt gegenüber der Carl-Gührer-Halle - als eigenständiges Bauwerk entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sporthalle Manzenberg“ sollen durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ein zeitgemäßes und dringend erforderliches Bauvorhaben ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Tettang. Im Norden liegen die Gebäude des Montfortgymnasiums und der Realschule sowie die Stadthalle. Östlich grenzt Wohnbebauung sowie südlich davon der bestehende Sportplatz und das Manzenbergstadion an. Im Südwesten befinden sich Grünflächen.

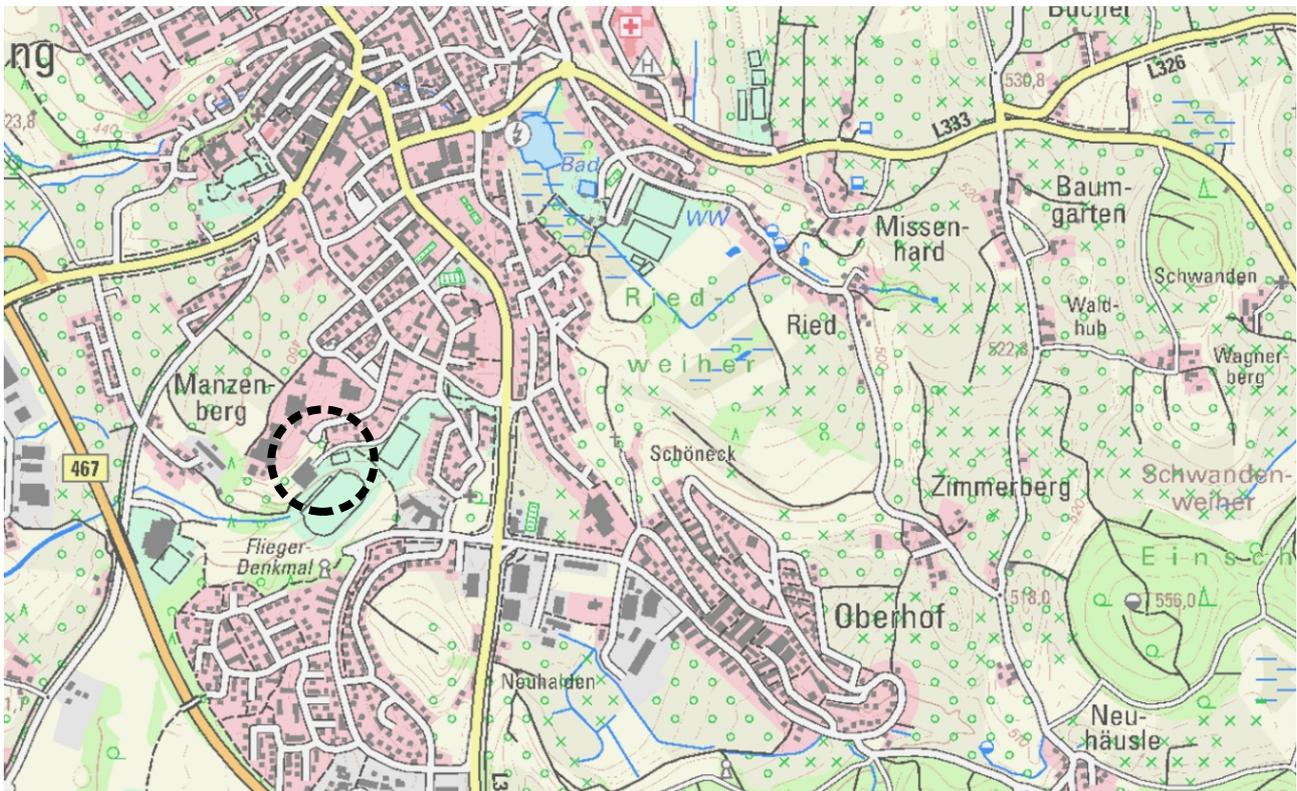


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Keine Aussagen
Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche und keine bestimmte Flächenzuweisung
Flächennutzungsplan	Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Sportstadion Manzenberg
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

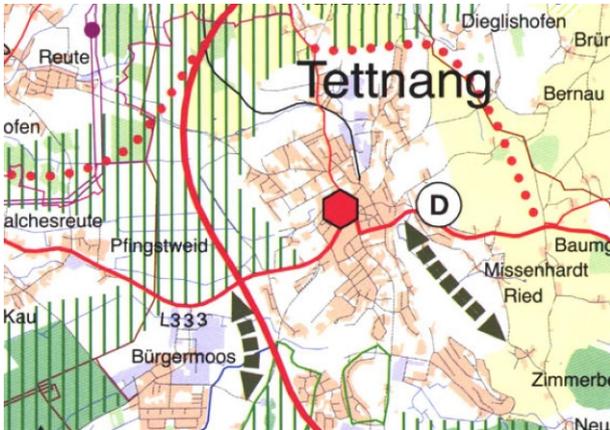


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

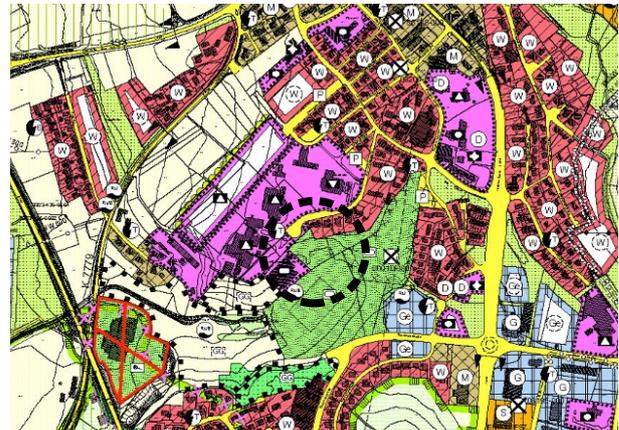


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-Neukirch ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ und Grünfläche dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem FNP entwickelt, weshalb der FNP im Parallelverfahren entsprechend geändert wird.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Sportstadion Manzenberg“ teilweise überplant.

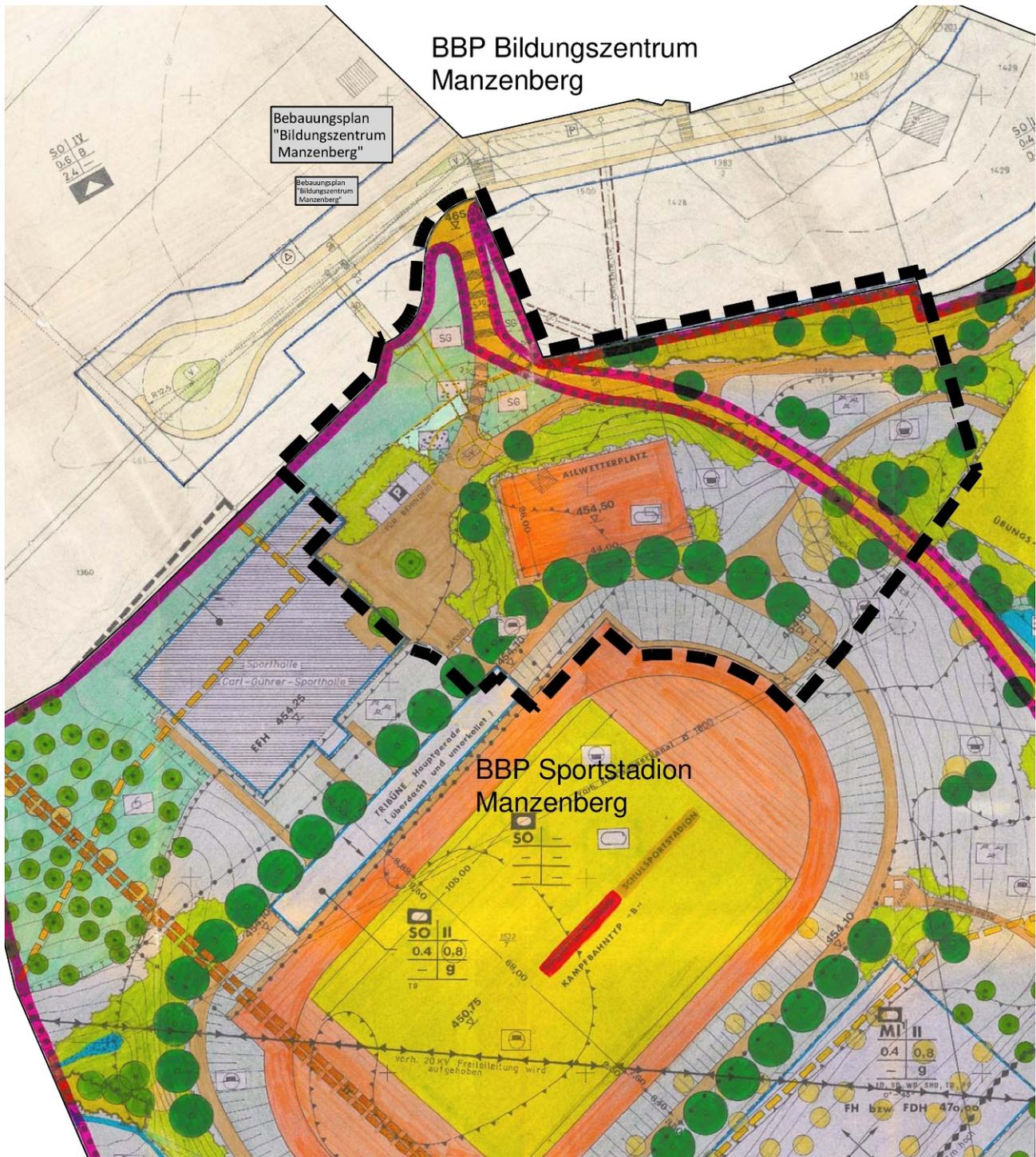


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportstadion Manzenberg“ mit Geltungsbereich Vorentwurf Bebauungsplan „Sporthalle Manzenberg“ (schwarze Strichlinie)

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 02.08.2021

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder sonstige zu berücksichtigen Fachplanungs festlegungen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

---

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Sportanlage (roter Platz und Manzenbergstadion)
- Platz- und Wegeflächen
- Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Sporthalle (Carl-Gührer-Halle)
- Grünflächen
- Verkehrsflächen
- öffentliche Bildungseinrichtungen (Montfortgymnasium, Realschule, Manzenbergschule)
- Stadthalle
- Sportanlagen (Manzenbergstadion und Nebenplätze)
- Wohngebäude
- Grünflächen

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Sporthalle Manzenberg geschaffen werden.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

---

Die Stadt Tettng erarbeitet mit dem Büro FREIRAUMWERKSTADT aktuell ein Entwicklungskonzept für den Schulcampus Manzenberg. Im Zuge dieses Entwicklungskonzepts wurde auch untersucht, an welcher Stelle eine neue Sporthalle funktional und gestalterisch am besten untergebracht werden kann. Im Ergebnis dieses Planungs- und Abwägungsprozesses soll die neue Sporthalle gegenüber der Carl-Gührer-Halle auf dem heutigen sog. „roten Platz“ (Kleinspielfeld) entstehen.

Auf Grund der Planungen entfällt der „rote Platz“ und soll an anderer Stelle neu errichtet werden. Insgesamt wurden hierfür sechs Alternativstandorte untersucht, eine abschließende Entscheidung zugunsten eines Standorts steht aktuell jedoch noch aus.

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der neuen Sporthalle erfolgt wie bisher über die Manzenbergstraße im Norden des Plangebiets.

### **6.2 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt analog der bestehenden Carl-Gührer-Halle über das bestehende Leitungsnetz.

Die Entsorgung - und ggf. erforderliche Rückhaltung / Pufferung - von Regenwasser wird im Zuge der weiteren Konkretisierung der Hochbauplanungen im Detail geplant und im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zum Bauantrag abschließend geklärt und festgelegt.

## **7. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **7.1 Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden und dem Naturgut Landschaftsbild ein Bilanzierungszugewinn von 3.396 Ökopunkten.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### **7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Bei den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen handelt es sich um eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Ausführliche Erläuterungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Fassung vom 15.02.2022, S. 17 ff zu entnehmen.

#### **7.2.1 Maßnahmen Zauneidechse**

- Anlage von Ersatzhabitaten in Form von CEF-Maßnahmen auf 2 Teilflächen mit je einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>. Umsetzung der CEF-Maßnahme deutlich vor dem Baubeginn mit Schädigung der bekannten Lebensstätte der Zauneidechse.
- Errichtung eines mind. 50 cm hohen Reptilienschutzzaunes im Bereich der Nachweisfläche am nördlichen Hang gegenüber der Baustellenfläche. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung muss darauf geachtet werden, dass keine Tiere von den Nachweisflächen in die Baustelle auswandern.
- 2-jähriges Monitoring der Ausgleichsmaßnahme.

#### **7.2.2 Maßnahmen Vögel**

- Vermeidung von Vogelschlag durch planungsrechtliche Festsetzungen.
- Verjüngung und Pflege der bestehenden Streuobstwiesen.
- Verhängung von insgesamt 10 Höhlenbrüterkästen auf den Streuobstwiesen.

#### **7.2.3 Maßnahmen Fledermäuse**

- Verwendung von naturverträglichen Beleuchtungen nach dem aktuellen Stand der Technik.
- Vermeidung von Lichtemissionen im Bereich der Flurkorridore der Fledermausvorkommen.

#### **7.2.4 Allgemein**

- Begleitung und Überwachung der Maßnahmen in Form einer ökologischen Baubegleitung.
- Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit, also vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig.

## 8. Lärmimmissionen

---

Um die Auswirkungen der geplanten Sporthalle auf die Nachbarschaft zu beurteilen wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und auch die 6 möglichen Alternativstandorte für den entfallenden sog. „roten Platz“ mit untersucht. Diese kommen zusammenfassend zum Ergebnis:

Die mit der Stadt Tettang abgestimmten lärmrelevanten Vorgänge der geplanten Sportanlage und des Kleinspielfelds (Zusatzbelastung) sind in das schalltechnische Modell eingeflossen und zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld der Planung sowohl am Tag als auch in der Nacht, für die Sporthalle und alle 6 betrachtete Alternativstandorte für den entfallenden sog. „roten Platz“ (Kleinspielfeld), um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls unterschritten.

In Anlehnung an die TA Lärm ist auch bei der Beurteilung nach der 18. BImSchV davon auszugehen, dass bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Zusatzbelastung auf eine Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden kann, da diese somit einen irrelevanten Beitrag zur Gesamtbelastung leistet.

Das Planvorhaben zur Ansiedlung einer Sporthalle und eines Kleinspielfelds ist somit unter Voraussetzung der in der Untersuchung in Ansatz gebrachten Emissionen und baulichen Ausführungen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig und verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Details sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schul-, Sport- und Veranstaltungshalle“ festgesetzt, um der übergeordneten Planung zu entsprechen und das geplante Bauvorhaben „Sporthalle“ einschließlich des Ersatzes für den „roten Platz“ - zu ermöglichen. Daneben werden auch sonstige (bauliche) Einrichtungen und Anlagen zugelassen, die für den Betrieb erforderlich sind, wie bspw. Kassen, zugelassen.

### 9.2 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Das festgesetzte Baufenster orientiert sich Vorentwurf der geplanten Sporthalle inkl. einem Puffer für im weiteren Planungsprozess erforderliche Plananpassungen von umlaufend 5 Metern. Da es sich bei der geplanten Halle um einen Großbaukörper handelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass auch Gebäudelängen über 50 m entstehen können.

### 9.3 Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundfläche orientiert sich am Vorentwurf der geplanten Sporthalle zzgl. eines Puffers und wird mit 3.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 9.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen und orientiert sich am vorliegenden Vorentwurf der Sporthalle.

### 9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei der Errichtung solcher Anlagen zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen, sofern sie dem Nutzungszweck des Plangebiets, d.h. der Schul-, Sport- und Veranstaltungshalle, dienen.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zugelassen werden, da eine exakte Verortung solcher ggf. erforderlichen Anlagen auf Grund des frühen Planungsstands noch nicht möglich ist.

### 9.6 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren. Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden Ökokontomaßnahmen zugeordnet.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da die direkte Umgebung des Plangebiets durch die Flachdächer der verschiedenen Bildungseinrichtungen geprägt ist und dies eine typische Dachform für Sporthallen darstellt, wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur flache und flach geneigte Dächer zulässig sind.

### 10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende und spiegelnde Materialien (mit Ausnahme von Glas) und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, aus gestalterischen Gründen werden zugehörige Aufbauten wie z.B. Aufständerungen jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Dachfläche zugelassen. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt, da sie optisch nicht oder kaum wahrnehmbar in Erscheinung treten.

### 10.3 Werbeanlagen

Da das Plangebiet von öffentlichen Bildungseinrichtungen geprägt ist, wird das Anbringen von Werbung dahingehend eingeschränkt, als dass diese nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig ist. Vor dem Hintergrund stadtgestalterischer Gesichtspunkte dürfen Werbeanlagen nur am Gebäude, nicht aber auf dem Dach angebracht werden. Um optische Beeinträchtigungen auszuschließen sind Lauflicht- und Wechsellichtanlagen unzulässig.

### 10.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Um negative visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden sind freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Windkraftanlagen nicht zulässig.

## 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur, Thomas Friedemann, Stand 12.05.2022
2. Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Habitatpotentialanalyse im Jahr 2019 - Ergebnissen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse), Luis Ramos, Stand 15.02.2022
3. Schalltechnische Untersuchung, Büro Gfrörer, Stand 01.04.2021
4. Geotechnischer Untersuchungsbericht „Baugrunderkundung und Bodenuntersuchung für die Standortalternative S2b einer Sporthalle am Manzenberg in Tettngang“, Kugler Schlegel Wunderer GbR, Stand 03.11.2020

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.05.2022



### Bearbeiter:

Andreas Gorgol / Axel Philipp

Gottlieb-Daimler-Str. 2  
88696 Owingen  
07551/83498-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Tettngang, den .....

.....

Bruno Walter (Bürgermeister)