KIENZLE VÖGELE BLASBERG
Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner
Heinrich-Heine-Str. 9
88045 Friedrichshafen
Telefon (07541) 7 51 51
Telefax (07541) 7 51 85
FN@architekten-kvb.de
www.architekten-kvb.de

Stadt TETTNANG

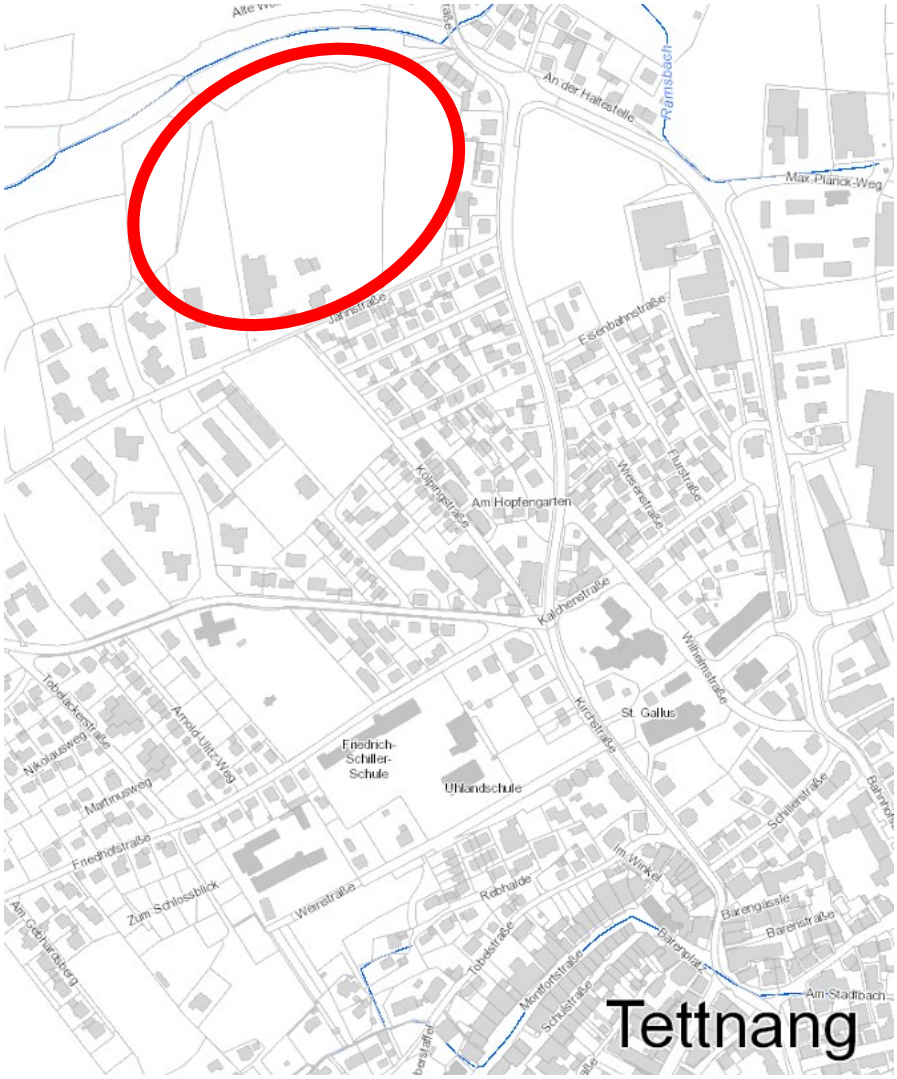
Stadt Tettnang

Bebauungsplan ‚Jahnstraße Nord'
und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

25.04.2022
Fassung

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung



Stadt Tettnang

Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ und örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen
- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Immissionsschutz
- 2.7 Freiraumkonzept
- 2.8 Flächenbilanz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt.
Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Tettnang für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt: Tettnang den

....

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bruno Walter, Bürgermeister

Kienzle Vögele Blasberg GmbH Architekten/Stadtplaner Heinrich-Heine-Straße 9 88045 Friedrichshafen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I.S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

a) zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundfläche und Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

a) Höchstzulässige Grundfläche (GR) gemäß Einschrieben im Lageplan. Die Einschriebe beziehen sich auf das jeweilige Baufeld.
b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
c) Durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,95 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Die Einschriebe beziehen sich auf das jeweilige Baufeld. Die Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen im WA4 sind zu beachten.

a) Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan (Höchstmaße in m ü.NHN). Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile wie Geländer, technische Anlagen, Dachausstiege sowie Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.
b) Bei im WA1 und WA2 ausnahmsweise zulässigen Schrägdächern gelten die im Lageplan festgesetzten Außenwandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaße in m ü.NHN (Normalhöhennull). Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) oder der obere Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig außen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen um maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

a) Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
b) Gemäß Eintragung im Lageplan ist im WA4 und im WA8 die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind größere Gebäudelängen als 50 m gemäß Eintragung im Lageplan zulässig (WA4 L bis max. 76 m bzw. WA8 L bis max. 52 m).
c) Hauptfirstrichtung im WA1 und WA2 gemäß Eintragung im Lageplan.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9(1)4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO

a) Garagen und Carports sind im WA3 bis WA9 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind im WA1 und WA2 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
b) Stellplätze sind im WA3 bis WA9 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Als Ausnahme können Stellplätze im WA3 bis WA9 unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch auf nicht gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.
c) Im WA1 und WA2 sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
d) Tiefgaragen und deren Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie sind nicht zulässig im Bereich festgesetzter Grünflächen.
e) Bauliche Nebenanlagen zur wettergeschützten Unterbringung der nach §37 LBO notwendigen Fahrradstellplätze und überdachte Müllabstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB

a) Öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß Lageplan. Die Unterteilung in Fahrbahn und Gehwege ist als Hinweis zu verstehen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.
b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Lageplan (Fuß- und Radweg).

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 (1) 12 und 13 BauGB

a) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
b) Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) Trafostationen gemäß Eintragung im Lageplan

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Im Lageplan sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.
- GR1- FR1- LR1 zugunsten Flst.Nr. 551/2
- LR2 Ableitung des Niederschlagswassers zugunsten der nördlichen Anlieger.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Sicker- und Filtermulden sind als naturnahe Erdmulde anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a und 25b BauGB

10.1 Öffentliche und private Grünflächen

Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (Randeingrünung, Hausgarten, Retention, Spiel- und Erholungsfläche) sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Geh- und Radwege, Einfriedungen sowie Möblierung und Spielgeräte
- Flächen für die Feuerwehr

10.2 Baumpflanzungen

a) Im Bereich der Baumpflanzgebote (Wuchsklasse I bzw. Wuchsklasse II siehe Lageplan) sind standortgerechte Laubbäume bzw. hochstämmigen Obstbäume zu pflanzen (Pflanzlisten siehe Hinweis Nr. 7.) Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt.

b) Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum (Wuchsklasse II) oder Obsthochstamm (Pflanzlisten siehe Hinweis Br. 7) zu pflanzen. Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume sowie der Erhalt bestehender Bäume werden hierauf angerechnet.

c) Im Bereich der festgesetzten Grünflächen ist pro angefangene 400 qm Grünfläche ein Laubbaum oder Obsthochstamm (Pflanzlisten siehe Hinweise) zu pflanzen. Davon müssen im Bereich der zentralen Grünfläche mindestens 20 Bäume der Wuchsklasse I gepflanzt werden.

d) Die Mindestpflanzqualität der Bäume außerhalb von Tiefgaragenflächen beträgt 3xv mB, STU 14-16 cm / entlang der Verkehrsflächen 16-18 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

e) Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste zu ersetzen.

10.3 Bindungen für Bepflanzungen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der Flächen für Pflanzbindungen sind die vorhandenen Feldhecke und die den Ramsbach begleitende Vegetation (geschütztes Biotop) dauerhaft zu erhalten.

10.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser festgesetzt. Oberflächenwässer müssen vorgereinigt werden, bevor eine Versickerung in den Untergrund erfolgt. Gründächer müssen eine Substratstärke von mindestens 12 cm aufweisen, um als Vorreinigung für die Versickerung des Niederschlagswassers anerkannt zu werden.

Versickerungen des Oberflächenwassers im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Geländeauffüllung bzw. Altablagerung sind nicht zulässig. Versickerungsanlagen müssen zum Schutz der Altablagerung von der Altablagerung (oberstromig) einen Mindestabstand von 10 m einhalten (siehe Lageplan blaue Schraffur). In diesem Bereich ist eine Versickerung ebenfalls nicht zulässig.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Friedrichshafen zu beteiligen. Siehe auch Hinweis Nr. 4

10.5 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge oder Rasenpflaster).

10.6 Flachdächer und Schrägdächer <15° Dachneigung sind zu begrünen. Gründächer müssen eine Substratstärke von mindestens 12 cm aufweisen, um als Vorreinigung für die Versickerung des Niederschlagswassers anerkannt zu werden.

10.7 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen mind. 70 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und für die Feuerwehr sowie Spielflächen.

10.8 Insektenschonende Außenbeleuchtung
Außenbeleuchtungen sind so errichten, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungseinrichtungen dürfen nicht in Richtung des nördlich angrenzenden geschützten Gehölzbiotops gerichtet werden. Beleuchtungskonzepte müssen auch den Anforderungen der lichtscheuen Fledermausarten angepasst werden. (siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes)

10.9 insektenschonende Photovoltaikanlagen
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden.
(siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes).

10.10 Einfriedungen müssen für Kleinsäuger durchlässig bleiben. Der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen.

10.11 Maßnahmen gegen Vogelschlag
Glasfassaden und größere Glasflächen sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszuführen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag ist zu minimieren.
(siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes)

10.12 Ersatznisthilfen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse
An Bäumen und Gebäuden sind mit Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung 20 geeignete Nistkästen für Vögel (Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter) anzubringen.
An jedem Gebäude im WA1, WA3, WA4 und WA7 sind mit Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung je 2 Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenquartiere) anzubringen. (siehe auch Hinweise zum Artenschutz Nr. 8)

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9(1) 24 BauGB

Zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind baulich- technische Vorkehrungen des passiven Schallschutzes zu treffen (siehe auch schalltechnische Stellungnahme BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 16.06.2021).

a) Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss bei Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie bei Nutzungsänderungen bei Schlaf-, Aufenthalts- und Büroräumen ein ausreichender baulicher Schallschutz berücksichtigt werden.

Hinweis: Im Lageplan sind die Gebäudeseiten gekennzeichnet, die mit maßgeblichen Außenlärmpegeln des Lärmpegelbereiches (LPB) III beaufschlagt sind. Der angegebene Lärmpegelbereich (nach DIN 4109-1:2016-07) bezieht sich auf die maximal zu erwartenden Außenlärmpegel aus dem Verkehrslärm über die jeweilige Fassade. Die maximalen Pegel liegen zumeist im 1. Obergeschoss an. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile (erf. R'w,res) sind auf Basis der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' fachtechnisch nachzuweisen.
Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren ein entsprechender fachlicher Nachweis erbracht wird (z.B. geringere maßgebliche Außenlärmpegel, veränderte Anforderungen aufgrund der Raumnutzungsart).

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Im Gebiet befindet sich die Altablagerung Ramsbach (Obj. Nr. 1751). Es liegt eine orientierende Erkundung der Altablagerung vor (Berghof – BPU Umweltengineering, Weingarten 05/1997 und 10/2000). Gemäß den Untersuchungsergebnissen aus dem Jahr 2000 lagen keine Prüfwertüberschreitungen im Wirkungspfad Boden – Grundwasser vor. Es wurden jedoch Überschreitungen der Ammonium Orientierungswerte festgestellt. Aus Sicht des Gutachters bestand damals kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Schutzgüter Grundwasser, Luft und Boden. Es ist allerdings eine Beeinflussung des Ramsbaches möglich. Entsprechende Belastungen des Sickerwassers im Abstrom der Auffüllung konnten jedoch zum damaligen Zeitpunkt nicht festgestellt werden.

Im Dezember 2020 wurde ein ergänzendes Baugrund– und Altlastengutachten (Kugel, Schlegel, Wunderer) vorgelegt. Es dient der Eingrenzung und Gefährdungsabschätzung der im Gebiet vorhandenen Auffüllungen, Angaben zur Versickerungsfähigkeit. Der Bereich der Altablagerung wurde fachtechnisch neu eingegrenzt. Ebenfalls wurde der Bodenaufbau in den an die Altablagerung angrenzenden Baufeldern erkundet. Als Ergebnis von Deponiegasmessungen deutete das Vorkommen von Methan und Kohlendioxid auf eine Beteiligung von organischen Materialien an den Auffüllungen bei inhomogener Verteilung hin. Es wurden lediglich Spuren von Gasen, die möglicherweise aus Lösemitteln stammen können, festgestellt.

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets für den Intensivanbau verbunden mit dem Einsatz von Spritzmitteln, ist mit Bodenbelastungen zu rechnen. Es liegen eine Fortschreibung des Bodenverwertungskonzepts (Gutachten Nr. 20/021/03/tk vom 02.03.2021 sowie ein Baugrund- und Altlastengutachten vom 18.12.2020 vor (Kugel, Schlegel, Wunderer, Beratende Geologen Ravensburg). Danach weist der Oberboden im Bereich des Intensivobstbaus und des Hopfengartens eine deutliche Belastung mit dem Spritzmittelbestandteil Kupfer auf. Darüber hinaus wurden in den betreffenden Teilbereichen Belastungen mit Organochlorpestiziden ermittelt. Verunreinigtes Erdmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Eine Verwertung der betreffenden Böden zur Aufbringung auf landwirtschaftlichen Folgenutzungen bzw. zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenzonen scheidet aus. Im Gutachten wird der zu verwertende Boden je nach den festgestellten Schadstoffgehalten verschiedenen Einbaukonfigurationen zugeordnet und vorklassifiziert. Die Zuordnungswerte Z0 bis Z2 stellen die Obergrenze bei der Verwendung von Boden im Erd-, Straßen-, Landschafts- und Deponiebau sowie bei der Verfüllung von Baugruben und Rekultivierungsmaßnahmen dar. In den Beprobungsfeldern 2 bis 6 (siehe Gutachten) werden die Schadstoffwerte für die Zuordnungsklasse Z2 in den entnommenen Mischproben des Oberbodens bzw. in den unterlagernden Horizonten (bis zu einer Tiefe von 0,6m) teilweise nicht eingehalten. Die Böden, die über die Zuordnungsklasse Z0 hinaus mit Schadstoffen verunreinigt sind, müssen anhand von Haufwerksbeprobungen abschließend klassifiziert werden.

Das Bodenverwertungskonzept (Kugel, Schlegel, Wunderer 03/2021) verfolgt das Ziel entsprechend den geltenden bodenrechtlichen Bestimmungen möglichst viel Bodenmaterial im Plangebiet zu belassen. Es werden zunächst die Bereiche definiert, in denen Aushubmaterial (Terrassensedimente und teilweise belasteter Unterboden) abgetragen bzw. aufgebracht wird. Ein Großteil des Aushubs entsteht im Bereich der künftigen Tiefgaragen. Ein Teil des belasteten Unterbodens kann nach Sicherung des vorhandenen Oberbodens auf die Deponiefläche aufgebracht werden und zur Modellierung verwendet werden. Ein geringerer Teil dieses Aushubs kann als Unterbau von geplanten Verkehrsflächen dienen oder im Randbereich der Bebauung aufgebracht werden. Außerhalb der Baufelder und insbesondere im Bereich der Deponie sind Bodenaufträge bis max. 1,5 m vorgesehen. Die Belastungen der aufgetragenen Böden stellen keine Gesundheitsgefährdung dar (s. 1. Fortschreibung Bodenverwertungskonzept). Vorsorglich sollen die als Kinderspielflächen genutzten Areale mit unbelastetem Boden in einer Schichtstärke von 35 cm abgedeckt werden.

Bei allen Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zwingend im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Sollte eine Beteiligung im Verfahren gesetzlich nicht vorgesehen sein, ist mit den Bauantragsunterlagen eine Bestätigung der Behörde vorzulegen, dass die Bauantragunterlagen geprüft werden konnten und die Vorgehensweise hinsichtlich der bodenschutz-

und abfallrechtlichen Anforderungen beim Eingriff in den Untergrund (Altablagerung) mit der Behörde abgestimmt wurden.

Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

2. Baugrund / Boden

Es liegt ein Baugrund- und Altlastengutachten vor (Kugel/Schlegel/Wunderer 18.12.2020). Darin sind Angaben für Gründungen unterhalb und außerhalb von Auffüllkörpern sowie zur Herstellung der Baugrube und zur Bauwerksabdichtung enthalten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler Schottern. Randlich können Hasenweiler-Beckensedimente und Holozäne Abschwemmmassen auftreten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Hasenweiler-Beckensedimente ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Die Im Nordosten geplante Versickerungsanlage befindet sich über einer Zone oberflächennah anstehender gering durchlässiger Beckenschluffe. Die Einrichtung muss entsprechend dimensioniert werden.

Im Nordwesten befindet sich ein Bereich wenig durchlässiger Auffüllungen. Seitliche Austritte von aufgestautem Niederschlagswasser in die Böschung sind zu vermeiden.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird bei konkreten Baumaßnahmen empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundschichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

3. Belange des Brandschutzes

Die Feuerwehr Tettnang, Abteilung Stadt, verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden kann. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO im Regelbau gestellt werden. Dies setzt allerdings entsprechende Aufstellfläche sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Für Sonderbauten (z. B. Kindergarten) und in Abhängigkeit der Nutzung kann die Forderung nach weiteren baulichen Rettungswegen entstehen. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen.

4. Schmutzwasser- und Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Es liegt eine Entwässerungskonzeption des Büros RSI, Ummendorf vor. In der Jahnstraße und in der Ravensburger Straße befinden sich Leitungen zur Wasserversorgung und Kanäle zur Abwasserentsorgung. Das häusliche Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle den öffentlichen Mischwasserkanälen zugeführt. Im Plangebiet werden zusätzliche Kanäle in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erstellt. Die Bauflächen der Flst.Nr. 551 und 551/2 sollen unabhängig von den übrigen Bauflächen erschlossen werden. Dies bedeutet, dass die Entwässerung der Untergeschosse der Flächen WA1 und WA3 teilweise mit Pumpen erfolgen muss.

Bei Tiefgaragen ist der Boden wasserundurchlässig auszuführen. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Es liegt ein Entwässerungskonzept (RSI Rapp+Schmid Infrastrukturplanung) vor. Danach wird das anfallende Niederschlagswasser nach Vorreinigung durch die belebte Bodenschicht versickert. Die Vorreinigung kann auch über leistungsfähige Gründächer erfolgen.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrun-

gen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, ist eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermeiden. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Biozidanwendung etc).

Regenwasser darf nicht durch belasteten Boden versickert werden, um eine Belastung des Grundwassers auszuschließen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch und Wasserrechtsverfahren) zu erbringen. Hierzu sind entsprechende Planunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, einzureichen.

Die Anlagen zur Sammlung, Versickerung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Eine Versickerung in oder im Umfeld der Altablagerungen ist nicht zulässig. In Bereichen, in denen gezielt Wasser versickert wird, ist die Verwendung von Baustoffrecyclingmaterial und der Wiedereinbau von Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten nicht zulässig.

5. Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor, allerdings sind diese auch nicht auszuschließen. Das Plangebiet befindet sich in einem Gelände mit allgemeiner Siedlungsgunst in der Nähe zu einem Fließgewässer. Bei Erdarbeiten können vorgeschichtliche und mittelalterliche archäologische Zeugnisse zutage treten. Aufgrund der Bachnähe ist sogar mit besonderen Erhaltungsbedingungen nämlich der Feuchterhaltung von Hölzern und organischen Resten zu rechnen. Zur Erhöhung der Planungssicherheit empfehlen wir, archäologische Prospektionen des Untergrundes durch Baggersondagen mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) im Plangebiet durchzuführen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist mit dem Landesdenkmalamt terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Kontakt: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 84.2 Regionale Archäologie) julia.goldhammer@rps.bwl.de Tel 07735-93777-126 oder richard.vogt@rps.bwl.de

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) wird verwiesen.

6. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

7. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Folgende Laub-Baumarten werden für Gehölzpflanzungen empfohlen. Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen ist bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Im Bereich von Kinderspielplätzen sollen giftige Arten wie Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast und Stechpalme nicht verwendet werden.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten. Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Laubbaum 1. Ordnung (mittel-großkroniger Baum)
Pflanzqualität: H mB, StU 16-18 cm

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Populus nigra – Schwarzpappel
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winterlinde

Laubbaum 2. Ordnung (kleinkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 14-16cm

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus mas – Kornelkirsche

Hochstamm – Obstbaumarten

- (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)

Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

8. Belange des Artenschutzes

Allgemein gilt, dass Gebäude und vorhandene Vegetation von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden können. Die Verbotsregeln des Artenschutzes (§ 39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz: Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind zu beachten und unmittelbar geltendes Recht.
Bei der Bauplanung und –Durchführung der Einzelbauvorhaben (Abriss, Sanierung, Neubau) ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.
Es liegt eine Habitatanalyse mit artenschutzrechtlicher Beurteilung vor (Luis Ramos 23.11.20/10/2021).
Durch Beachtung der folgenden Hinweise können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und Verbotstatbestände bei der Bauausführung vermieden werden:

- Die Entnahme von Gehölzen, die für Vögel als Nistplatz geeignet sind muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baufeldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (01.10.-29.02.) durchzuführen.
- In den landwirtschaftlich genutzten Bestandsgebäuden an der Jahnstraße wurden im Rahmen des Artenschutz-Fachbeitrags (L. Ramos 11/20 und 10/2021) Quartiere von Fledermäusen (Braunes Langohr u.a.) und gebäudebrütenden Vögeln nachgewiesen. Vor einem geplanten Gebäudeabriss (dieser ist in den nächsten 5-10 Jahren nicht vorgesehen) ist durch qualifiziertes Fachpersonal (mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf) eine Nachuntersuchung auf diese Tiere vorzunehmen. Im Falle evtl. angetroffener Brutvögel oder Fledermausquartiere müssen evtl. vorgezogene Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionen und zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Tierpopulationen durchgeführt werden. Eine Nutzung der Ersatznistkästen an den Gebäuden WA1, WA3, WA4 und WA7 muss vor Abriss des Gebäudes nachgewiesen werden. Zur Umsetzung einer Schutzkonzeption und Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen sind eine ökologische Baubegleitung und die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt notwendig.
- Zur Verbesserung des Angebotes und Verbesserung der ökologischen Funktionen im Plangebiet (Brutplätze für Vögel und Fledermausquartiere) sind 20 geeignete Nistkästen an Gebäuden und Baumen anzubringen (Mindesthöhe 4 m auf der Wetterabgewandten Seite und ost- bzw. südostexponiert).
  Um den Erhaltungszustand der angetroffenen Fledermäuse (Braunes Langohr etc.) im Bereich des Tettnanger Siedlungsraums nicht zu verschlechtern, müssen verlorengehende Quartiere ersetzt werden. Die aufzuhängenden Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenquartiere aus Holzbeton oder Ganzjahres- und Großraumquartiere z.B. 1WQ Fa. Schwegler) müssen in den lichtärmeren Bereichen insbesondere am Nordrand des Plangebietes und als Ersatzquartiere für verlorengehende Quartiere im WA4 geschaffen werden. An Gebäuden eignen sich aufgesetzte Flachkästen oder Einbausteine oder geeignete Holzverschalungen im Dachbereich oder an Fassaden. Damit wird das Angebot an Spaltenquartieren am Tobelrand und an den Neubauten verbessert. Alternativ könnte auch ein spezielles Wochenstubenquartier in Form von einem nicht ausgebauten Dachstuhl (quasi freie Dachhaut und Lattung) mit Einflugmöglichkeiten und als Kaltdach geschaffen werden oder auch solche Dachstühle im Umfeld wieder zugänglich gemacht werden. Eine jährliche Kontrolle muss die Nutzung durch Langohren dokumentieren. Die Quartiere müssen mit Beteiligung einer ökologischen Baubeteiligung positioniert und angebracht werden.
- Das gesetzlich geschützte Biotop ‚Ramsbach und begleitende Vegetation‘ inklusive der Habitatbaumbestände (Bruthöhlen für Vögel und Fledermausquartiere) unmittelbar nördlich des Plangebietes müssen in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben. Evtl. Verkehrssicherungsmaßnahmen im Biotop dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Zum Schutz des Biotops ist eine geeignete Einfriedung (z.B. Holzstaketenzaun mind. 1-1,2 m hoch, Bodenabstand mind. 15 cm zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu errichten. Eine weitere Deponierung von Gartenabfällen usw. im Bereich des Biotopes muss vermieden werden. Der vorhandene Müll ist zu entfernen.

- Insektenschonende Außenbeleuchtungen.
  Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Fledermäuse benötigen lichtfreie Jagdräume. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das Lichtemissionen vermeidet und die Anforderungen an den Insekten- und Vogelschutz sowie lichtscheuer Fledermausarten und deren Flugkorridore berücksichtigt (siehe Artenschutzgutachten L. Ramos 11/2020 ergänzt 10/2021). Das Beleuchtungskonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  In der Bauausführung und im Rahmen der Anwendung sind folgende technische Eigenschaften zu berücksichtigen: Außenleuchten sind insektendicht geschlossen; die Oberflächentemperatur bleibt unter 60°C; die Leuchten besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten und strahlen nicht in die freie Landschaft, insbesondere darf keine Lichtabstrahlung in das nördlich gelegene Ufergehölz erfolgen; insektenschonende und naturverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab, geeignet sich z.B. warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000K. Es ist auf kurze Betriebszeiten zu achten, Dauerbeleuchtungen können durch Bewegungsmelder vermieden werden; Abschaltung bei Nichtgebrauch. Das Beleuchtungsniveau ist nach dem erforderlichen Mindestmaß auszurichten.
- Um Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen auf die wildlebende Tierwelt durch Lichtreflexionen zu vermeiden, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion/ 3% je Solarseite. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.
- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den (insbesondere landschaftszugewandten) Glasfronten der Gebäude sollen größere Glasflächen vogelschonend ausgeführt werden. Gläser mit geringer Außenreflexion mindern die Gefahr von Vogelschlag, müssen aber durch zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden. Glasfronten sind z.B. durch Holzlamellen oder geeigneten Aufdrucken für Vögel sichtbar zu machen. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).
- Während Bauarbeiten sind gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln zu treffen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

9. Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch Lärm (Jahnstraße als Wohnsammelstraße) vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden an den lärmzugewandten Fassaden geringfügig überschritten. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen adäquate Vorkehrungen bzgl. des Schalldämmmaßes der Außenbauteile nachgewiesen werden. Die Konkretisierung erfolgt bei genauer Kenntnis der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Bauausführung etc. nach VDI 2719 und DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘. Für Schlaf- und Aufenthaltsräume, bei denen ein nächtlicher Außenlärmpegel von über 45 dB(A) anliegt, können schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich werden, um ein Öffnen der Fenster entbehrlich zu machen.

10. Belange der Forstwirtschaft

Im Bebauungsplan ist der Gefahrenbereich des Waldes (30 m Waldabstand) dargestellt. Gebäude (auch Nebengebäude) dürfen in diesem Bereich aus Sicht des Forstamtes im Sinne der Gefahrenabwehr, Sicherung der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung und der Waldfunktionen (Biotopschutz etc.) nicht zugelassen werden. Entgegen den Bedenken des Forstamtes soll im Bebauungsplan ein verringerter Waldabstand zugelassen werden, da Leben und Gesundheit von Personen nicht gefährdet sind und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gewährleistet bleibt. Die Gebäude müssen der Gefahrensituation entsprechend statisch dimensioniert werden. Die Grundstückseigentümer müssen den angrenzenden Waldbesitzern einen Haftungsverzicht garantieren.

11. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü. NHN Normalhöhennull) eingeführt. Es wird schrittweise umgesetzt. Die Abweichungen betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden dezimetergenau festgesetzt (z.B. 413,5 m ü. NHN).

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Jahnstraße Nord“ Stadt Tettnang

Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Fassade – Material und Farbe

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Flächen (ausgenommen Fensterflächen) unzulässig.

Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.
Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Es sind nur Flachdächer zulässig. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.
Im WA1 und WA2 sind auch Schrägdächer mit Dachneigungen < 25° zulässig.
Dachgaupen, Widerkehre oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen.
Flachdächer sind zu begrünen.
Dachterrassen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen
§ 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländeauffüllungen sowie Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen (z.B. Zäune) auf max. 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.

Örtliche Bauvorschriften
aufgestellt: Tettnang, den

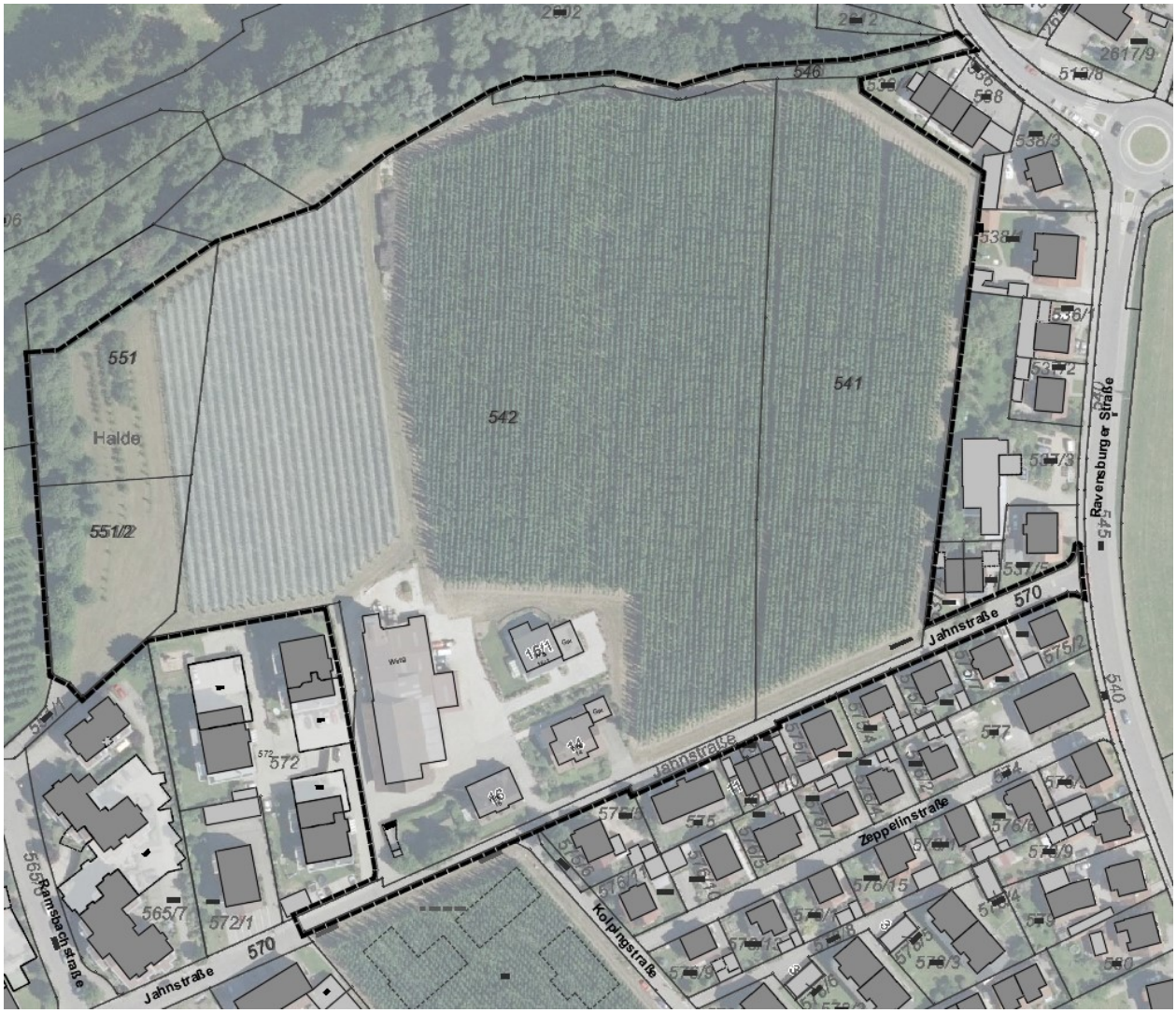
....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bruno Walter Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Gebiet befindet sich am Nordrand der Innenstadt von Tettnang und am Südrand des angrenzenden Ortsteils Bechlingen. Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich überwiegend für den Hopfen- und Obstanbau genutzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 541, 546 (Feldweg im Norden), 551/2, und die Teilflurstücke Nr. 542, 551, 570 (Jahnstraße) und 572. Das Plangebiet wird im Süden von der Jahnstraße begrenzt. Es reicht im Osten an die bestehende Bebauung an der Ravensburger Straße heran. Im Südwesten grenzt eine gemischte Nutzung an. Südlich der Jahnstraße befinden sich Wohngebäude heran. Im Norden befindet sich eine breite Gehölzfläche, die den Taleinschnitt Ramsbaches säumt. Das Gebiet wird nach Nordwesten durch eine steile gehölzbewachsene Böschung begrenzt. Das Gelände fällt von der Jahnstraße (ca. 464 m ü.NN nach Nordwesten auf ca. 456 m ü.NN ab. Der weitgehend ebene Flächenanteil weist eine Höhe von 462-463 m ü.NN auf. Die Fläche beträgt ca. 5,40 ha.



Im Plangebiet befindet sich an der Jahnstraße auf Flurstück Nr. 542 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wirtschaftsgebäude sowie drei ein- bzw. zwei-geschossige Wohnhäuser. Die überwiegende Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Hopfenanbau und Obstbau). Das Wohngebäude Jahnstraße 16 und das abseits von der Straße gelegene Wirtschaftsgebäude sollen nach Aufgabe der

Landwirtschaft abgerissen werden. Im Zentrum des Areals befindet sich eine wiederverfüllte Kiesgrube, die als Altablagerung geführt wird. Im Umfeld des Plangebiets besteht eine heterogene Wohnbebauung. An der Südseite der Jahnstraße befinden sich ein- und zwei-geschossige Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Westlich der Kolpingstraße ist als Ergänzung der bestehenden 4-geschossigen Wohngebäude Jahnstraße 20 verdichteter Geschosswohnungsbau geplant. Westlich der Ramsbachstraße sind bis zu 10-geschossige Wohngebäude entstanden.

Wohnbebauung / Wirtschaftsgebäude westlich an das Plangebiet angrenzend.

Bestandsbebauung Jahnstraße 14-16

Jahnstraße Blick nach Westen

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

In Tettnang besteht ein kontinuierlich hoher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2010 um ca. 4% auf 19325 (2. Quartal 2019) zugenommen. Tettnang ist in der Region nach der ‚Wohnungswirtschaftlichen Studie Tettnang‘ (UmbauStadt 10/16) eine der Städte mit den wenigsten Mietwohnungsangeboten je Einwohner. Der Stadtbereich und insbesondere der Stadtrand sind unter den Wohnungssuchenden am begehrtesten. Bei einer Befragung der in Tettnang ansässigen Beschäftigten gaben 37% als Grund für die Entscheidung gegen Tettnang als Wohnort an, dass in Tettnang keine passenden Wohnangebote vorhanden gewesen seien. Pendlerströme werden dadurch verstärkt. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Zuwanderung wird in der Studie für das Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 1300 Wohneinheiten ermittelt. Auch im Segment des Geschosswohnungsbaus herrscht ein großer Bedarf. Die Planung leistet einen Beitrag zu Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Sie entspricht damit den Entwicklungszielen der Stadt Tettnang. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Tettnang nachfrageorientierte Wohntypen anzubieten. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Rande der Kernstadt und bietet eine hohe Wohnqualität.

Angesichts des Mangels an verfügbaren innerörtlichen Baugrundstücken (Baulücken oder Leerstand) kommen inzwischen wieder Wohnbauflächen am Rande der Kernstadt in Betracht. Die Planung dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert. Das geplante Wohngebiet kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen und gut in den Siedlungskörper integriert werden. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung. Dieser Bereich soll nicht bebaut werden. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gewährleistet und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Es soll ein kompakter Siedlungskörper entstehen, der gut in die Landschaft eingebunden ist.

Der Bebauungsplan soll die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30(1) BauGB erfüllen und eine Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs ermöglichen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

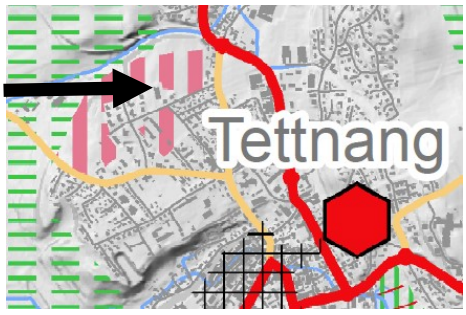
Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), erfüllt sind, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans dieser Verfahrenstyp gewählt. Der § 13b zielt auf die Erleichterung des Wohnungsbaus und beinhaltet die Ausweitung des Anwendungsbereiches des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auf Außenbereichsflächen am Ortsrand. Die Planung begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Das Areal ist durch die südlich, östlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen baulich vorgeprägt. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage vermindert. Die Maßnahme dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs und stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei knapp unter 10.000 qm (bei insgesamt ca. 31.740 qm Bauflächen) und damit unterhalb der in § 13b BauGB genannten Grenze. Ausgewiesene Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen (ca. 1,6 ha), in denen auch die besondere Empfindlichkeit des nördlich gelegenen Ramsbaches berücksichtigt werden, stellt sich die Planung als ökologisch vertretbarer Beitrag zur Erleichterung des dringend erforderlichen Wohnungsbaus dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden unterlassen. Die geplante Bebauung ist nach Norden und Westen durch den Gehölzbestand am Ramsbach sehr gut in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Vorbelastungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches am 10.09.2021 können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2024 zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Im Rahmen der nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendigen erneuten Offenlage des Bebauungsplans wird von der allgemeinen Übergangsvorschrift nach § 233 Abs. 1 S.2 BauGB Gebrauch gemacht. Hiernach können Bauleitplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, auch nach den Vorschriften der Gesetzesänderung durchgeführt werden.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) sind bezüglich des Plangebietes keine konfliktgierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge oder Flächen für den Rohstoffabbau sind von der Planung nicht betroffen.



Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen. Das Plangebiet gilt im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans als Vorranggebiet für den Wohnungsbau (siehe Pfeil).

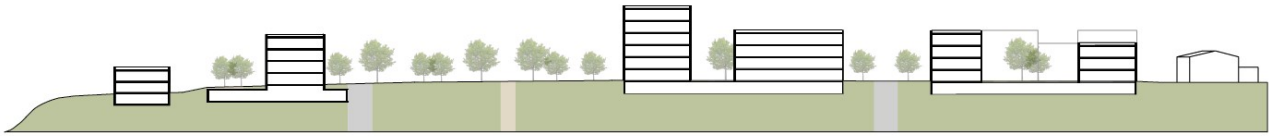
Bei der Erschließung von Wohnungsbauschwerpunkten ist gemäß Regionalplanung eine flächensparende, angemessene verdichtete Bauweise anzustreben.

Im städtebaulichen Entwurf waren ca. 272 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 18 WE in Einfamilien- und Reihenhäusern (insgesamt ca. 290 WE) vorgesehen. Es kann von ca. 650 Einwohnern ausgegangen werden. Dies entspricht bei einer Fläche des Plangebiets von ca. 5 ha einer Bruttowohndichte von ca. 130 Einwohnern pro ha. Damit sind die Vorgaben aus der Regionalplanung erfüllt. Da im Zentrum der Bebauung eine ca. 1,1 ha große für die Bewohner nutzbare Grünfläche geplant ist, handelt es sich um eine attraktive Wohnlage.

Der Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch stellt den östlichen Teil des Plangebiets als geplante sowie als bestehende Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dar. Der westliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An das Plangebiet angrenzend sind Mischbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Plan enthält die Altablagerung Nr. 1751 Ramsbach. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Der nördliche Rand ist als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt westlich der bestehenden Hofstelle eine Grünverbindung nach Norden dar. Diese werden im Plangebiet durch Grünflächen und Baumpflanzungen konkretisiert und umgesetzt. Eine Standortprüfung hat auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Die Planung weicht in Teilen vom Flächennutzungsplan ab. Die zugrunde liegende Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung wird jedoch aufgegriffen. Die Planung fügt sich gut in den Siedlungskörper ein. Die geplanten Bauflächen grenzen an Siedlungsflächen an und eignen sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Eine Grünverbindung und Pufferflächen zum Ramsbach werden berücksichtigt. Die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Planung sind gegeben. Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt erhalten. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Die kartierte Altlastenfläche wird berücksichtigt. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind relevante negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine überwiegend wohngenutzte Bebauung mit einer angemessenen Verdichtung realisiert werden, die die bestehenden Siedlungsstrukturen zeitgemäß weiterführt und den Ortsrand neugestaltet. Als Ergebnis des vorgeschalteten städtebaulichen Entwurfes sollen vorwiegend 4 geschossige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. In den Randbereichen werden Höhenabstufungen zum östlich und südlich gelegenen Gebäudebestand und zum nordwestlichen Landschaftsraum vorgesehen. Im Inneren des Quartiers werden die Gebäude um Wohnhöfe gruppiert. Im Quartier werden unterschiedliche Bauformen kombiniert und auch Grundstücke für verdichtete Einfamilienhäuser angeboten. Der großzügige zentrale Grünfläche befindet sich im Bereich der Altablagerung Ramsbach. Die Fläche soll weitgehend von Bebauung freigehalten werden.



West-Ost-Schnitt

Mit der vorgesehenen Bebauung lässt sich eine flächensparende Grundstücksausnutzung realisieren. Art und Maß der Nutzung sollen sich an der benachbarten Bebauung orientieren und dennoch eine verdichtete Bauweise ermöglichen. Die geplante Bebauung fügt sich in die Siedlungsstruktur am Stadtrand gut ein. Die getroffenen Festsetzungen sollen einen planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes schaffen.

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Tettnang möchte in den kommenden Jahren ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2019-2021 (KVB Architekten und Stadtplaner, siehe Abbildung) umsetzen.

Grundidee ist die Ausbildung von 3 Baufeldern mit unterschiedlicher Identität, die sich nördlich der Jahnstraße um einen großzügigen Grünraum anordnen. Zusammen bilden sie ein verdichtetes Stadtquartier mit differenziertem Wohnraumangebot: Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Punkthäuser, Stadtvillen. Die Ausbildung von Wohnhöfen und einer zentralen Grünfläche bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und soll die Bildung von Nachbarschaft fördern. Im Südwesten zur Jahnstraße hin ist auch eine Gemeinbedarfsnutzung z.B. Kindergarten möglich.

Es werden verschiedenartige Gebäudetypen für unterschiedliche Wohnungsansprüche angeboten. Der städtebauliche Entwurf enthält überwiegend Mehrfamilienhäuser. In der Regel sind 4-geschossige Gebäude vorgesehen, zu den Rändern hin und zur kleinteiligen Bestandbebauung hin wird auf 2-3 Geschosse abgestuft. Drei höhere Gebäude (5- und 6-geschossig) akzentuieren städtebaulich exponierte Stellen und markieren die Baufelder und die zentrale Grünfläche. Zwei der bestehenden Einfamilienhäuser an der Jahnstraße können erhalten bleiben. Diese erhalten über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungsmöglichkeiten. Die Siedlung erhält ein einheitliches Bild mit überwiegend flachen, begrünten Dächern. Am westlichen und nordwestlichen Gebietsrand sind 2-geschossige Gebäude vorgesehen. Hier sind auch flache Schrägdächer zulässig. Im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung entsteht eine höhengestaffelte 3-4- geschossige Bebauung. Die Ortsrandeingrünung nach Norden zum Ramsbach hin wird auch langfristig Bestand haben. Durch den Grünraum wird im Nordosten eine Wegeverbindung zur Ravensburger Straße geschaffen. Die geplanten Wohnstraßen schließen an die Jahnstraße an.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend dem konkreten Wohnbedarf. Zulässig sind Wohngebäude und wohnungsähnliche Vorhaben mit dem Wohnen dienende infrastrukturelle Einrichtungen.

Um den Vorgaben des § 13b BauGB zu entsprechen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Damit werden gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Ansprüche an die Erschließung stellen, ausgeschlossen. Der Gebietscharakter soll dauerhaft weit überwiegend durch Wohnnutzungen und wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen geprägt sein. An der Südwestecke des Plangebiets ist ein Kindergarten angedacht. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sollen ebenfalls zulässig sein. Hierfür sind überwiegend die Gebäude an der Jahnstraße oder an öffentlichen Plätzen geeignet, die von der Verbreiterung des Straßenraums und der vermehrten Anordnung von Stellplätzen profitieren. In dem kleinteilig strukturierten Gebiet mit seinen Wohnstraßen sind flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand oder Besucherverkehr verbundene Nutzungen ungeeignet. Damit ist eine Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen gegeben.

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen (GR), der Zahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die Werte sind für jedes Baufenster gesondert eingetragen. In den jeweiligen Bauquartieren soll eine Bebauung analog des städtebaulichen Entwurfes ermöglicht werden. Hierdurch kommen bauliche Dichten zustande, die im Durchschnitt die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für Grundflächenzahlen unterschreiten. Im gesamten Geltungsbereich liegen die zulässigen Grundflächen unter 10.000 qm.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind durch Garagen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie insbesondere durch Tiefgaragen zulässig. Hier ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,95 zulässig. Das Gebiet gilt gemäß Regionalplanung als Wohnungsbauschwerpunkt und wird mit einer entsprechenden Dichte realisiert. Die zulässigen Überschreitungen der GRZ

sind aufgrund der beabsichtigten Baustruktur und der erhöhten Stellplatzanforderungen erforderlich. Der dichten Bebauung steht ein hoher Grünflächenanteil gegenüber. Die zentrale Grünfläche sowie die nutzbaren Innenhöfe als Aufenthalts- Spiel- und Erholungsflächen gewährleisten eine verträgliche Dichte im Wohngebiet. Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine angemessene bauliche Dichte und berücksichtigen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie gewährleisten ebenfalls die Umsetzung der städtebaulichen Entwurfskonzeption und des vorliegenden Bodenschutzkonzeptes.

2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder ermöglichen eine Realisierung des vorgeschalteten städtebaulichen Entwurfs und bieten darüber hinaus nur begrenzt die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung innerhalb der Bauquartiere. Entsprechend erfolgt die Ausweisung von Einzelbaufeldern. Es ist vorgesehen den städtebaulichen Entwurf weitgehend umzusetzen. Durch die Anordnung der Baufelder ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung sichergestellt.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m und damit eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind im Bereich der ehemaligen Hofstelle an der Jahnstraße (WA4) und im Nordosten (WA8) als räumlicher Abschluss des östlichen Quartiers vorgesehen. Siehe auch Nutzungsschablonen in der Planzeichenerklärung.

2.4 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten sowie die geplante Straßenhöhe und die gewünschte Geschossigkeit. Die bestehenden Geländehöhen (siehe Höhenlinien) und die geplante Straßenhöhe sind als Hinweis im Lageplan enthalten.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist in den Baufeldern als Planeinschrieb festgesetzt. Daraus ergeben sich beispielsweise für die 3-geschossigen Gebäude Gesamthöhen von ca. 10 m und für das 6-geschossige Gebäude eine Gebäudehöhe von 19 Metern.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

2.5 Erschließung

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Gebiet befindet sich die Altablagerung Ramsbach (Obj. Nr. 1751). Die Deponietiefe beträgt bis zu 8 m. Die Fläche soll von einer Bebauung freigehalten werden, da eine Bebauung nur mit hohem Aufwand möglich wäre. Es erfolgt eine Ausweisung als Grünfläche. Um gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen wird die Fläche ca. 0,5 bis 2 m mit gering belastetem Bodenmaterial aufgefüllt.

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets für den Intensivanbau verbunden mit dem Einsatz von Spritzmitteln, ist mit Bodenbelastungen zu rechnen. Es liegt ein Baugrund- und Altlastengutachten (Kugel, Schlegel, Wunderer, Beratende Geologen Ravensburg 18.12.2020) und ein Bodenverwertungskonzept vor (Fortschreibung v. 05.03.2021). Danach weist der Oberboden im Bereich des Intensivobstbaus und des Hopfengartens eine deutliche Belastung mit dem Spritzmittelbestandteil Kupfer auf. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die 6 Untersuchungsfelder im Oberboden und bis zu einer Tiefe von ca. 90 cm unterschiedlich stark belastet.

Westlich der geplanten Grünfläche befinden sich Geländeauffüllungen von bis zu 8 m. Bereits der übersteile Böschungsverlauf am West- und teilweise am Nordrand deuten auf diese Auffüllungen hin. Gebäude müssen in diesen Bereichen auf Pfählen gegründet werden. Die Straßen befinden sich außerhalb dieser Auffüllflächen.

Verkehr / äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt im Wesentlichen über zwei Straßenanschlüsse an der Jahnstraße. Die westliche Häuserzeile wird über eine Privatstraße in nördlicher Verlängerung der Ramsbachstraße erschlossen. Die Stichstraße zwischen WA3 und zentraler Grünfläche wird außerhalb der Altablagerung Ramsbach geführt. Die Abgrenzung wurde im September 2021 konkretisiert. Durch die Planung kommt es auf den bestehenden Verkehrswegen zu einem zusätzlichen Fahrverkehr der aufgrund der geringen Vorbelastung und infolge des geplanten Ausbaus der Jahnstraße bewältigt werden kann. Im Bebauungsplan wurde die vorliegende Vorplanung, Variante 4 zum Ausbau der Jahnstraße (Marschall&Klingenstein (07/2019) berücksichtigt. Die Jahnstraße wird demnach verbreitert auf 5,5 m zuzüglich Gehwege. Im Bereich zwischen Jahnstraße 14 und 15 werden insbesondere für den Ausbau beidseitiger Gehwege private Grundstücksflächen benötigt. Westlich der Einmündung Kolpingstraße ist unter Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke Nr. 542 (nördlich) sowie 587 (südlich Jahnstraße) der Ausbau auf 5,5 m zuzüglich beidseitigem Gehweg vorgesehen.

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. (Modus Consult Ulm, 22.06.2021). Es wurde bewertet, welche Auswirkungen durch die Planung hinsichtlich des Verkehrs zu erwarten sind. Es wurde das bestehende und zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der wesentlichen Knotenpunkte überprüft. Es folgt eine kurze Zusammenfassung.

Das im März 2021 erhobene werktägliche Verkehrsaufkommen liegt mit 4800 bis 8900 Kfz/24h (L329) bzw. 3900 bis 5600 Kfz/24h (K7723) im ortsüblichen Bereich. Auch das Verkehrsaufkommen im nachgeordneten (Erschließungs-) Straßennetz ist mit zum Teil deutlich unter 1000 Kfz/24 h als absolut ortsüblich zu bewerten.

Für die Abschätzung des Neuverkehrsaufkommens wird die maximal zu erwartende Anzahl von 870 Einwohner herangezogen. Daraus ergeben sich ca. 3.300 Einwohnerwege pro Tag. Unter Berücksichtigung der gewählten Verkehrsart sowie des Besucher- und Wirtschaftsverkehrs wird für das Plangebiet ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 1500 Kfz-Fahrten geschätzt. Das ermittelte Neuverkehrsaufkommen wird mit dem Verkehr aus der Prognose für das Jahr 2035 überlagert. Mit prognostizierten Verkehrsmengen von unter 2000 Kfz/24 h (200 Kfz/h) für die Jahnstraße, Kolpingstraße und Ramsbachstraße liegen diese im Bereich von Wohnstraßen (< 400 Kfz/h) und deutlich unterhalb dem für Sammelstraßen (400-800 Kfz/h). Insgesamt wird das durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und die Erschließung des Bebauungsplangebietes zu erwartende Verkehrsaufkommen im Zuge der genannten Straßen als gebietsverträglich eingestuft.

Für die Einmündung der Jahnstraße in die L329 Ravensburger Straße wird im Prognose-Planfall 2035 die sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes ‚A‘ berechnet. An der Kreuzung Ravensburger Straße / Kalchenstraße / Kirchstraße / Moosstraße / Kolpingstraße wird im Prognose-Planfall 2035 eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs ‚B‘ berechnet. An der Einmündung Ramsbachstraße / Moosstraße wird die sehr gute Qualitätsstufe ‚A‘ berechnet. Die betrachteten Knotenpunkte werden auch im Prognose-Planfall 2035 den künftig zu erwartenden Kfz-Verkehr leistungsfähig abwickeln können.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass das geplante Baugebiet ‚Jahnstraße Nord‘ für alle Verkehrsteilnehmer leistungsfähig und gebietsverträglich an die vorhandene städtische Verkehrsinfrastruktur angeschlossen werden kann.

Innere Erschließung / Geländemodellierung

Die Straßen schließen im Süden an die Jahnstraße bzw. die westliche Teilfläche an die Ramsbachstraße an. Um den bodenrechtlichen Vorgaben zu entsprechen, wurde das Straßenniveau um bis zu 1,5 m über dem Urgelände angehoben. Dies erfordert bei den Tiefgaragen weniger Aushub und ermöglicht möglichst viel Bodenlagerung in den Grünflächen. In gleicher Weise muss das Geländeni-

veau eine städtebauliche Einbindung in die benachbarte Bebauung gewährleisten. Da die zentrale Altlastenfläche unbebaut bleibt, eignet sich die geplante Grünfläche ebenfalls für eine Überdeckung mit anfallendem Aushubmaterial. Mit dieser Niveauanhebung kann ein größerer Teil des Aushubmaterials in der Fläche verbleiben. Die bodenschutzfachliche Vorgabe, möglichst den gesamten, Aushub in der Fläche wiederzuverwenden kann damit annähernd umgesetzt werden. Die überschüssigen Kiese und Sande stellen aber ein Wertgut dar.

Die Wohnstraßen im Gebiet können bei Breiten von 5,5 m als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Verkehrsflächen beinhalten Wendemöglichkeiten für Müll- und Rettungsfahrzeuge und berücksichtigen die angelagerten Besucherstellplätze sowie private Stellplätze und Quartiersplätze. Die Bebauung im WA2 werden über die Ramsbachstraße und eine Privatstraße erschlossen. Das Wenden von Müllfahrzeugen ist hier nicht vorgesehen. Ein Weg für Fußgänger und Radfahrer schafft nach Norden eine Verbindung zwischen Jahnstraße und über das Flst. Nr. 546 zur Ravensburger Straße. Die Konkretisierung des Ausbaustandards und die Gestaltung des Straßenraums erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Innerhalb des Wohngebiets soll die Fahrgeschwindigkeit begrenzt werden.

Der Stellplatzbedarf ist generell auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Das WA3 erhält zusätzliche Stellplatzflächen im Bereich privater Verkehrsflächen. Garagen können innerhalb der Baufelder errichtet werden. Die gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Tettnang erforderlichen Stellplätze sind im Geschosswohnungsbau wegen der dichteren Bebauung überwiegend in Tiefgaragen zu realisieren. Damit können verkehrsfreie Grün- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Besucherstellplätze befinden sich an der Jahnstraße und entlang der Wohnstraßen. Stellplätze sind im WA 1 und WA2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind in den übrigen Baugebieten gesondert ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

An die vorhandenen, Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Im Gebiet wird ein modifiziertes System mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser realisiert.

Die bestehende Kanaltiefe in der Jahnstraße ist mit 3 m gering. Dieser kann allenfalls für die Bebauung entlang der Jahnstraße genutzt werden. Für die übrigen Bauflächen wird ein neuer Schmutzwasserkanal in Richtung Norden (Ravensburger Straße) erforderlich. Damit werden die Untergeschosse im Freispiegel entwässerbar. Für die westlichen Bauflächen ist ein Kanalanschluss an der Ramsbachstraße vorgesehen. Die geplanten Kanaltrassen würden im Bereich der Verkehrsflächen liegen. Die Müllentsorgung erfolgt über die Wohnstraßen. Bei Straßen ohne Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug werden die Müllbehälter bis zum nächstgelegenen Aufnahmepunkt zur Entleerung gebracht.

Beschreibung des Entwässerungssystems

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Erschließungsplanung wurde von RSI Rapp+Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Ummendorf erstellt (Vorplanung 20.04.2021). In der Jahnstraße und nördlich im Bereich Ravensburger Straße befinden sich Leitungen zur Wasserversorgung und Kanäle zur Abwasserentsorgung. Das häusliche Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle den öffentlichen Mischwasserkanälen zugeführt. Im Plangebiet werden zusätzliche Kanäle in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erstellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Bestandsgebäude an der Jahnstraße werden weiterhin über den Mischwasserkanal entwässert. Die Bauflächen der Flst.Nr. 551 und 551/2

sollen unabhängig von den übrigen Bauflächen erschlossen werden. Dies bedeutet, dass die Entwässerung der Untergeschosse der Flächen WA1 und WA3 teilweise mit Pumpen erfolgen muss.

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert. Das sickerfähige Erdreich ist von einer bindigen Schicht überlagert. Eine Versickerung kann somit erst nach Durchstoßen dieser Schicht erfolgen. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers ist bei den kiesigen Bodenschichten ab ca. 1,5 m Tiefe technisch möglich. Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen erfolgt keine Versickerung im Bereich der Auffüllungen bzw. Altablagerung Ramsbach, ausgenommen ist die flächige Versickerung des direkten Niederschlages. Alle Oberflächenwässer werden vorgereinigt, bevor eine Versickerung in den Untergrund erfolgt. Die Vorreinigung erfolgt in der Regel über Gründächer. Diese werden mit Substratstärken von mindestens 12 cm als Flächen für die Vorreinigung anerkannt. Die Vorreinigung kann auch über eine belebte Bodenschicht erfolgen oder über spezielle Schächte mit Filtersubstrat. Das anfallende Niederschlagswasser wird nach der Vorreinigung in unterirdische Rigolenkörper (Sicker- und Speicherrigolen) in den Baugruben oder im Bereich der Verkehrsflächen eingeleitet und im kiesigen Untergrund versickert. Eine Versickerung über belastetes Material ist unzulässig. Bereiche (insbesondere Rigolen und Baugrubenräume), in denen gezielt Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, dürfen nicht mit Baustoffrecyclingmaterial oder Boden mit erhöhten Schadstoffgehalten hergestellt/aufgefüllt werden. Alle Oberflächenwässer von Tiefgaragen, die nicht breitflächig versickern, werden über belebte Bodenschichten (mind. 30 cm) vorgereinigt und ebenfalls im Baugrubenraum (teilweise über Rigolen) versickert. Sollten Tiefgaragen direkt an Straßen anschließen, wäre mit Rigolen im öffentlichen Straßenraum zu versickern. Bereiche (insbesondere Rigolen und Baugrubenräume), in denen gezielt Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, dürfen nicht mit Baustoffrecyclingmaterial oder Boden mit erhöhten Schadstoffgehalten hergestellt/aufgefüllt werden.

Die Versickerung erfolgt

a) Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses.
Öffentliche Sickermulden befinden sich im Nordosten des Plangebiets und östlich des WA1. Die öffentlichen Straßenflächen werden über Einlaufschächte und Rohre den zentralen Sickerbecken zugeführt. Diese Versickerungsanlagen können gut unterhalten und kontrolliert werden. Notüberläufe gehen nach außen über die Hangkante in den nördlich gelegenen Ramsbach. Eine Gefährdung der Deponie durch zusätzliches Sickerwasser, das letztlich in den Ramsbach gelangen kann, ist nicht zu erwarten. Bei der nord-westlichen privaten Filtermulde zwischen WA1 und WA2 ist eine Versickerung in der Auffüllung nicht möglich. Diese Fläche dient nur der Vorreinigung. Die Versickerung erfolgt dann in Rigolenkörpern unter der Privatstraße. Von den Gründächern und Tiefgargen im WA3 wird das Regenwasser ebenfalls in Rigolenkörpern im Bereich der privaten Grünfläche westlich WA3 versickert.

b) Versickerung über den Baugrubenraum. Im Plangebiet versickern fast alle Gebäude das vorgereinigte Niederschlagswasser direkt über den Baugrubenraum der Kellergeschosse bzw. Tiefgaragen. Hierfür dient ein ca. 2 m breiter Streifen entlang der Baugrube. Je nach zur Verfügung stehender Fläche können Rigolenkörper erforderlich werden. Diese Anlagen sind nach der Herstellung relativ sicher vor Veränderungen und bedürfen i.d.R. keiner Unterhaltung. Zum Schutz der abstromigen Altablagerung Ramsbach und um die Durchleitung von zusätzlichem Sickerwasser durch den Deponiekörper zu vermeiden müssen Versickerungsanlagen von der Altablagerung einen Mindestabstand von 10 m einhalten. In diesem Bereich ist eine Versickerung nicht zulässig.

c) Soweit die Gebäude im WA1 und WA2 ohne Gründach bzw. mit Ziegeldach ausgeführt werden, muss eine Vorreinigung bzw. Filterung über eine Bodenpassage auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden. Eine Versickerung kann nur außerhalb der Auffüllungen vorgenommen werden. Eine Einleitung des vorgereinigten Wassers in die Sickermulde östlich der Privatstraße ist ebenfalls möglich.

Zuflüsse bei Starkregen aus Außeneinzugsgebieten bestehen nicht. Die geplanten Mulden-Rigolensysteme und die offenen Sickermulden werden auf einen 30-jährlichen Starkregen bemessen. Darüberhinausgehende Notüberläufe erfolgen in den Ramsbach bzw. in die Hanglagen im Norden des Plangebietes.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz, schont den Wasserhaushalt und vermeidet Hochwasserspitzen in der Kanalisation und in den Vorflutern.

Die Wasserversorgung wird über eine Erweiterung der bestehenden Trinkwasserversorgung in der Jahn- und Ramsbachstraße sichergestellt. Durch Ringsysteme in allen Baufeldern kann genügend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Breitbandversorgung kann über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Ein Teil der oberirdischen und der Tiefgaragenstellplätze soll so vorbereitet werden, dass sie ohne erhöhten Aufwand mit einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausgerüstet werden können. Für den erhöhten Strombedarf (11 kW besser 22 kW) von evtl. Ladestationen müssen zusätzliche Trafostationen bereitgestellt werden. Die Standorte sind noch nicht bekannt.

Für die Stromversorgung werden unter Berücksichtigung eines künftig höheren Bedarfs zunächst 3 Standorte für Trafostationen im Plan vorgehalten. Weitere kleinere Versorgungsstationen (z.B. Ladestellen für E-Mobilität) können bei Bedarf in den Baugebieten zugelassen werden.

2.6 Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Stellungnahme (BS Ingenieure 06/21) wurde bewertet, ob sich durch die geplante Bebauung eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen für die Bestandsbebauung nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ergibt. Für den Prognosefall ergeben sich künftig Pegelerhöhungen von ca. 1,1- 2,1 dB(A). Die Grenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird nicht erreicht. Die geplante Bebauung führt daher nicht zu einer schalltechnisch relevanten Erhöhung und zu einer Grenzwertüberschreitung der 16. BImSchV.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen auf die geplante Bebauung keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen. Für das Plangebiet selbst ist nicht die 16. BImSchV sondern die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzuwenden. Die dort angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) für Verkehrslärm sind Zielwerte, deren Überschreitung außen vor den betroffenen Wohnräumen vermieden werden sollen. Bei höheren Lärmbelastungen sind in der Regel Schallschutzmaßnahmen in der Bauplanung zu berücksichtigen. Bei der gegenwärtigen Verkehrsbelastung der Jahnstraße (Wohnsammelstraße) und aufgrund des ausreichenden Abstandes zur Ravensburger Straße (L 329) kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen analog Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Maßgeblicher Außenlärm > 60 dB(A) nur an den der Jahnstraße zugewandten Südfassaden tagsüber erreicht werden können, wenn die oben beschriebene zu erwartende Verkehrszunahme und zusätzlich ein Planungszuschlag zum maßgeblichen Außenlärmpegel von 3 dB(A) nach DIN 4109 in der Berechnung berücksichtigt werden. Im Plangebiet ist vorsorglich eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches III gerechtfertigt, da an der lärmzugewandten Südfassade entlang der Jahnstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau geringfügig überschritten werden können. Bei lärmzugewandten Räumen, welche insbesondere nachts ein erhöhtes Schutzbedürfnis aufweisen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten bauliche Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt werden. Schon heute kommen durch den Stand der Technik in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften hochwertige Fenster zum Einsatz. Ein Mehraufwand für erhöhten Schallschutz bei Fenstern mit Wohnnutzung im Lärmpegelbereich III ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Die Wahl geeigneter bautechnischer Lösungen steht dem Bauherrn frei.

Durch eine Realisierung von passiven Schutzmaßnahmen können die Verkehrslärmbelastungen dauerhaft im Inneren der Gebäude reduziert werden. Gekippte Fenster bringen eine Lärmminderung von ca. 5 – 15 dB(A). An den übrigen Fassaden und im Inneren des Plangebiets kann der Lärmpegelbereich II angenommen werden. Dort sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile so gering, dass eine ausreichende schalldämmende Wirkung mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern erreicht wird. In Bereichen mit Lärmpegelbereich II, wird auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Dies wird im Regelfall auch am Südrand des Plangebiets der Fall sein.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist keine immissionsrelevante Tierhaltung angesiedelt. Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet selbst (Obstbau und Hopfengarten) wird mit der Erschließung des Geländes aufgegeben. Die damit bisher verbundenen Emissionen durch Fahrzeuge und Bewirtschaftung entfallen damit. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind weder im Plangebiet noch an der benachbarten Wohn- und Mischbebauung zu erwarten.

2.7 Freiraumkonzept

Es liegt eine Rahmenplanung Freiraum vor (Grüne Welle 03/21). Die Konzeption berücksichtigt die dominierende Struktur des Ramsbachtals und die vorhandenen Auffüllungen und die geplante Bodenmodellierung. Die Quartiersbebauung wird von großzügigen Grün- und Freiflächen durchgrünt. Die zentrale halböffentliche Parkanlage erstreckt sich über ca. 1 ha. Im Rahmen der Freiflächenplanung werden extensiv gepflegte Wiesenflächen sowie intensiv nutzbare Rasenflächen für die Freizeitnutzung entwickelt. Baumreihen verbinden die zentralen Erschließungsräume mit dem Landschaftsraum. Der zentrale Park und der Kinderspielplatz tragen zur Identitätsstiftung im neuen Baugebiet bei.

Die Gebäude gruppieren sich um 5 Wohnhöfe, die als Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsräume gestaltet werden. Die Höfe bieten als wohnungsbezogene Freiräume Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt. Im Rahmen der Freiraumplanung wurden entsprechende Freiraumtypologien entwickelt (siehe Abb. rechts). Den Erdgeschosswohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden private Freiräume zugeordnet. Die Reihenhäuser und Einfamilienhäuser erhalten Privatgärten. Dies schafft besonders hohe Wohnqualität. Dazu kommen begrünte Dächer, die bei geeignetem Schichtenaufbau (u.a. mind. 12 cm filterfähiges Substrat) auch für die Vorreinigung des Regenwassers dienen. Die Innenhöfe erhalten neben Wegen und Flächen für die Feuerwehr auch halböffentliche Aufenthaltsbereiche für die Bewohner. Die Tiefgaragen erhalten eine ausreichende Erdüberdeckung für eine Begrünung. Die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert, die Abflussspitzen werden gedämpft.

Die randlichen Grünflächen werden zur Regenwasser-Retention und -ableitung genutzt. Allerdings ist eine Versickerung im Bereich der Auffüllungen am Nordwestrand des Plangebiets und der zentralen Altablagerung nicht zulässig. Ein Durchleiten von zusätzlichem Niederschlagswasser durch die Deponie ist ebenfalls nicht zulässig. Die Wohnstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden. Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, soweit sich durch andere Vorschriften nichts anderes ergibt.

Baumreihen betonen die Erschließungsachsen. Baumgruppen in parkartiger Stellung sichern qualitätvolle Freiräume. Die Gehölze und Freifläche verbessern das Lokalklima und das Stadtbild. Bäume bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insekten. Mit Baumpflanzungen werden auch die Bauflächen und die oberirdischen Stellplätze eingebunden. Insgesamt kann mit den grünordnerischen Festsetzungen ein attraktives Wohngebiet und hochwertige Freiräume für das Wohnumfeld geschaffen werden. Die Gestaltung der zentralen Grünfläche einschließlich der konkreten Baumstandorte wird nicht festgesetzt.

Eine Konkretisierung der Freiraumplanung kann erst im Rahmen der Bauplanung erfolgen, wenn die Lage der Zugänge, die Wohngrundrisse und die Anordnung der Fenster bekannt sind. Die Freiraumplanung muss darüber hinaus die Niederschlagswasserentsorgung und die vorgesehene Bodenmodellierung beachten. Mit der Umsetzung des Bodenschutzkonzepts soll möglichst viel Bodenaushub im Plangebiet verbleiben und eine ausreichende Abdeckung der Altablagerung sichergestellt sein.

(J. Jörg-Grüne Welle 03/21)

2.8 Waldabstand

Im Bebauungsplan ist der Gefahrenbereich des Waldes (30 m Waldabstand) dargestellt. Gebäude (auch Nebengebäude) dürfen in diesem Bereich aus Sicht des Forstamtes im Sinne der Gefahrenabwehr, Sicherung der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung und der Waldfunktionen (Biotopschutz etc.) nicht zugelassen werden. Angesichts des Mangels an Bauland kann auf die bauliche Nutzung von Teilflächen innerhalb des Waldabstandes nicht verzichtet werden. Entgegen den Bedenken des Forstamtes wird im Bebauungsplan ein verringerter Waldabstand zugelassen. Die Waldbewirtschaftung ist im Biotop nahezu bedeutungslos. Sie bleibt über den zentralen Grünraum gewährleistet. Der Abstand zu den geplanten Gebäuden beträgt ca. 15 bis 25 m. Die Gebäude müssen der Gefahrensituation entsprechend statisch dimensioniert werden. Die Grundstückseigentümer müssen den angrenzenden Waldbesitzern einen Haftungsverzicht garantieren. Dieser ist im Grundbuch bzw. als Baulast zu sichern.

Die Baufelder des WA 1, das nördliche Baufeld des WA2 und die beiden nördlichen Baufelder im WA7 liegen innerhalb des Waldabstandes. Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes wurde ein Baufeld im WA2 gestrichen. Die Gebäude im WA7 wurden um 2 m nach Süden geschoben, um den Abstand zur äußeren Baumreihe im Tobel zu vergrößern. Eine Verringerung des Waldabstandes ist grundsätzlich dann möglich, wenn Leben und Gesundheit von Personen nicht gefährdet sind und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gewährleistet bleibt. Es sind nur wenige Bäume im Norden des Plangebiets (WA7) betroffen. Diese Bäume (überwiegend Silberweiden) befinden sich im Böschungsbereich des Ramsbaches und stellen aufgrund der gegebenen Abstände zu den Bauquartieren (über ca. 15 m) eine geringe Gefahr für Personen und Gebäude dar, da sie auch auf optimalen Standorten kaum Höhen von 20 m erreichen. Deutlich häufiger als Windwurf sind bei Weichhölzern Astbrüche, die wie bei allen Bäumen im öffentlichen Raum zum natürlichen Risiko gehören. In ähnlichem Abstand wachsen auch Eschen, die allerdings massiv vom Eschensterben bedroht sind.

2.9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,17 ha
Private Grünfläche	ca.	1,40 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,19 ha
Flächen für die Versorgung	ca.	0,01 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,50 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,03 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,10 ha
Gesamt	**ca.**	**5,40 ha**

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand. Das Gebiet befindet sich am Nordrand der Kernstadt von Tettnang und wird derzeit landwirtschaftlich für den Hopfen- und Obstanbau genutzt. Das Plangebiet wird im Süden von der Jahnstraße begrenzt und reicht im Osten an die bestehende Bebauung an der Ravensburger Straße heran. Im Norden befindet sich eine breite Gehölzfläche, die das steile Südufer des Ramsbaches säumt. Im Nordosten wird eine Teilfläche als Futterwiese genutzt. Streuobsthochstämme unterschiedlichen Alters wurden inzwischen gerodet. Das Gelände fällt von der Jahnstraße (464 m ü.NN) nach Nordwesten auf ca. 456 m ü.NN ab. Der überwiegende Flächenanteil weist eine Höhe von 462-463 m ü.NN auf. Die Fläche beträgt ca. 5,59 ha.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Die Planung betrifft keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder FFH- Gebiete sowie keine Naturdenkmale.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Hopfengarten, Intensivobst und Grünland) besitzt der überwiegende Teil der Fläche keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop ‚Ramsbach und begleitende Vegetation‘ (Biotop-Nr. 183234356406). Die randlichen Auwaldstrukturen und feuchten Hochstaudenfluren entlang des Ramsbaches besitzen eine hohe Biotopqualität. Sie befinden sich außerhalb des Plangebiets und bleiben erhalten. Teile des Auwaldbestandes (Weiden, Schwarzerlen) befinden sich im Norden der Flurstücke 542 und 551. Die Waldflächen befinden sich nach der Überarbeitung des Entwurfs außerhalb des Plangebietes. An das Biotop grenzen überwiegend Grünflächen und der vorhandene Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 546 an). Eine Beeinträchtigung des Biotops ist nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung des Biotops wird im Artenschutzgutachten nicht durch die sich nähernde Wohnbebauung befürchtet, sondern mittelbar durch evtl. später erfolgende Verkehrssicherungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches im Randbereich des Biotops. Ein solches schädliches Nutzerverhalten kann ordnungsrechtlich verhindert werden.

Das Gehölz am Westrand des Plangebietes (überwiegend Brombeeren und Haselnuss) stockt auf einer Auffüllung. Im Rahmen des Bodenverwertungskonzeptes wurden Bodenauffüllungen von bis zu 6,8 m ermittelt. Die Modellierung der Böschungskante stammt aus den 1960er bis 1970er Jahren. Die Entwicklungszeit der Gehölze ist entsprechend kurz. Auf der Gehölzfläche wird zur dauerhaften Erhaltung eine Pflanzbindung festgesetzt.

Eine temporäre Beeinträchtigung durch Lärm findet lediglich während der Bauzeit statt. Eine relevante permanente schädliche Einwirkung auf das Biotop kann aufgrund der Wohnnutzung und der geringen Verkehrsbelastung nicht angenommen werden.

Artenschutzfachliche Prüfung (L. Ramos 23.11.2020 / Ergänzung 28.10.2021)

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde das Plangebiet und Randflächen innerhalb der Vegetationsperiode zwischen April und September 2020 artenschutzfachlich geprüft. Die bestehende Fläche wird aktuell hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Daher sind hier ein Hopfengarten und eine Niederstammplantage vorhanden. Einige unterschiedlich alte Obstbäumen auf Flst.Nr. 551 und 551/2 wurden zwischenzeitlich gerodet. Direkt nördlich grenzt das gesetzlich geschützte Biotop „Ramsbach und begleitende Vegetation“ an. Es handelt sich hierbei insbesondere um den Biotoptyp „Auwald“ mit einem naturnahen Bachabschnitt und einer Nasswiesen-Fläche. Im Rahmen der artenschutzfachlich/-rechtlichen Überprüfungen wurden die Brutvogelarten, die FFH-Arten, insbesondere Fledermäuse, und die Reptilien (Zauneidechse) erfasst. Im Rahmen einer Übersichtskartierung wurden die Amphibien (wegen dem Bachbiotop) eingeschätzt bzw. geprüft.

Das gesetzlich geschützte Biotop, das direkt an das Plangebiet angrenzt, stellt aufgrund der strukturreichen Teilbereiche (Tobel mit Bachlauf, Hangflächen, Naßwiesen, Auwald mit großer Zahl an Habitatbäumen usw.) ein wesentliches Brutgebiet für die festgestellten Vogelarten dar. Der gesamte Tobel und das geschützte Biotop in Tettnangs Randlage stellt somit ein bedeutsames Brutgebiet dar, von dem auch andere Artengruppen (Fledermäuse usw.) profitieren. Das Biotop muss in jedem Fall erhalten werden. Bereits in dem Datenauswertebogen zum gesetzlich geschützten Biotop „Ramsbach und begleitende Vegetation“ aus dem Jahr 1995 wurde auf den Umstand hingewiesen, dass in den Teilbereichen des Biotopes Müllablagerungen beeinträchtigender Weise vorhanden sind. Bei den Begehungen zwischen April und September 2020 und im Februar 2021 wurden an mehreren Stellen des Biotopes und im Randbereich des Plangebiets erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt, die vor allem entlang des gesamten südlichen Hanges vorgefunden wurden, aber auch im Tobel am Bach festgestellt wurden. Gemäß den Mengen muss es sich um eine seit vielen Jahren durchgeführte nicht erlaubte Deponierung unterschiedlicher Abfälle handeln, die bis heute andauert.

Fledermäuse. Es wurden mindestens 8 Fledermausarten erfasst, die im südlichen und östlichen Siedlungsraum Sommerquartiere bzw. Wochenstuben besitzen und in den Abendstunden auf dem Weg zu ihren Jagdgebieten am Ramsbach entlang vorhandener Strukturen und Korridore über das Plangebiet fliegen. Das bachbegleitende Biotop und der Tobel stellen ein bedeutsames Jagdgebiet dar. Der Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebiets stellt eine bedeutsame Leitstruktur dar, die erhalten werden muss. Innerhalb des Plangebiets wurden Fledermausquartiere im landwirtschaftlichen Gebäude westlich neben Wohnhaus Nr. 16 festgestellt. Im Bereich des Waldrandes (entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes) wurden in der Ausflugphase regelmäßig Individuen der Fledermausarten angetroffen, die regelmäßig in Baumhöhlen Wochenstuben und sonstige Quartiere besitzen. Die große Zahl unterschiedlich großer Specht- und allgemein Baumhöhlen (im nördlichen Gehölzbiotop) spielt für die festgestellten Fledermausarten eine wesentliche Rolle. Hierbei spielt ebenfalls der Umstand eine Rolle, dass das gesamte Plangebiet im Grunde genommen lichtfrei ist. Dieser Sachverhalt ist vor allem entlang des Tobels von Bedeutung, da hier auch die anspruchsvollen lichtscheuen Arten aus der Mausohr- und Langohrgattung jagen.

Vögel. Es wurden 41 Vogelarten erfasst, von denen mindestens 11 im Plangebiet selbst in Gehölzen, im Bereich der Obstwiese und in Gebäuden brüten. Eine Umwandlung der Flächen bedeutet den Verlust von Brutplätzen. Das gesetzlich geschützte Biotop, das direkt an das Plangebiet angrenzt, stellt aufgrund der strukturreichen Teilbereiche (Tobel mit Bachlauf, Hangflächen, Naßwiesen, Auwald mit großer Zahl an Habitatbäumen usw.) ein wesentliches Brutgebiet für die festgestellten Vogelarten dar. Als regelmäßig jagende und Nahrung suchende Vogelarten wurden mehrere streng geschützte Arten und Arten der Vorwarnlisten festgestellt. Infolge der geplanten Wohnbebauung und der zu erwartenden Hauskatzen werden die Brutvogelbestände insbesondere zur Brutzeit entsprechenden Störungen ausgesetzt sein.

Greifvögel. Im Tobel nordöstlich des Plangebiets wurde ein Brutstandort des Turmfalken in einem Rabenkrähennest festgestellt. Turmfalken brüten häufig in Siedlungen. Außerdem befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebiets der Horst eines Schwarzmilans. Etwa 250 m westlich brütet ein Mäusebussard. Eine erhebliche Beeinträchtigung geht von der geplanten Wohnbebauung nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht aus.

Reptilien und Amphibien. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist kein Vorkommen innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Aufgrund der gesamten Lage werden im Plangebiet keine wesentlichen Wanderungen von Amphibien erwartet. Es fehlen Laichgewässer und geeignete Habitatstrukturen. Es wurden ebenfalls keine Hinweise auf Zauneidechsen oder andere relevante Reptilienarten gefunden. Entlang des nördlichen Randstreifens zum Biotop ist jedoch ein Vorkommen denkbar. Hier sollte in den Sommermonaten vor Baubeginn eine Überprüfung stattfinden.

Totholzkäfer: In dem Tobel bzw. geschützten Biotop befindet sich eine große Zahl an Bäumen mit Totholz und Fraßspuren von xylobionte (holzbewohnenden) Käferarten. Es werden mehrere Arten, darunter besonders geschützte Arten, wie Balkenschröter, Moschusbock oder Rosenkäfer, erwartet.

Igel, Eichhörnchen, Fuchs u.a. Bei den Begehungen konnten neben Eichhörnchen auch mehrere Igel, sowie Rehe, Fuchs und Dachs festgestellt werden.

Maßnahmen zum Artenschutz

- Der Schutz der aktuellen lichtfreien Jagdräume entlang des Tobels und der Erhalt des randlichen Tobelbereichs und der höhlenbaumreichen Waldtraufs ist eine primäre Aufgabe und Maßnahme. Es muss vermieden werden, dass durch evtl. Verkehrssicherungsmaßnahmen infolge der geplanten Wohnbebauung die bedeutsamen Habitatbaumstrukturen beeinträchtigt oder entnommen werden. Daher ist die Schaffung einer ausreichenden Pufferzone zwischen Bebauungsfläche und dem Waldrand erforderlich, um Beeinträchtigungen des Biotopes und der nachgewiesenen Arten zu vermeiden. Das Beleuchtungskonzept muss den Anforderungen der lichtscheuen Fledermausarten angepasst werden / Vermeidung von Lichtemissionen
- Es müssen Schutzmaßnahmen getroffen werden gegen Vogelschlag und Störung der ökologisch bedeutsamen Tobelbereiche.
- Rodungszeiten (Entnahme von Gehölzen zwischen 01.10. und 28./29.02.) und Abrisszeiten in Bezug auf Gebäude (im Winter zwischen November und Februar, sofern keine Winterquartiere betroffen sind) müssen beachtet werden.
- Bei Neupflanzungen sollen innerhalb der Fläche geeignete Flugkorridore für die anspruchsvolleren Arten geschaffen werden.
- Vor Gebäuderückbauten müssen die zeitlichen Regelungen eingehalten werden und die Gebäude im Zuge eines geplanten Abrisses auf Fledermaus- oder Vogelvorkommen untersucht werden. Für die betroffenen Arten müssen Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Dabei ist zu bedenken, dass diese Maßnahmen rechtzeitig begonnen werden müssen und eine Vorlaufzeit benötigen. Insbesondere für die streng geschützten Fledermäuse sind diese vorgezogenen Maßnahmen erforderlich.

- Im Rahmen der möglichen Eingriffe, die durch den geplanten Fahrradweg in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes entstehen würden, müssen die dort bestehenden Habitatbäume auf Fledermaus- und Brutvogelvorkommen untersucht werden. Die bedeutsamen Habitatbaumbestände innerhalb des gesetzlich geschützten Biotopes müssen erhalten und geschützt werden.
- Die älteren Birn- und Apfelbäume an der westlichen Obstwiese sollen als Nahrungs- und Jagdgebiet sowie als Leitstruktur erhalten bleiben.
- Eine weitere Deponierung von Gartenabfällen usw. im Bereich des Biotopes muss vermieden werden. Es muss geklärt werden, wie mit den großen Mengen an Abfällen im Biotop umgegangen wird.

Geologie/Boden

Das Areal stellt sich als eine überwiegend ebene und flachwellige Fläche der Tettnanger Terrasse dar. Der tiefere Untergrund wird gebildet aus spätglazialen Terrassenablagerungen im Wechsel mit Beckensedimenten. Aus bodenkundlicher Sicht handelt sich um mäßig- bis tiefgründige Parabraunerden mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit. Kiesig-sandige Grundmoränensedimente überdecken fluviale Schotter. Die Deckschicht weist eine hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Daraus resultiert eine hohe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber einer Überbebauung und Versiegelung.

Im Zentrum der Fläche befand sich seit Ende des 19. Jh. eine Kiesgrube, die seit der Vorkriegszeit sukzessive wederaufgefüllt wurde. Die Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube erfolgte überwiegend mit Bauschutt. Die Abbaufläche wurde aber auch bis ca. 1963 als Müllkippe der Stadt Tettnang genutzt. Die betreffende Teilfläche wird als Altablagerung Ramsbach Obj.Nr. 1751 im Altlastenkataster geführt. Eine Abgrenzung der Altablagerung ist im Lageplan nachrichtlich aufgenommen siehe dazu auch Ziff. 2.5 Altlasten). Die Rekultivierung war 1979 abgeschlossen. Die westliche Böschung wurde gegen Ende der 1970er Jahre überwiegend mit Erdaushub modelliert. Die gesamte Fläche wurde mit Oberboden abgedeckt und der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Im Bereich der Verfüllungen sind die Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung eingeschränkt.

Mit der Planung werden ca. 5 ha teilweise hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe II, überwiegend Sonderkulturfläche) umgewidmet, so dass landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt, und nicht im Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach § 13b (2) BauGB besteht für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum auch für Eingriffe in das Schutzgut Boden keine Ausgleichspflicht. Durch die Flächenentwicklung im Anschluss an bestehendes Bauland und durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geringgehalten.

Es liegt ein Bodenmanagementkonzept (Kugel, Schlegel, Wunderer 02/2021) vor. Es verfolgt das Ziel unter Wahrung des städtebaulichen Entwurfs möglichst viel Bodenmaterial im Plangebiet zu belassen und zu verwerten. Ein Großteil des Aushubs entsteht im Bereich der künftigen Tiefgaragen. Ein Teil des belasteten Unterbodens kann nach Sicherung des vorhandenen Oberbodens auf die Deponiefläche aufgebracht werden und zur Modellierung verwendet werden. Ein geringerer Teil dieses Aushubs kann als Unterbau von geplanten Verkehrsflächen dienen oder im Randbereich der Bebauung aufgebracht werden. Insbesondere im Bereich der Deponie sind Bodenaufträge bis max. 1,5 m vorgesehen. Die nutzbaren Flächen werden vorsorglich mit unbelastetem Oberboden abgedeckt, falls eine spätere gesetzliche Regelung die Grenzwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine derartige Nutzungen noch niedriger als die gemessenen Werte ansetzt. Eine Nutzung der Freiflächen ist ohne Gesundheitsgefahren möglich. Nach überschlägiger Abschätzung müssen dennoch ca. 10.000 cbm teilweise belastetes Bodenmaterial zur externen Verwertung aus dem Gebiet abtransportiert werden. Etwa 700 cbm unbelasteter Oberboden muss angefahren werden. Der Grundsatz möglichst das gesamte anfallende Bodenmaterial im Plangebiet zu belassen kann nicht erfüllt werden (siehe auch Hinweis Nr. 1 Bodenschutz/Altlasten).

Schutzgut Wasser

Nördlich verläuft als oberirdisches Fließgewässer der Ramsbach. Dieser wirkt als natürliche Vorflut. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Terrassenkies ist möglich. Eine Versickerung im Bereich der Altablagerung Ramsbach erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch Einleitung von Oberflächenwasser wird durch die vorgelegte Erschließungsplanung vermieden.

Durch die Umlagerung der mit Kupfer und Organochlor schwach belasteten Böden aus dem gesamten überbauten Bereich in die Park- und Freizeitflächen wird ein weiterer Austrag dieser Schadstoffe über die großflächige Durchsickerung auf einen flächenmäßig kleineren geringer durchlässigen Bereich reduziert.

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit der ‚fluvioglazielen Kiese und Sande im Alpenvorland‘. Bei dem Untergrund handelt es sich um einen Lockergesteins-Grundwasserleiter. Im Rahmen des Bodengutachtens konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Es können keine Angaben zu den hydrologischen Verhältnissen gemacht werden. Der Nachweis, dass der Ramsbach Vorfluter des Grundwassers ist, konnte im Bodengutachten nicht erbracht werden. Es ist möglich, dass der Ramsbach in seinem Bett aus Bachsedimenten und Beckenschluffen über dem Grundwasserleiter schwebt. Der Bemessungswasserstand für das Baufeld wird vorläufig auf 450 m ü.NN und damit auf ca. 10 m unter Geländeniveau festgelegt.

Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen von ca. 2,5 ha planungsrechtlich vorbereitet. Ca 1,6 ha wird durch Gebäude und Straßen überbaut. Dazu kommen Nebenanlagen und Tiefgaragen, die wiederum teilweise erdüberdeckt sein werden und für die Bewohner als Freiraum nutzbar sind. Versiegelte Flächen werden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Die Bodenfunktionen gehen auch auf teilversiegelten Böden weitgehend verloren.

Im Plangebiet bleiben insgesamt ca. 1,6 ha als öffentliche und private Grünfläche und 0,6 ha als gärtnerisch gestaltete Grundstücksflächen außerhalb von Tiefgaragen erhalten. Auf den Flachdächern der geplanten Gebäude wird auf ca. 0,5 ha eine extensive Begrünung realisiert. Addiert man diese Flächen, so bleibt ca. die Hälfte des Plangebiets begrünt.

Durch die Bodenüberdeckung der Tiefgarage werden Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden darüber hinaus durch die Verwendung wasserdurchlässiger Wegeaufbauten und durch Dachbegrünungen gemindert werden. Außerdem sollten unbeschichtete Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen nicht großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz beachtet.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und Verkehrsflächen wird oberflächennah gesammelt, in private Anlagen eingeleitet und über die belebte Bodenzone versickert. Hierdurch wird das Wasser gefiltert und die Grundwasserneubildung unterstützt. Das modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Infolge der lokalen Niederschlagswasserversickerung wird die Grundwasserneubildungsrate nicht deutlich reduziert. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine Bodendenkmäler.

Klima und Luft

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am nördlichen Stadtrand von Tettnang. Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Aus der vorhandenen Nutzung (Bebauung, Verkehrsflächen, Landwirtschaft) resultieren keine erheblichen klimatische Vorbelastungen. Es ist ein Luftaustausch mit den nördlich und westlich gelegenen Grün-

flächen gegeben. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet eine geringe Bedeutung beigemessen werden. Es grenzen keine klimatisch besonders belasteten Gebiete an.

Die klimatischen Funktionen werden durch die zusätzliche Bebauung nicht in relevantem Umfang gemindert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die versiegelten Flächen bewirken kleinklimatische Veränderungen, die auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Schadstoffemissionen bleiben in Wohngebieten regelmäßig gering. Die festgesetzten Pflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Kühlung und Staubfilterung beitragen und damit das Kleinklima verbessern. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse oder erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Der Luftaustausch wird durch die Planung aufgrund der lockeren Bebauung und der begrenzten Bauhöhen nicht behindert. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Die Stadt Tettnang befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche von Tettnang und grenzt im Norden an einen gewässerbegleitenden Gehölzbestand im Taleinschnitt des Ramsbaches. Durch den Gehölzbestand wird das Baugebiet auch nach Westen gut eingegrünt. Die Fläche grenzt im Süden und Osten an bestehende Siedlungsflächen an. Die gewachsene Siedlungsstruktur ist durch 1-3 geschossige Gebäude geprägt. Das südwestlich gelegene Ramsbach-Quartier weist überwiegend eine 3-5-geschossige Bebauung auf mit Gebäudehöhen bis ca. 16m. Im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende städtische Bebauung ein und ergänzt diese durch Gebäude in zeitgemäßer Architektur. Die Bebauung arrondiert den vorhandenen Siedlungsrand und entfaltet aufgrund des bachbegleitenden Gehölzes und aufgrund der umgebenden Bebauung keine besondere Fernwirkung. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung im städtischen Bereich. Die gestaffelten Gebäudehöhen (zumeist 2-4- geschossig) reagieren auf die Lage am Ortsrand und auf die östlich und südlich gelegene kleinteilige Wohnbebauung. Im Zentrum des Gebiets am zentralen Grünraum wird ein 6-geschossiges Wohngebäude errichtet. Baumpflanzungen werden sowohl im Bereich der Grünflächen als auch straßenbegleitend vorgenommen. Störungen des Siedlungsgefüges und negative Fernwirkungen in Bezug auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet war bisher nicht als Erholungsfläche allgemein nutzbar. Die privaten Wohngärten und die halböffentlichen Wohnhöfe stehen künftig für die wohnungsbezogene Erholung zur Verfügung. Die zentrale Grünfläche wird wohngebietsbezogen nutzbar und schafft eine Grünverbindung zwischen Jahnstraße und dem vorhandenen Weg am Ramsbachtobel hergestellt. Die Zugänglichkeit der Landschaft wird verbessert.

Im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Immissionen sowie andere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden. Die Zunahme von Schadstoffemissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar eingeschätzt. Erschütterungen, Staub und andere Belästigungen oder Beeinträchtigungen der Anwohner beschränken sich auf die Bauzeit.

Der vorhandene landwirtschaftliche Verkehr (insbesondere zur Ernte) und die Ausbringung von Spritzmitteln werden mit Aufgabe der Nutzung vollständig entfallen. Durch die Planung werden keine relevanten zusätzlichen Emissionen verursacht.

Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens und der Lage im Stadtraum ist ruhiges Wohnen gewährleistet. Eine zusätzliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die baubedingten Umweltauswirkungen bleiben temporär begrenzt und führen nicht zu erheblichen Belastungen. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Der Wegfall als landwirtschaftliche Fläche erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist nicht erkennbar.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Es ist keine Planungsalternative erkennbar, mit der sich das Planungsziel in umweltschonenderer Weise realisieren lässt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, werden überwiegend Flachdächer festgesetzt. Im Übergangsbereich zwischen den 2-geschossigen Gebäuden im WA1 und WA2 und der freien Landschaft werden auch geneigte Dächer (Dachneigung <25°) zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind außerhalb der Altstadt weit verbreitet. Flachdächer fügen sich im Bereich Jahnstraße gut in das Stadtbild ein.

Hierdurch wird ein gestalterischer Bezug zu den südwestlich gelegenen Ramsbachquartieren hergestellt. Der Spielraum für eine individuelle Gestaltung wird bewusst eingeschränkt. Der Regelumfang der örtlichen Bauvorschriften wird so gewählt, dass das Ergebnis des städtebaulichen Entwurfes umgesetzt werden kann. Flachdächer können zur Optimierung der Solargewinne genutzt werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten. Die Ausnahmeregelung für untergeordnete Bauteile ist ebenfalls ortsbildverträglich. Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Das Stadtbild am Siedlungsrandbereich von Tettnang kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15).

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt des Ortsbildes.

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg wurde die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Tettnang, gestaffelt nach Wohnungsgrößen. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen auch aus ökonomischen Gründen sparsam bemessen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind Besuchern vorbehalten.

5. Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im August/September 2021 öffentlich ausgelegt. Danach sind Änderungen im Entwurf vorgenommen worden:

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Abgrenzung der Altablagerung Ramsbach im Rahmen der Ergänzung des geologischen Gutachtens (Kugel, Schlegel Wunderer 09/2021) durch 7 zusätzliche Aufschlüsse (SCH 30 bis Sch 36) konkretisiert (siehe Abbildung rechts). Die Wohnstraße (öffentliche Verkehrsfläche) zwischen WA3 und der zentralen Grünfläche wurde daraufhin nach Westen verschoben und damit außerhalb der Altablagerung Ramsbach geführt. Die Flächen im WA3, die privaten Verkehrsflächen für Stellplätze und die Grünfläche wurden entsprechend angepasst. Die Flächen für private Stellplätze wurden auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem vorliegenden Freiflächenplan (Entwurf Grüne Welle Hr. Jörg) angepasst.

Im Nordwesten des Plangebiets wurde der Stellungnahme der oberen Forstbehörde insoweit entsprochen, dass die Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurden. Der Plangebietsumgriff wurde entsprechend reduziert. In der Folge ist auch das westliche Gebäude im WA1 entfallen.

Um den Abstand zwischen dem Gehölzbiotop am Ramsbach und der geplanten Bebauung auch östlichen Teilbereich zu vergrößern, wurde das gesamte WA7 um 2 m nach Süden verschoben.

Einer gesonderten Anfrage beim Regionalwerk wurde dadurch entsprochen, dass im Plangebiet 3 Standorte für größere Trafostationen (4x8 m) im Plangebiet angeboten werden.

Der Artenschutzbericht (L. Ramos) wurde insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit den im Bestandsgebäude WA 4 vorhandenen Fledermäuse und im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Biotops konkretisiert. Ein Gebäudeabriss ist in den nächsten 5-10 Jahren nicht vorgesehen. Rechtzeitig vor dem Abriss müssen gemäß Artenschutzgutachten ökologisch wirksame Ersatzquartiere geschaffen werden.

Es wurden weitere Maßnahmen zum Artenschutz (Ersatzquartiere) festgesetzt. Nach dem ergänzten Artenschutzbericht wurden Textänderungen in der Begründung und in den Hinweisen vorgenommen.