



Tett nang  
Bodenseekreis

## Bebauungsplan „Lindeareal“

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Tett nang-Kau

# BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.05.2022

Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 25.08.2021 sind grau markiert



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

## Inhaltsübersicht

|           |                                                                          |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planerfordernis.....</b>                                              | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>                          | <b>2</b>  |
| 2.1       | Lage im Siedlungsgefüge.....                                             | 2         |
| 2.2       | Geltungsbereich des Bebauungsplans.....                                  | 2         |
| <b>3.</b> | <b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>          | <b>5</b>  |
| 4.1       | Bestehende Bebauungspläne.....                                           | 5         |
| 4.2       | Übergeordnete Planungen.....                                             | 7         |
| 4.3       | Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....                  | 7         |
| 4.4       | Hochwasser.....                                                          | 8         |
| 4.5       | Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....                               | 9         |
| <b>5.</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>                                 | <b>10</b> |
| 5.1       | Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....                     | 10        |
| 5.2       | Grundsätzliche Zielsetzung.....                                          | 10        |
| <b>6.</b> | <b>Städtebauliche Konzeption.....</b>                                    | <b>11</b> |
| 6.1       | Bauliche Konzeption.....                                                 | 11        |
| 6.2       | Verkehrliche Erschließung.....                                           | 13        |
| 6.3       | Grün- und Freiraumstruktur.....                                          | 15        |
| 6.4       | Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....                     | 15        |
| 6.5       | Berücksichtigung von Überflutungsrisiken durch Starkregenereignisse..... | 15        |
| <b>7.</b> | <b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>                               | <b>16</b> |
| 7.1       | Umweltbelange und Umweltbericht.....                                     | 16        |
| 7.2       | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....                                  | 20        |
| 7.3       | Natura 2000-Vorprüfung.....                                              | 21        |
| <b>8.</b> | <b>Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>    | <b>22</b> |
| 8.1       | Verkehrslärmimmissionen.....                                             | 22        |
| 8.2       | Landwirtschaftliche Lärmimmissionen.....                                 | 24        |
| 8.3       | Geruchsimmissionen.....                                                  | 26        |
| 8.4       | Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen.....                         | 26        |
| 8.5       | Altlasten und Bodenverunreinigungen.....                                 | 27        |
| <b>9.</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                             | <b>28</b> |
| 9.1       | Art der baulichen Nutzung.....                                           | 28        |
| 9.2       | Maß der baulichen Nutzung.....                                           | 28        |
| 9.3       | Bauweise.....                                                            | 29        |
| 9.4       | Überbaubare Grundstücksflächen.....                                      | 29        |
| 9.5       | Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze.....                      | 29        |
| 9.6       | Nebenanlagen.....                                                        | 30        |

|            |                                                                                                                                                                           |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.7        | Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.....                                                                                                                    | 30        |
| 9.8        | Verkehrsflächen.....                                                                                                                                                      | 30        |
| 9.9        | Versorgungsleitungen.....                                                                                                                                                 | 30        |
| 9.10       | Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....                                             | 30        |
| 9.11       | Grünflächen.....                                                                                                                                                          | 30        |
| 9.12       | Wasserflächen.....                                                                                                                                                        | 31        |
| 9.13       | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....                                                                    | 31        |
| 9.14       | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz.....                                                | 31        |
| 9.15       | Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....                                                                          | 31        |
| 9.16       | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....                                 | 31        |
| 9.17       | Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind..... | 31        |
| <b>10.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>                                                                                                                                      | <b>32</b> |
| 10.1       | Dachformen und Dachneigung.....                                                                                                                                           | 32        |
| 10.2       | Fassaden und Dachgestaltung.....                                                                                                                                          | 32        |
| 10.3       | Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.....                                                                                                                | 32        |
| 10.4       | Werbeanlagen.....                                                                                                                                                         | 32        |
| 10.5       | Gestaltung von unbebauten Flächen.....                                                                                                                                    | 32        |
| 10.6       | Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....                                                                                                            | 32        |
| 10.7       | Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO).....                                       | 33        |
| <b>11.</b> | <b>Anlagen.....</b>                                                                                                                                                       | <b>34</b> |

## 1. Planerfordernis

---

Im Ortsteil Kau soll die innerörtlich gelegene Gewerbefläche – welche aktuell nur noch in geringen Teilen gewerblich genutzt wird – in ein Wohnquartier umgenutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindeareal“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden.



## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kau auf dem ehemaligen Areal der Linde AG zwischen der Tettnanger Straße (L 333) im Norden und dem Tobelbach im Süden. Im Westen und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Südlich des Tobelbachs finden sich landwirtschaftliche Gebäude und Nutzflächen, auch im Westen liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer angrenzenden Obstbauplantage.



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

### 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha umfasst das Flurstück 11492, das ehemals als Betriebsgelände der Linde AG diente sowie den nördlich angrenzenden Bereich an der L 333 und einen kleinen Stich im Nordosten, um das Plangebiet zusätzlich an die Straße „In der Schläthe“ anzubinden. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

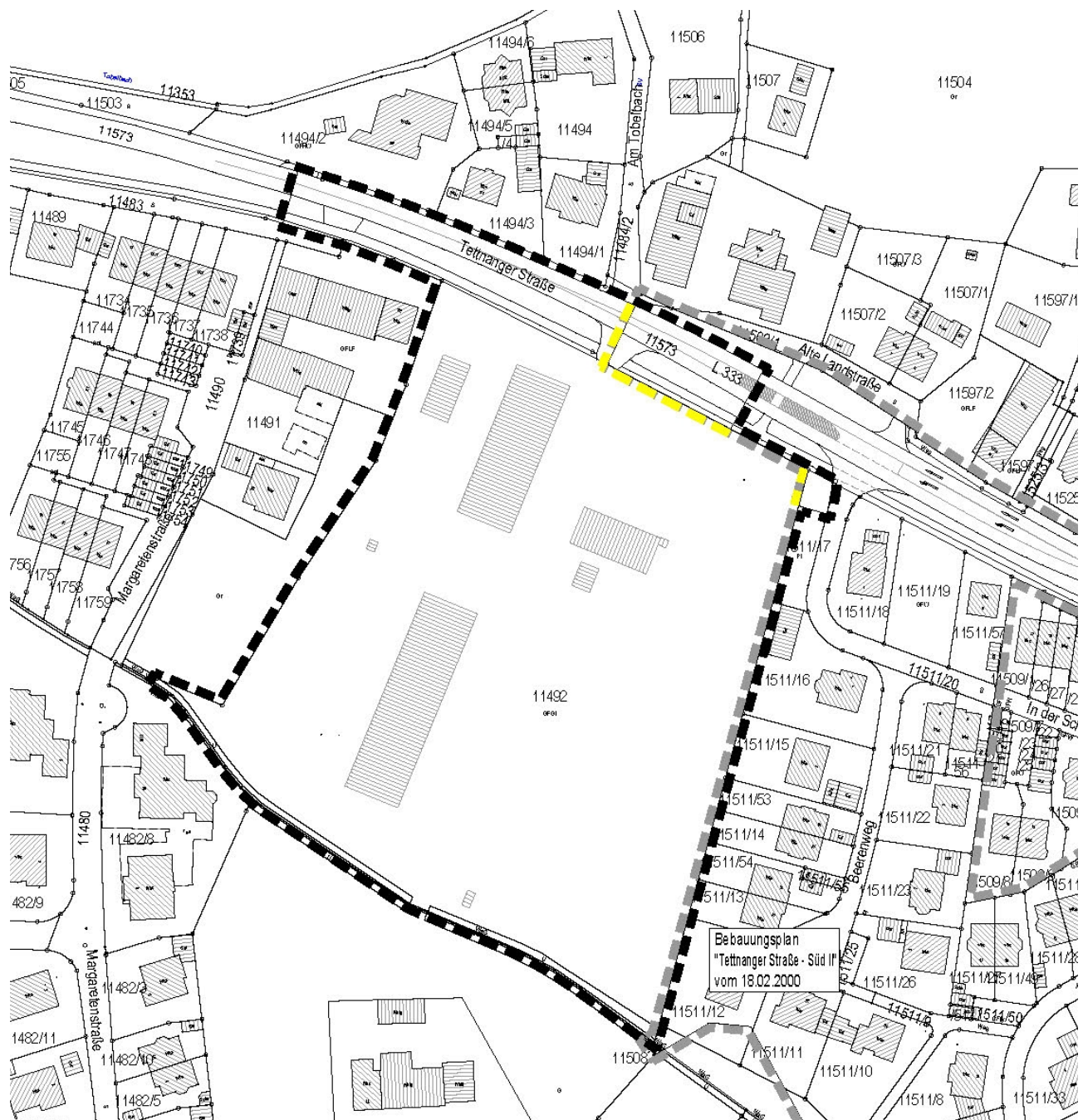


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindeareal“ (schwarz gestrichelte Linie)

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

|                                                                          |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesentwicklungsplan                                                   | keine planerischen Festlegungen vorhanden                                                                                 |
| Regionalplan                                                             | Siedlungsfläche (nachrichtliche Übernahme als Gewerbe- und Industriegebiet)                                               |
| Flächennutzungsplan                                                      | Gewerbebaufläche                                                                                                          |
| Rechtskräftige Bebauungspläne                                            | östlich angrenzend: BBP „Tett nanger Straße – Süd II“ (2000)                                                              |
| Landschaftsschutzgebiete                                                 | nicht vorhanden                                                                                                           |
| Naturschutzgebiete                                                       | nicht vorhanden                                                                                                           |
| Besonders geschützte Biotope                                             | im Plangebiet: Mesophytische Feldhecke in Walchesreute<br>südöstlich angrenzend: Ufer-Schilfröhricht südlich Walchesreute |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)                                  | südlich angrenzend: FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“                                     |
| Waldabstandsflächen                                                      | nicht vorhanden                                                                                                           |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand                                       | südlich angrenzend: Tobelbach                                                                                             |
| Wasserschutzgebiete                                                      | im Süden entlang des Tobelbachs                                                                                           |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> ) | im Süden entlang des Tobelbachs                                                                                           |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien                                    | im Norden: L333 (Tett nanger Straße)                                                                                      |

##### 4.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten des Plangebiets grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Tett nanger Straße – Süd II“ an. Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung sowie eine angemessene verkehrliche Anbindung des neuen Quartiers herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan im nördlich des Plangebiets gelegenen Bereich der Tett nanger Straße sowie im Bereich der Stellplätze an der Straße „In der Schläthe“ überplant. Konkret wird an Tett nanger Straße eine Linksabbiegerspur eingerichtet und der straßenbegleitende Fuß- und Radweg angepasst sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung aus dem neuen Wohnquartier in Richtung Osten geschaffen. Die genauen Abgrenzungen können dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan entnommen werden.





Abb. 4-1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Tett nanger Straße - Süd II“ mit Kennzeichnung der Überplanungen

## 4.2 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan

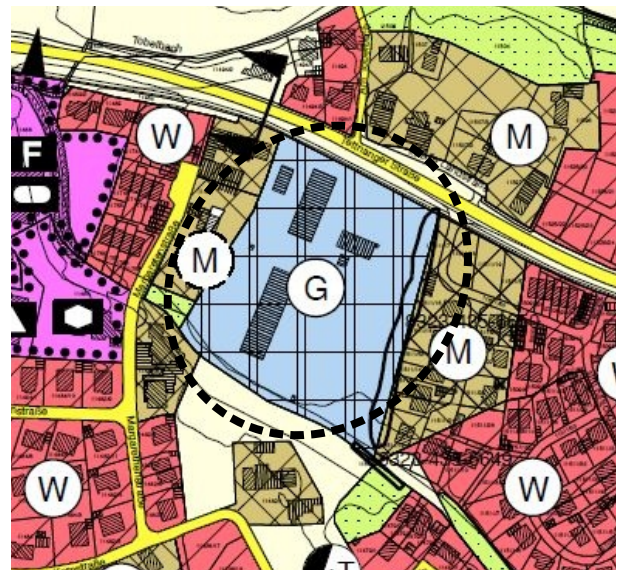


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Im Süden des Plangebiets befinden sich entlang des Tobelbachs das FFH-Schutzgebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzreute" sowie das Biotop „Ufer-Schilfröhricht südlich Walchesreute“. An der südöstlichen Grenze des Grundstücks befindet sich das Offenland-Biotop "Mesophytische Feldhecke in Walchesreute".





Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete (blau schraffiert: FFH-Gebiet, rosa: Biotope)

#### 4.4 Hochwasser

Entlang des Tobelbachs an der südlichen Grenze des Plangebiets befinden sich in sehr geringem Umfang HQ100- und HQextrem-Flächen, in die durch die Planung nicht eingegriffen wird, da in diesem Bereich Grünflächen festgesetzt werden.

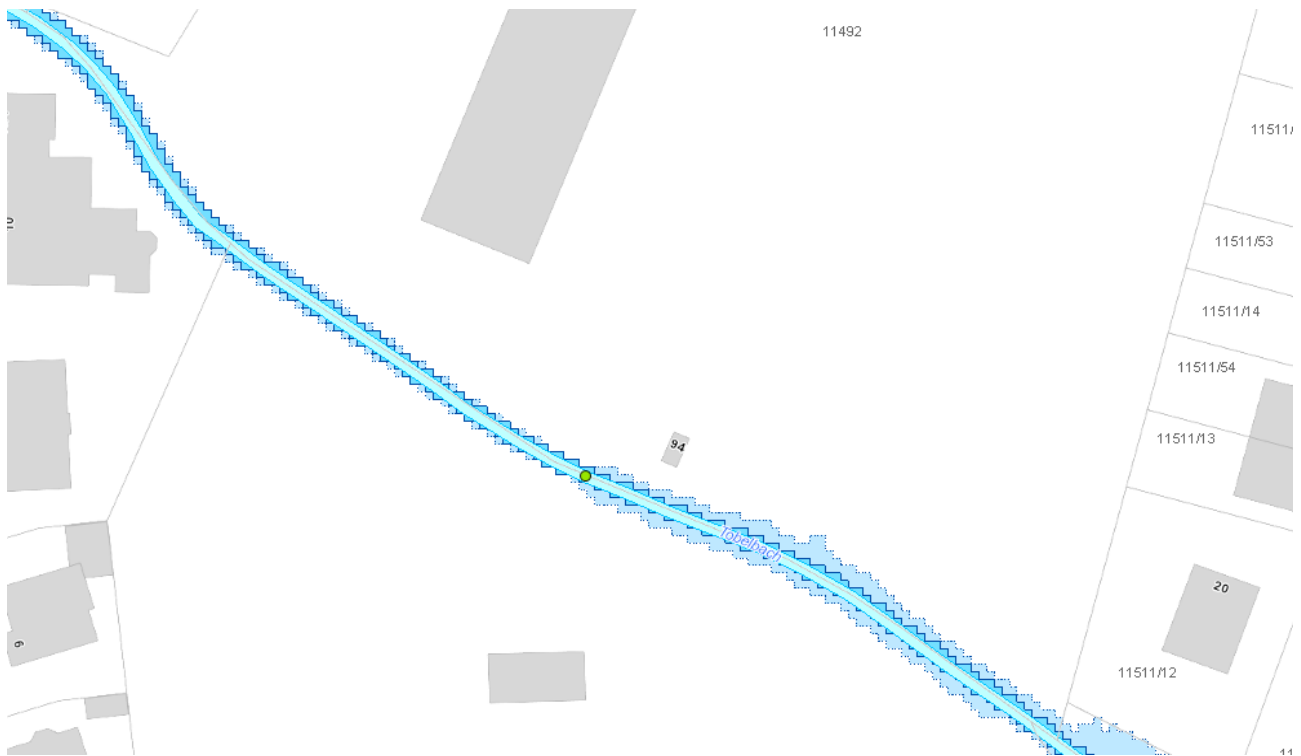


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete (dunkelblau: HQ100, hellblau: HQextrem)

#### 4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landesstraße L 333 (Tett nanger Straße). Da die L 333 im sog. "straßenrechtlichen Verknüpfungsbereich" liegt, kann keine neue Zufahrt realisiert werden. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig. Stellplätze können errichtet werden.



## 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:

- teilweise Betriebsgebäude der ehemaligen Linde AG

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

- Wohngebäude
- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle
- Einzelhandel
- landwirtschaftliche Nutzungen

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Linde AG geschaffen werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

---

Die Planung ist das Ergebnis von umfassenden Beratungen im Gestaltungsbeirat und im technischen Ausschuss der Stadt Tettang.

### 6.1 Bauliche Konzeption

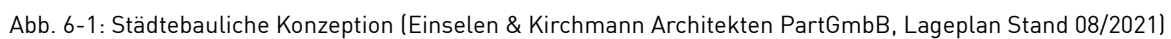
#### 6.1.1 Bebauung und Baukörper

Im Süden und Osten des Plangebiets sind Reihenhäuser, im Norden und im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Damit wird erreicht, dass das Quartier eine gute soziale Durchmischung erfährt, indem sowohl selbstbewohntes Eigentum mit eigenem Garten angeboten, aber auch die Eigentumswohnung / Mietwohnung ohne eigenen Garten angeboten wird.

Die Reihenhäuser sind entlang des FFH-Gebiets und des Bachlaufs im Süden sowie des Biotops an der östlichen Grundstücksgrenze positioniert, um zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Grünstrukturen zu vermitteln. Durch die Reihenhäuser können zudem kleinere – und damit bezahlbare – Grundstücke geschaffen werden.

Entlang der L 333 im Norden soll eine zurückgesetzte, mit Ausnahme der zentralen Zufahrt geschlossene Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Indem die straßenbegeleitende Bebauung als Lärmschutz fungiert, wird im Inneren des Quartiers ein ruhiges Wohnen ermöglicht. Da die Wohn- und Schlafbereiche innerhalb der Gebäude an der L 333 problemlos im ruhigen Südteil der Wohnungen untergebracht werden können, haben sämtliche Bewohner in Bezug auf Verkehrslärm eine gute Wohnqualität.

Das Quartier zeichnet sich durch abwechslungsreiche Baukörpertypen aus und erhält durch angemessene Abstandsflächen ein helles und durchlässiges Erscheinungsbild. Durch die Auswahl unterschiedlicher Baukörpertypen und die gewählte Anordnung im Quartier – Reihenhäuser im Außenbereich und Mehrfamilienhäuser im Inneren des Quartiers – wird eine aufgelockerte Bauweise und eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt.



### 6.1.2 Geschossigkeit und Dachform

Für die Reihenhausbebauung entlang des FFH-Gebiets im Süden und des Offenland-Biotops im Osten sind zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach vorgesehen. Damit soll ein moderater Anstieg der Geschossigkeit in das Quartier erfolgen, da die Umgebungsbebauung des neuen Quartiers überwiegend ein Vollgeschoss plus Dach aufweist.

Bei den Mehrfamilienhäusern entlang der L 333 im Norden sind drei Vollgeschosse plus Dach vorgesehen. Durch diese Höhe soll die straßenbegleitende Bebauung eine wichtige Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung erfüllen. Der nordwestlich gelegene Baukörper greift zudem die Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung auf und sorgt für einen angemessenen städtebaulichen Übergang entlang der Hauptverkehrsstraße.

Die zentral gelegenen Mehrfamilienhäuser verfügen über vier Vollgeschosse und werden mit einem begrünten Flachdach realisiert. Die Dächer der zweigeschossigen Reihenhausbebauung sollen als Satteldach realisiert werden. Durch die gewählten Geschossigkeiten und Dachformen passt sich das Quartier an die Umgebungsbebauung an und fügt sich optisch ein.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

### 6.2.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die bereits heute bestehende Zufahrt an der L 333. Um – auch mit Blick auf das schon heute hohe und durch die neue Bebauung weiter zunehmende Verkehrsaufkommen – ein sicheres Ein- und Ausfahren in das bzw. aus dem Quartier zu ermöglichen, wird die L 333 umgebaut und erhält eine Linksabbiegerspur in das neue Wohnquartier. Die Planungen wurden vorab mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Demnach sind die zugrunde gelegten Mindestmaße der RAS für die Breite der neuen Abbiegespur ausreichend, denn mit Ausnahme von Müllfahrzeugen wird diese fast ausschließlich durch Pkw befahren. Für den Radverkehr wird eine sichere Radwegequerung in Form eines Tropfens realisiert. Auch in Richtung Norden (Straße „Am Tobelbach“) soll als sichere Abbiegemöglichkeit ein zusätzlicher Linksabbieger entstehen.

### 6.2.2 Innere Erschließung

Durch die gewählte Ringerschließung sind keine Einbahnstraßen und Sackgassen notwendig, wodurch auf eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge und Pkws verzichtet werden kann. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers ist so gewählt, dass eine problemlose Begegnung Pkw / Pkw sichergestellt ist.

Die beiden von der Ringerschließung abzweigenden Stichwege im Süden des Plangebiets sind sehr kurz und erschließen jeweils nur wenige Wohneinheiten (rd. 27 m und drei Wohneinheiten im Westen sowie rd. 30 m



und vier Wohneinheiten im Osten). Die ein- und ausfahrenden Bewohner können jeweils auf ihren Grundstücken parken und wenden. In den äußerst seltenen Fällen, in denen ein einfahrendes Fahrzeug nicht auf den Stellplatzflächen vor den Gebäuden wenden kann, erscheint ein Zurückstoßen zumutbar und kann zudem durch eine entsprechende Beschilderung auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

### **Ruhender Verkehr**

Für die Mehrfamilienhäuser im Quartier ist eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden, nahe der zentralen Zufahrt in das Quartier. Die Lage der Ein- und Ausfahrt am Rand des Quartiers trägt dazu bei, den Verkehr innerhalb des Quartiers möglichst zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem werden die benachbarten Wohnquartiere und die unmittelbaren Nachbarn durch die zurückversetzte Lage innerhalb eines Baukörpers nicht durch zusätzlichen Lärm belastet.

Neben der zentralen Tiefgarage sind in der Anbauverbotszone an der L 333 sowie entlang der Erschließungsstraße im Quartier zahlreiche weitere Bewohner- und Besucherparkplätze vorgesehen. Für die selbstgenutzte Reihenhausbauung sind in die Gebäude integrierte Garagen sowie jeweils ein weiterer Stellplatz geplant, was der üblichen und überwiegend gewünschten Stellplatzform einer solchen Bebauung entspricht.

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung der Mehrfamilienhäuser kann auf den jeweiligen Grundstücken über entsprechende Müllabstellplätze entlang der Ringerschließung organisiert werden. Ggf. notwendige Müllabstellflächen werden auf den vorhandenen Wohnbauflächen realisiert, die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Für die Reihenhäuser entlang der Stichstraßen im Süden steht jeweils im Bereich der Abzweigung der Stichstraße von der Ringstraße ausreichend Fläche zur Verfügung, sodass die Müllbehälter am Tag der Abholung bzw. am Vorabend an diese Stellen gebracht werden können und keine Einfahrt der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen erforderlich ist.

### **6.2.3 Radfahrer und Fußgänger**

Im Südwesten des Quartiers ist ein Fußweg angedacht. Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse kann dieser zunächst nur als an der Grundstücksgrenze endender Stich realisiert werden, bietet perspektivisch jedoch die Möglichkeit, das neue Wohnquartier fußläufig an die nahegelegene Grundschule und den Kindergarten anzubinden. Ein weiterer Stich an der östlichen Grundstücksgrenze ermöglicht den Gewässerunterhalt bzw. die Pflege der schützenswerten Grünstrukturen entlang des Bachs und FFH-Gebiets.

Der im Nordosten gelegene Fuß- und Radweg bindet das Quartier an die Straße „In der Schläthe“ und die dort gelegene Wohnbebauung an. Zugleich ermöglicht die geplante Breite von 3,50 m, dass der Weg bei Verkehrsbehinderungen im Bereich der zentralen Zufahrt (Baustellen etc.) und / oder im Notfall von Einsatz-

fahrzeugen genutzt werden kann. Durch entsprechende Gestaltung (Poller etc.) kann gewährleistet werden, dass der Fußweg nur durch berechnigte Fahrzeuge zur Durchfahrt genutzt werden kann.

### **6.3 Grün- und Freiraumstruktur**

Die geschützte Fläche des FFH-Gebiets und der direkt daran angrenzende Gehölzriegel bleiben im Wesentlichen als Grün- und Freiraumstruktur erhalten und werden bei der Planung berücksichtigt, indem ein ausreichender Abstand der Bebauung und zudem eine entsprechende Höhenstaffelung vorgesehen ist. Zum südlich gelegenen Tobelbach mit dem FFH-Gebiet schaffen ein geschützter Gewässerrandstreifen und eine Grünfläche sowie die privaten Reihenhausgärten einen angemessenen Abstand zur Bebauung.

Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers sowie im Bereich der Parkplätze an der L 333 sind Baumbepflanzungen vorgesehen. Die Bäume dienen der Begrünung des Quartiers und sollen zur Straßenraumgliederung beitragen.

In zentraler Lage soll ein Quartiersplatz für die Bewohner entstehen, der nicht nur als Ort der Begegnung dienen, sondern auch zur städtebaulichen Gliederung des gesamten Quartiers beitragen soll. Durch die Straßenraumgestaltung soll zusätzlich eine Regulierung der Fahrgeschwindigkeit innerhalb des Quartiers erreicht werden.

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

Die Entwässerung des neuen Wohnquartiers erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Norden (Tett nanger Straße) entsorgt. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Belagsflächen soll in einer RW-Leitung abgeführt und in ein zentrales Retentionsbecken im Südosten geleitet werden. Die Gebäude mit Flachdächern erhalten ein Gründach mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm. Es wird eine zusätzliche unterirdische Rigole zur Regenwasserspeicherung realisiert, zudem erhält das Retentionsbecken eine Vorreinigungs- und Drainageschicht, wodurch der Drosselabfluss des angeschlossenen Gebiets auf 15l/s\*ha verringert werden kann. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend des notwendigen Überflutungsnachweises auf einen 30-jährlichen Regen.

Bis auf die Straße des Innenrings sollen alle weiteren Bodenbeläge wasserdurchlässig erfolgen.

### **6.5 Berücksichtigung von Überflutungsrisiken durch Starkregenereignisse**

Die Fläche des neuen Wohnquartiers ist relativ eben und fällt schließlich in Richtung des südlich gelegenen Tobelbachs ab. Das im Südosten geplante Retentionsbecken ist auf die erforderlichen Wassermengen ausgelegt und soll einen Notüberlauf in den Tobelbach, welcher höhentechisch um einiges tiefer gelegen ist als das Baugrundstück, erhalten.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

#### 7.1.1 Arten

Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen zwischen Juli 2017 und August 2020 innerhalb des Untersuchungsgebietes dienten der Einschätzung des Gebiets anhand der vorhandenen Habitatstrukturen hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten. Ein Nachweis planungsrelevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelang dabei, bis auf das Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) im Tobelbach, nicht. Dieser nutzt das ans Plangebiet angrenzende Gewässer als Transfer- und Ausbreitungsstrecke. Daneben dienen insbesondere die Gehölzstrukturen, aber auch der Gebäudebestand als Nestanlageort und die Grünflächen als Nahrungshabitat für diverse europäische Brutvögel. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag liegt eine Betroffenheit von 16 Vogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Wacholderdrossel und Zilpzalp) vor. Es konnten zudem mehrere besonders geschützte Arten im Plangebiet angetroffen werden. Darunter die Blindschleiche (*Anguis fragilis*), der Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) und die Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*).

Durch das Vorhaben kommt es teils zum Verlust von Lebensstätten und Nahrungsflächen der aufgeführten Arten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober, Verwendung streulichtarmer und insektenfreundlicher Beleuchtungen, Einhaltung Gewässerrandstreifen, Pflanzbindung Bachgehölz) sowie bei Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Verhängen von Nistkästen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäische Vogelarten der Roten Liste) bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwarten.

#### 7.1.2 Biotop

Von der Charakteristik her bildet das Plangebiet ein gewerblich genutztes Gebiet mit einem hohen Freiflächenanteil, das durch die auslaufende gewerbliche Nutzung jedoch einer zunehmenden Verbrachung und

Sukzession unterliegt.

Etwa ein Drittel des Betriebsgeländes wird von Siedlungs- und Infrastrukturflächen eingenommen; darunter ein Verwaltungsgebäude, zwei Lagerhallen, ein Garagentrakt sowie großflächig versiegelte und gepflasterte Flächen, welche als Parkplatz, Rangierflächen und Zufahrtswege dienen. In diesen Bereichen ist das Plangebiet stark anthropogen überprägt und besitzt keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Etwas mehr als ein Drittel des Plangebiets und damit der prozentual größte Teil, wird von extensiv genutzten einmal jährlich gemähten Fettwiesen mittlerer Standort eingenommen. Die Fettwiesen sind grasdominant ausgebildet und teils mit Ruderalarten und Brachezeigern durchsetzt. Die Grünflächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Am dritthäufigsten treten im Gebiet Gehölzflächen auf (Feldgehölz, Hecken, Gebüsche). Die größte Fläche nimmt dabei ein rund 15 bis 20 m breites bachbegleitendes Gehölz im Süden des Plangebiets ein, welches sich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Tobelbach (der die südliche Plangebietsgrenze bildet) verläuft. Das Gehölz wird von hochwüchsigen Bäumen geprägt (u.a. mit Buche, Stiel-Eiche, Fichte und nicht heimischen Arten wie Robinie und Rot-Eiche), die Strauchschicht ist mäßig ausgebildet, teils auf der Nordseite ist dem Gehölz Brombeer-Gestrüpp vorgelagert. Zudem befindet sich jeweils auf der Ostseite und der Westseite längs der Plangebietsgrenze eine Feldhecke. Die 1.608 m<sup>2</sup> große im Osten verlaufende Hecke stellt ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Offenlandbiotop (Biotop-Nr. 1-8323-435-6650 „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“) dar, welche mit einem Anteil von 1.260 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes liegt und vorhabensbedingt in Anspruch genommen wird. Ein Antrag auf Ausnahme wird bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und ein Ausgleich im Verhältnis 1:1,2 muss erfolgen. ~~Das Biotop darf erst entfernt werden, wenn der Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und hergestellt wurde.~~ Das Biotop darf erst entfernt werden, wenn die in Anlage 6 beigefügte Ausgleichkonzeption umgesetzt ist. Grundsätzlich sind die Gehölzbestände im Gebiet von mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im äußersten Südosten befindet sich mit einem Anteil von 42 m<sup>2</sup> das 105 m<sup>2</sup> große Biotop Nr. 1-8323-435-6649 „Ufer-Schilfröhricht südlich Walchesreute“ teilweise innerhalb des Plangebiets. Vorhabensbedingte Eingriffe oder erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch das Vorhaben für das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Im Süden des Vorhabens bildet das FFH-Gebiet Nr. 8223-311 „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ die Plangebietsgrenze. Das FFH-Gebiet umfasst hier ausschließlich das Gewässerbett des Tobelbachs. Die Plangebietsgrenze verläuft in der Mitte des Bachbetts, so dass sich 152 m<sup>2</sup> des FFH-Gebiets innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Der Bachlauf und der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m bleibt vom Vorhaben unberührt. Eingriffe in das Gewässer erfolgen vorhabensbedingt nicht. Zudem wird ein zusätzlicher Pufferstreifen von 5 m nördlich des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens als Pflanzbindung festgesetzt. Der Bachabschnitt und die ufer- sowie gewässerbe-

gleitende Vegetation haben eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung, die jedoch durch die getroffenen Festsetzungen erhalten bleibt.

Bau- und anlagebedingt ist für das Schutzgut Biotop mit einer Minderung des durchschnittlichen Biotopwertes und damit der naturschutzfachlichen Bedeutung sowie dem dauerhaften Verlust und der Nutzungs-umwandlung von teils mittel- und hochwertigen Biotoptypen zu rechnen. Erhebliche betriebsbedingte Störwirkungen (z.B. Lärm und optische Beunruhigungseffekte) über die vorhandene Situation hinaus sind nicht zu erwarten.

### **7.1.3 Boden**

Die Planung beansprucht eine Fläche von rund 2,1 ha, wovon etwa 40 % des Plangebiets mittel- bis hochwertige naturnahe Böden (Bodeneinheit U93) umfassen. Es handelt sich dabei um Pseudogley und Pelosol-Pseudogley aus schluffig-tonigen Beckensedimenten (Gesamtbewertung 2,5). Anthropogen überprägte Böden, die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind, treten mit weniger als einem Drittel auf. Bereits versiegelte und bebaute Böden, die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind, umfassen etwas mehr als ein Drittel des Plangebiets. Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (z.B. geologische Aufschlüsse, Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.) treten nach derzeitigem Kenntniss-tand im Gebiet nicht auf.

Bau- und anlagebedingt führt das Vorhaben zu Boden- und Flächenverlusten durch Überbauung und Versie-gelung von sowohl mittel- bis hochwertigen Böden, als auch von anthropogen überprägten und bereits ver-siegelten Böden, die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind. Erhebliche betriebsbedingte Beein-trächtigungen sind für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits heute im FNP als Baufläche dargestellt, sodass sich bauplanungsrechtlich in Be-zug auf die Bodennutzung keine Veränderungen ergeben.

Da auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine altlastenrelevante Nutzung bekannt war, wurde vor Beginn der Hochbauplanungen eine orientierende Altlastenerkundung der Flächen durchgeführt. Die Details können den Hinweisen zum Bebauungsplan bzw. den im Anhang befindlichen „Orientierenden Untergrundunters-uchungen“ der HPC AG entnommen werden. Nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sons-tigen Träger öffentlicher Belange erfolgten weitere Abstimmungen mit dem Landratsamt und es wurden weitere ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ist es bei Festlegung geeigneter und abge-stimmter Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag möglich sicherzustellen, dass nach der Neubebau-ung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegen. Für die geplante Neubebauung wird außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Sanierungs- und Bodenmanage-mentkonzept erstellt.



#### 7.1.4 Grundwasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasser insbesondere bezüglich der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten, da die im Gebiet anstehenden Böden und Flächen zum überwiegenden Teil bereits anthropogen überprägte sowie bebaute und versiegelte Böden umfassen, die lediglich eine geringe bzw. keine Wertigkeit für die Grundwasserneubildung besitzen. Auch die naturnahen Böden im Gebiet weisen gemäß den Daten der LGRB eine sehr gering bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Darüber hinaus bilden die im Gebiet im Untergrund anstehenden quartären Beckensedimente des Rheingletschers einen Grundwassergeringleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit (Quelle Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, LGRB 2020). Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Erhebliche betriebsbedingte Grundwassergefährdungen sind für das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

#### 7.1.5 Oberflächenwasser

Der an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Tobelbach ist durch den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie darüber hinausgehend durch die Festsetzung einer Grünfläche sowie einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geschützt, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

#### 7.1.6 Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der innerörtlichen und vollständig vom Siedlungskörper umschlossenen Lage und der bereits in Teilen vorhandenen Überbauung und Versiegelung wird dem Eingriffsbereich keine übergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse beigemessen. Die Wiesenflächen und die Gehölzbestände stellen aber grundsätzlich geeignete Kalt- und Frischluftentstehungsflächen dar und können als Ausgleichsraum für angrenzende Belastungsgebiets dienen. Firschlufschneisen oder Kaltluftabflussbahnen sind vorhabensbedingt nicht betroffen. Die entstehende Kaltluft verteilt sich durch die ebene Geländeausprägung flächig im Gebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände und Wiesenflächen beeinflussen das Siedlungsklima des Ortskerns positiv. Sie tragen zur Windberuhigung und der Reduktion von Schadstoffen (Straßenverkehr) und deren Verbreitung bei.

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsleistungen des Gebiets werden durch die geplante Überbauung und Versiegelung und die damit einhergehende Rodung von Gehölzen reduziert. Nutzungsbedingt sind allerdings keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen oder Störungen für den Luftaustausch zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass die Bebauung durch Transmission, Reflexion und Absorption einen Einfluss auf das Klima nimmt. Jedoch kann der Einfluss durch geeignete Maßnahmen (u.a. Erhalt des Bachgehölzes in Teilen, Eingrünung des Gebiets) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

### **7.1.7 Ortsbild**

Das Ortsbild wird im Bereich des Plangebiets aktuell einerseits durch den bestehenden Gewerbebetrieb geprägt und andererseits durch die vorhandenen Wiesenflächen und Gehölzbestände. Das Betriebsgelände sowie die Infrastrukturflächen im Norden stellen dabei eine vorhandene anthropogene Vorbelastung dar, zumal das Gebiet vollständig vom Siedlungskörper umschlossen wird. Ortschaftsbildprägende Elemente bilden im Plangebiet das von hochwüchsigen Bäumen dominierte Bachgehölz im Süden sowie die im Westen und Osten entlang der Grenze verlaufenden Hecken und die Baumbestände.

Das Ortsbild selbst wird durch die Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt, da sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung angemessen in die im Ortsteil Kau vorhandene bauliche Dichte und Struktur einfügt. Wenngleich der Charakter der innerörtlichen Grün- und Freifläche entfällt. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

### **7.1.8 Kultur und Sachgüter**

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **7.1.9 Mensch und Erholung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist ebenfalls von keiner erheblich negativen Auswirkung auszugehen, da innerhalb des Betriebsgeländes keine öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen vorhanden sind, welche ein Naturerleben ermöglichen könnten. Im überplanten Bereich befinden sich zudem keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

### **7.1.10 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs**

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der jeweils erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten ist.

## **7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, welches den Verfahrensunterlagen beiliegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt darin zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Umsetzung der erforderlich werdenden Aus-

gleichsmaßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann und keine verbleibenden, dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäische Vogelarten der Roten Liste) entstehen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

### **7.3 Natura 2000-Vorprüfung**

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und ist den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie kommt zum Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des an der Südgrenze des Geltungsbereichs verlaufenden FFH-Gebiets Nr. 8223-311 „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ ausgeschlossen werden kann.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

---

### 8.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms sowie des Anlagenlärms der Parkplätze und der Tiefgarage durchgeführt worden. Werden die in der Untersuchung empfohlenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen umgesetzt, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### 8.1.1 Ausgangssituation

Im Norden des Plangebiets liegt die L 333 / Tett nanger Straße, über welche die Erschließung erfolgt und deren Verkehrslärm maßgeblich auf die geplante Bebauung einwirkt. Der einwirkende Verkehrslärm ist dabei auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 und der im Beiblatt 1 genannten 'Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' auf das Plangebiet zu untersuchen.

Neben den Emissionen des öffentlichen Straßenverkehrs (L333 / Tett nanger Straße) sind auch die Emissionen der geplanten oberirdischen Stellplätze und die der Tiefgaragenstellplätze auf die umliegende Bestandsbebauung zu berücksichtigen und nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der strengeren TA Lärm zu bewerten.

#### 8.1.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

##### Verkehrslärm der L 333 auf das Plangebiet

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass im Hinblick auf den Verkehrslärm die maßgebenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet in der nördlichen Hälfte des Plangebietes überschritten sind. Selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die als weitere Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmeinwirkungen herangezogen werden sind an den straßennahen Mehrfamilienhäusern überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplangebiet, ist es erforderlich Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.

Aufgrund des Abstands einer möglichen aktiven Schallschutzmaßnahme zur emittierenden Straße und der Mehrgeschossigkeit des Planvorhabens im Norden, ist die Abschirmwirkung bereits für das 1. Obergeschoss vermindert. Der Aufwand zur Errichtung und Pflege einer Lärmschutzwand steht somit in keinem Verhältnis zum Nutzen, zumal die nach Süden gerichteten Außenbereiche durch die geplante Gebäudestruktur bereits ausreichend geschützt sind.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an Fassaden schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) die eine Überschreitungen aufweisen vorgeschlagen. Im Plan-

gebiet liegen diese Bereiche in den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen.

Zusätzlich sind bei der Nutzungen als Schlaf- oder Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

### **Anlagenlärm des Parkverkehrs im Plangebiet auf die umliegenden Nutzungen**

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass im Hinblick auf den Anlagenlärm der Parkplätze und der Tiefgarage im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet sowie 60/45 dB(A) tags / nachts für ein Mischgebiet im Umfeld des Plangebiets eingehalten werden. Liegen die errechneten Beurteilungspegel um mehr als 6 dB(A) unter den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten, kann auf eine Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung im Umfeld des Plangebietes gemäß des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm verzichtet werden. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsrichtwerte an IO 3 lediglich um 3,7 dB(A) im kritischen Zeitraum Nacht unterschritten, weswegen eine Betrachtung der Vorbelastung notwendig ist.

Aufgrund der bereits vorhandenen Unterschreitung des IRW um 3,7 dB(A) und mangels einer relevanten gewerblichen Vorbelastung aus den Mischgebieten im Umfeld, ist durch den Parkverkehr der oberirdischen Stellplätze und den der Tiefgarage mit keiner unzulässigen Lärmbeeinträchtigung bzw. Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Umfeld zu rechnen.

Durch eine schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenrampe ließe sich eine weitere Reduzierung des berechneten flächenbezogenen Schallleistungspegels erreichen.

Das Ergebnis der Berechnung der durch den Parkverkehr auftretenden Spitzenpegel zeigt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten eingehalten werden.

### **8.1.3 Schallschutzmaßnahmen**

#### **Maßnahmen im Bereich der Tiefgarage**

Die nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Ausführung der Planung zu beachten:

- Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend auszuführen.
- Die Regenrinne an der Tiefgarageneinfahrt ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen.
- Das Garagenrolltor der Tiefgarage ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszuführen, sodass beim Öffnen und Schließen keine relevanten Emissionen entstehen.

Die Details sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

#### **Maßnahmen im Bereich der Schlaf- und Kinderzimmer**

Bei der Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen, deren Einbau die Schalldämmung der



Fenster nicht verschlechtern darf.

### **Weitere Lärmschutzmaßnahmen**

Bei „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ ab 61 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich III sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen und mit der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zur Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß erfolgt gemäß der DIN 4109-2:2018-01. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bei freier Schallausbreitung sind den entsprechenden Abbildungen zu entnehmen.

Sollten die beiden Baukörper entlang der L 333 / Tettnanger Straße bereits errichtet sein, können aufgrund der schallabschirmenden Wirkung der maßgebliche Außenlärmpegel anstelle der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bei freier Schallausbreitung die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ unter Berücksichtigung der neuen Gebäudekörper herangezogen werden. Auch sie sind der entsprechenden Abbildung in den Festsetzungen zu entnehmen.

### **Abweichungen**

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 reduziert werden.

## **8.2 Landwirtschaftliche Lärmimmissionen**

### **8.2.1 Ausgangssituation**

Im Westen und Süden des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Betriebe deren Lärm auf die geplante Bebauung einwirkt. Der einwirkende landwirtschaftliche Lärm ist dabei auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der darin genannten Immissionsrichtwerte auf das Plangebiet zu untersuchen.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Süden des Plangebiets wirkt, aufgrund der nur zeitweisen Bewirtschaftung der Flächen in geringem Umfang sowie des Abstands der Hofstelle zur nächstgelegenen geplanten Wohnnutzung, nicht maßgeblich auf das Plangebiet ein. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten, auch da bereits bestehende Wohnnutzungen in geringerem Abstand zur Hofstelle angesiedelt sind.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Westen des Plangebiets (Tettnanger Straße 82, Flurstück 11914) liegt in geringerer Entfernung und wirkt maßgeblich auf das Plangebiet ein. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Büro Gfrörer GmbH und Co. KG veranlasst.

### **8.2.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen vom 01.09.2021**

#### **Landwirtschaftlicher Lärm auf das Plangebiet**

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 04.08.2021 zeigt, dass im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Lärm im Regelbetrieb die maßgebenden Immissionsrichtwerte (IRW) von 55/40 dB(A) tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden. Bei der Betrachtung des lärmintensiveren Erntebetriebs sind bei der Beurteilung als seltene Ereignisse gemäß TA Lärm vor allem im Nachtzeitraum Überschreitungen der zulässigen (IRW) von 70/55 dB(A) tags / nachts zu erwarten.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse sind im Bebauungsplangebiet Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Lärm zu treffen.

Die Details sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage 4 zu entnehmen.

### **8.2.3 Schallschutzmaßnahmen**

Bei einer Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm bzw. landwirtschaftlichem Lärm Maßnahmen zu treffen. Zur Lösung des Lärmkonflikts im Plangebiet sind neben dem Einhalten von Mindestabständen und aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) auch Maßnahmen wie die Grundrissorientierung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude denkbar, wobei aktive Maßnahmen aufgrund der Minderungswirkung an der Quelle den Maßnahmen am Gebäude vorzuziehen sind.

#### **Einhaltung von Mindestabständen**

Da das Bauvorhaben nur temporär von schädlichen Umwelteinwirkungen im Rahmen des Erntebetriebs betroffen ist und im geplanten Umfang bei einem weiteren Abrücken in Richtung Osten in der Fläche nicht mehr umsetzbar wäre, kann die vollständige Lösung des Lärmkonflikts nicht durch die Einhaltung eines ausreichenden Mindestabstandes erreicht werden.

#### **Aktiver Lärmschutz**

Aus städtebaulichen sowie baurechtlichen Gründen ist die Höhe einer möglichen Lärmschutzwand entlang der Grenze zwischen Plangebiet und landwirtschaftlichem Betrieb auf 2,0 m über Gelände begrenzt. Eine ausreichende Abschirmwirkung ist lediglich für das Erdgeschoss gegeben, sodass der Lärmkonflikt alleine durch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme nicht lösbar ist. Im Hinblick auf den Schutz des Erdgeschosses sowie der Richtung Osten nachgelagerten Bebauung vor Lärm ist die Errichtung einer Wand ggf. in die Überlegungen zum Lärmschutz mit einzubeziehen.

## Grundrissorientierung / Architektonische Selbsthilfe

An den von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden der Bebauung, sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zulässig oder die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume durch Festsetzungen im Bebauungsplan an weniger hoch belastete Fassaden zu orientieren.

Im Plangebiet treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse lediglich entlang der Westfassade und Teilen der Südwestfassade des nördlichsten Baufensters auf. Hier sollten entsprechende architektonische Maßnahmen umgesetzt werden um den Lärmkonflikt mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu lösen.

### 8.3 Geruchsimmissionen

Der Nebenerwerbslandwirt des westlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle Tett nanger Straße 82 (Flurstück 11914) betreibt Hopfenanbau, sodass zur jährlichen Ernte der geerntete Hopfen auf dem Grundstück verarbeitet wird und es zu entsprechenden Geruchsimmissionen kommen kann. Vor dem Hintergrund, dass sich bereits heute westlich und südlich des Anwesens direkt angrenzende Wohnbebauung befindet, ergeben sich durch das geplante Wohnquartier auf dem ehemals gewerblich genutzten Lindeareal jedoch keine über den heutigen Bestand hinausgehenden Einschränkungen.

### 8.4 Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Hopfengarten. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden, da der Abstand vom Rand der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum nächstgelegenen geplanten Bauvorhaben rund 25 m beträgt und das neue Baugebiet zusätzlich durch den Tobelbach und die dortigen Grünstrukturen von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt ist.

Auf der Hofstelle Tett nanger Straße 82 (Flurstück 11491) westlich des Plangebiets wird ein Obstbaubetrieb im Nebenerwerb betrieben. Südlich der Gebäude befindet sich eine Obstplantage mit Apfel- und Kirschbäumen.

Um den Bewirtschaftern von Intensivobstanlagen gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer zu schützen, sind zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und der geplanten Nutzung angemessene Immissionsschutzabstände einzuhalten.

Gemäß Gerichtsurteil des VG Sigmaringen vom 25.04.2018 muss nicht mehr ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden, um eine Gesundheitsgefährdung durch Pflanzenschutzmittel auszuschließen.

Anwender von Pflanzenschutzmitteln müssen „die Regeln der guten fachlichen Praxis“ beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG). Hierzu gehören nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 PflSchG Maßnahmen zum Schutz sowie die Abwehr von Gefahren, die durch die Anwendung, das Lagern und den sonstigen Umgang mit Pflanzen-

schutzmitteln oder durch andere Maßnahmen des Pflanzenschutzes, insbesondere für die Gesundheit von Mensch und Tier und den Naturhaushalt einschließlich des Grundwassers, entstehen können. Die Anforderungen der guten fachlichen Praxis ergeben sich im Einzelnen aus den gemäß § 3 Abs. 2 PflSchG vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten und im Bundesanzeiger veröffentlichten „Grundsätzen für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“ (vgl. Bekanntmachung vom 30. März 2010, BAnz. Nr. 76a vom 21. Mai 2010). Danach sind

- Abdrift, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche, grundsätzlich zu vermeiden,
- der Einsatz sog. driftmindernder Technik (verlustmindernde Geräte, Düsen usw.) anzuwenden,
- bei der Anwendung Windrichtung und -geschwindigkeit zu beachten sowie
- zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit und Sportflächen außerdem ausreichende Abstände einzuhalten.

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittel nennt in der Veröffentlichung vom 27. April 2016 konkrete Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern. Danach sind in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendung in Raumkulturen wie im vorliegenden Fall, fünf Meter nicht zu unterschreiten.

## **8.5 Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Da auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine altlastenrelevante Nutzung bekannt war, wurde vor Beginn der Hochbauplanungen eine orientierende Altlastenerkundung der Flächen durchgeführt. Die Details können den Hinweisen zum Bebauungsplan bzw. den im Anhang befindlichen „Orientierenden Untergrunduntersuchungen“ der HPC AG entnommen werden. Nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten weitere Abstimmungen mit dem Landratsamt und es wurden weitere ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ist es bei Festlegung geeigneter und abgestimmter Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag möglich sicherzustellen, dass nach der Neubebauung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegen. Für die geplante Neubebauung wird außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept erstellt.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in der direkten Umgebung und der gewünschten städtebaulichen Nutzung des Gebiets wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert und in Relation zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), welche sich am natürlichen Geländeverlauf orientiert, festgesetzt.

Eine Ausnahme stellt der Baukörper der Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten dar, welcher sich in seiner Höhenentwicklung gemäß des Beschlusses des technischen Ausschusses der Stadt Tett nang am westlich angrenzenden Bestandsgebäude „Tett nanger Straße 82“ plus 0,50 m orientieren soll und daher mit einer maximalen Gebäudehöhe über Normalnull festgesetzt wird.

|               | Gebäude „Tett nanger Str. 82“ | Geplantes Gebäude neben Nr. 82     |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Geländeniveau | 410,58 m üNN                  | 411,08 m üNN                       |
| Gebäudehöhe   | 422,48 m üNN                  | 423,50 m üNN                       |
| Differenz     | 11,90 m                       | 12,40 m<br>(0,5m höher als Nr. 82) |

Damit entspricht die geplante Gebäudehöhe der Beschlusslage des technischen Ausschusses.

Insgesamt nehmen die Festsetzungen die prägende Umgebungsbebauung auf und stellen sicher, dass sich das neu entstehende Quartier in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich angemessen einfügt.

#### 9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Während bei den Flachdachgebäuden im zentralen Bereich vier Vollgeschosse ermöglicht werden, können bei den beiden Mehrfamilienhäusern mit Satteldach entlang der Tett nanger Straße drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und bei der randständigen Reihenhausbauung zwei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss unter dem Dach realisiert werden.

### 9.2.3 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche orientiert sich am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und entspricht einer maßvollen Dichte im Ortsteil Kau.

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür speziell festgesetzten Flächen zulässig sind um zu gewährleisten, dass das Quartier im inneren möglichst autofrei bleibt. Um diese städtebauliche Zielsetzung der weitestgehenden Autofreiheit zu erreichen ist es erforderlich, dass die festgesetzte maximale Grundfläche von insgesamt 7.100 qm durch

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage)

um nicht nur 50 Prozent sondern um 75 Prozent überschritten werden darf, damit der ruhende Verkehr möglichst vollständig unter der Geländeoberfläche untergebracht werden kann.

### 9.3 Bauweise

In der Umgebung des Plangebiets ist die offene Bauweise prägend. Aufgrund dieser städtebaulich maßgebenden und prägenden Struktur wird festgesetzt, dass Gebäude in einer offenen Bauweise zu errichten sind. Im Bereich des zentralen Baufensters im Süden ist aufgrund der vorgesehen Realisierung von sieben Reihenhäusern die abweichende Bauweise festgesetzt, die auch einen Baukörper mit über 50 Meter Länge ermöglicht.

### 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und ermöglichen die Realisierung eines zeitgemäßen durchgrünten und weitestgehend verkehrsberuhigten Wohnquartiers.

### 9.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um sicherzustellen, dass der Innenbereich des Quartiers frei vom ruhenden Verkehr bleibt, wird eine zentrale erdüberdeckte Tiefgarage festgesetzt. Die nicht überbauten und nicht für Zugangswege benötigten Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen sowie die Ein- und Ausfahrten ins Gebäude zu integrieren. Damit ist gewährleistet, dass Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch tatsächlich als gärtnerische Flächen in Erscheinung treten.

Im Norden des Plangebiets und im Straßenraum der Ringerschließung finden sich weitere Stellplätze für Bewohner und Besucher.

Die Garagen im Bereich der Reihenhäuser sind in die Gebäude zu integrieren, um ein angemessenes städte-



bauliches Erscheinungsbild der Reihenhausbauung zu gewährleisten.

## **9.6 Nebenanlagen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Zum Schutz der Grünfläche entlang des Tobelbachs wird jedoch geregelt, dass auf der dort festgesetzten Fläche mit Pflanzbindungen sämtliche Nebenanlagen nicht zulässig sind.

## **9.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

Aufgrund des Anbauverbots entlang von klassifizierten Straßen wird entlang der L 333 „Tettnanger Straße“ eine Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Des weiteren werden an der Ausfahrt zur Tettnanger Straße Sichtdreiecke festgesetzt, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

## **9.8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen können dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Aufgrund der angrenzenden klassifizierten Straße L 333 „Tettnanger Straße“ und aus Verkehrssicherheitsgründen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Plangebiet festgesetzt.

## **9.9 Versorgungsleitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

## **9.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser an den entsprechend festgesetzten Stellen zu sammeln und zu versickern ist. Zur Gewährleistung der Funktionalität sind Bepflanzungen und Nebenanlagen im Bereich der Retentionsfläche unzulässig.

## **9.11 Grünflächen**

Entlang der L 333 werden zur Trennung von Straßenverkehrsfläche und Rad- und Fußweg öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die fünf Meter über den gesetzlichen Gewässerrandstreifen hinausgehende private Grünfläche im Süden des Plangebiets dient – in Kombination mit der festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – als uferbegleitender Schutzstreifen entlang des Tobelbachs, um eine Beeinträchtigung des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden FFH-Gebiets auszuschließen.

### **9.12 Wasserflächen**

Der an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Tobelbach wird als Wasserfläche festgesetzt.

### **9.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen, wie z.B. die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger festgesetzt.

### **9.14 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (s. Anlage) entsprechende Festsetzungen getroffen. Zudem ist zwischen den Stellplätzen entlang der L 333 eine Blendschutzeinrichtung zu realisieren, um Ablenkung, Verunsicherung und Fehlverhalten der Fahrzeuglenker, insbesondere auch bei Dunkelheit, zu verringern bzw. zu vermeiden.

### **9.15 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um die städtebaulich erwünschte Durchgrünung sicherzustellen und die Parkplatzflächen zu gliedern wird festgesetzt, dass im Bereich des zentralen Quartiersplatzes sowie entlang der Tett nanger Straße Bäume zu pflanzen sind.

### **9.16 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die Grünfläche im Süden des Plangebiets wird zugleich mit einer „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ belegt. Sie dient zusätzlich zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen als uferbegleitender Schutzstreifen entlang des Tobelbachs. Zielsetzung der Festsetzung ist es, die vorhandene Grünstruktur zu erhalten und zu sichern, um eine Beeinträchtigung des südlich gelegenen FFH-Gebiets auszuschließen.

### **9.17 Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird festgesetzt, dass das im Plangebiet gelegene Offenlandbiotop „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“ erst dann entfernt werden darf, wenn der externe Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und hergestellt wurde.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachformen und Dachneigung

Die Dachformen und -neigungen werden entsprechend des mehrfach im Gestaltungsbeirat erörterten städtebaulichen Entwurfs festgesetzt.

### 10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende 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.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Dachflächen. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

Balkone sind zur Hälfte ihrer Tiefe als Loggien auszubilden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gestaltung der Fassaden nicht durch eine große Anzahl vorgehängter Balkone geprägt ist bzw. hinter den Balkonen „verschwindet“.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

### 10.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt die Hälfte der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Zudem müssen sie einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten. Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhlungen“.

### 10.4 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

### 10.5 Gestaltung von unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden.

### 10.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen.

Der festgesetzte Mindestabstand von Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit.

#### **10.6.1 Einfriedungen**

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen.

#### **10.6.2 Sonstige Anlagen auf den Grundstücken**

Windkraftanlagen sowie freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig, um die angestrebte gestalterische Qualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.

#### **10.7 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

## 11. Anlagen

---

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.01.2021, geändert am 25.08.2021
2. Natura 2000-Vorprüfung vom 18.01.2021
3. Schalltechnische Untersuchung vom 11.04.2019, aktualisiert am 26.01.2021
4. Schalltechnische Untersuchung vom 01.09.2021
5. Orientierende Untergrunduntersuchungen vom 02.12.2016
6. Ausgleichskonzeption „Geschützte Feldhecke gem. § 33 NatSchG“ vom 05.10.2021 / 09.12.2021

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.05.2022

### Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Tett nang, den .....

.....

Bruno Walter (Bürgermeister)