Stadt Tettnang

Stadt TETTNANG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Hermannstraße Nord'

mit Örtlichen Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Fassung vom 20.05.2021

Vorhabenträgerin:

IVG Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH / Jürgen Geser, Ludwig-Kick-Str. 12, 88131 Lindau

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

Stadt Tettnang vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hermannstraße Nord'

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1 Planungsgegenstand 1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets 1
1.2 Allgemeine Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung..... 1
1.3 Verfahrenstyp 2
1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung 2
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse..... 2

2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen..... 3
2.1 Städtebauliches Konzept 3
2.2 Bebauung 4
2.3 Erschließung..... 5
2.4 Immissionsschutz / Lärm / Spritzmittelabdrift 6
2.5 Freiflächengestaltung 8
2.6 Bodenordnung / Flächenbilanz 9

3 Auswirkungen auf die Umwelt..... 9
3.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 14

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **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)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen der Vorhabenträgerin – IVG Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH - und der Stadt Tettnang vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung.
Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sollten im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Hermannstraße Nord'
  bestehend aus dem Lageplan vom 20.05.2021
  sowie aus den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen vom 20.05.2021
- Örtliche Bauvorschriften ‚Hermannstraße Nord' vom 20.05.2021
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.05.2021
  bestehend aus

Anlage 1	Lageplan / Dachaufsicht	(M 1:200)
Anlage 2	Grundriss UG Tiefgarage	(M 1:200)
Anlage 3.1	Grundrisse	(M 1:200)
Anlage 3.2	Grundrisse Dachgeschoss	(M 1:200)
Anlage 4.1	Schnitte/Ansichten	(M 1:200)
Anlage 4.2	Schnitte/Ansichten	(M 1:200)
Anlage 5	Freianlagenplan	(M 1:250)

Beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 20.05.2021

aufgestellt	Tettnang, den
.....	
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH	Bruno Walter, Bürgermeister

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

a) Zulässig sind gem. § 4(2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturellen soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl § 16 und § 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragungen im Lageplan. Durch die Grundflächen von Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO bis zu einem Höchstwert von 0,85 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 und § 18 BauNVO

Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Lageplan (Angaben in Meter über Normalnull m ü. NN). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika oder der obere Abschluss der Wand. Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Geländer und Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,5 m überschreiten.

3. Abstandsflächenregelung §§ 9 (1) 2a BauNVO

Die Abstandsflächen der Gebäude (gemäß LBO) dürfen sich maximal um 2 m überschneiden. Der Brandschutz darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche §§ 22 und 23 BauNVO

a) Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

b) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baugrenzen im Lageplan.

5. Anzahl der Vollgeschosse § 9 (1) 1 BauGB iVm §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Nutzungsschablone im Lageplan. Penthouse-Geschosse (P) dürfen Vollgeschosse sein.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

a) Tiefgaragen sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgargen zulässig. Tiefgaragenrampen und -überdachungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO, die sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

c) Bauliche Nebenanlagen zur wettergeschützten Unterbringung der nach §35 LBO notwendigen Fahrradstellplätze und überdachte Müllabstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bebauung freizuhalten.

8. Grünflächen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 15, 20 und 25 a) BauGB

a) Auf festgesetzten privaten Grünflächen (Spiel und Erholung sowie Ableitung des Niederschlagswassers) sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Flächen für die Feuerwehr sowie Fußwege sind zulässig.

b) An den durch Pflanzgebote festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 3 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen. Hinweis: Bepflanzung und Gestaltungsdetails siehe Freianlagenplan.

c) Zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Schotterrasen, Kies oder wassergebundene Decken).

d) Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen 80 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und Spielbereiche.

e) Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

f) Insektenschonende Außenbeleuchtung / insektenschonende Photovoltaikanlagen
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Der Einsatz von Himmelsstrahlern sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig. Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden.(siehe Hinweis Nr. 5)

g) Gehölzrodungen und die Freiräumung der Baufelder sowie Gebäudeabrisse sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar) durchzuführen.

h) Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers zu realisieren. Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist zu sammeln und entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen. Die Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und dauerhaft zu betreiben.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplanverfahren "Hermannstraße Nord der Stadt Tettnang - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA21-152-G01-01" vom 12.05.2021 sind im Bebauungsplan nachfolgende Schallschutz-Festsetzungen aufgenommen. Zur räumlichen Zuordnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist die nachfolgend abgebildete Grafik heranzuziehen (BEKON- Bericht S. 33):

Maßgeblicher Außenlärmpegel
BEKON
www.bekon-akustik.de
45 dB(A) nachts
Loretostraße
Hermannstraße
WA
Maßgeblicher Außenlärmpegel
in dB(A)
= 59
= 60
= 61
= 62
= 63
= 64
= 65
= 66
= 67
= 68
= 69
siehe Eintrag
O
FD

9.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 ‚Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen' (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen:

a) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Abbildung oben) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

b) In den in der Abbildung oben gekennzeichneten Bereichen mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts ≥ 45 dB(A) sind zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.

c) Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen. Falls eine solche Grundrissplanung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Hinweis: 1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend den aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

2.) Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

3.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf.

9.2 Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich

a) Der Tiefgaragenzufahrtsbereich der Rampe ist einzuhausen. Das mittlere Schalldämmmaß muss mindestens 20 dB betragen. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von α500 > 0,5 bei 500 Hz erreicht werden.

b) Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

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. Soll Boden abgetragen und außerhalb des Grundstücks verwertet werden, ist der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) das Verwertungskonzept vorzulegen.

Im vorliegenden geotechnischen Bericht (Baugrund Süd 09.03.2021) wurden die entnommenen Bodenproben hinsichtlich eventueller Schadstoffgehalte untersucht. Die untersuchten Unterböden sind der Bodenart ‚Lehm/Schluff' zuzuordnen. Die Mischproben zeigten keine erhöhten Belastungen und die Böden können uneingeschränkt einer Verwertung zugeführt werden (Verwertungskategorie Z0).

Das Bodengutachten (Baugrund Süd) wurde um die Beurteilung der obersten Bodenschicht nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung ergänzt (Analysebericht v. 21.05.2021). In beiden untersuchten Bodenproben zeigt sich mit Kupfergehalten von 48 mg/kg und 41 mg/kg eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewerts (dieser liegt bei 40 mg/kg). Der Kupfergehalt ist vermutlich auf die Schädlingsbekämpfung auf der Fläche zurückzuführen. Ansonsten wurden jedoch keine Pestizide festgestellt. Der Oberboden kann nach BBodSchV nicht mehr uneingeschränkt wiederverwendet werden und ist zu entsorgen. Nach der VwV Boden (Baden-Württemberg) ist der Oberboden – auf Basis der untersuchten Parameter und ebenfalls aufgrund der Kupferkonzentration - der Verwertungskategorie Z 0*IIIA zuzuordnen.

2. Belange des Abfallrechts

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. Da durch die geplante Bebauung auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt werden wird, ist nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und bei der Bauantragstellung vorzulegen.

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

In den öffentlichen Erschließungsstraßen befinden sich Leitungen zur Wasserversorgung und Kanäle zur Abwasserentsorgung. Das häusliche Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser wird über ein Gründachsystem gefiltert, zurückgehalten und teilweise verdunstet.

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.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

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). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WG). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen, etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHB) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind zu richten an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz.

4. Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Die westlich gelegene Loretokapelle ist denkmalgeschützt. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. 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.

6. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG Zugriffsverbote und Störungsverbote) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten ... , wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten ... zu stören und damit den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern. Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- Aufgrund der möglichen Betroffenheit streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse) wurde vor dem Abriss der Altgebäude eine Überprüfung vorgenommen. Bei einer Überprüfung am 04.02.2021 wurden an den beiden Schuppen keine Spaltenquartiere für Fledermäuse festgestellt. Für gefährdete Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) sollten Nistplätze und Quartiere angeboten werden.
- Gehölzrodungen und die Freiräumung der Baufelder sowie Gebäudesanierungen bzw. -abrisse sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar) durchzuführen.

Außenbeleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können durch die Verwendung von insektenverträglichen Leuchten minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach unten auf die Nutzfläche (max. 70°);
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich;
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln
  (geringe Blau- und UV-Anteile z.B. warmweiße LED-Lampen)
- Verwendung von gekofferten (insektendichten) Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Solar- und Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

7. Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zwischen Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Flächen ist ganzjährig mit Immissionen wie Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, Staub und landwirtschaftlicher Betriebslärm zu rechnen. Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der guten landwirtschaftlichen Praxis bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Intensivobstanlagen ist in den Wohngebieten nicht mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Hierzu tragen nach einer anfänglichen Entwicklungszeit die an der Südwest- und Nordwestgrenze festgesetzten Gehölzpflanzungen bei. Es wird auf die zu erduldenden unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft hingewiesen. Da moderne Pflanzenschutzmittel einen geringen Wirkstoffgrad aufweisen, müssen diese vermehrt und zeitraumgenauer vor angekündigtem Niederschlag ausgebracht werden. Je nach Wetterlage und insbesondere bei bienengefährlichen Pflanzenschutzmitteln kann deren Anwendung auch während der Nachtzeit und an Wochenenden erfolgen. Landwirtschaftliche Betriebe genießen im Gemeindegebiet einen besonderen Schutz. Ein Nebeneinander von Wohnen und Obstanbau gehört zum typischen Tettnanger Siedlungsbild. Andererseits müssen diese im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

8. Kampfmittelbelastung

Für die Gemarkung Tettnang liegt eine Übersichts- Luftbildauswertung in Bezug auf die Kampfmittelbelastung vor (R. Hinkelbein, Filderstadt 17.10.2018). Danach wurden Teile des Plangebiets als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen bezeichnet. Eine eventuell erforderliche Kampfmittelbeseitigung kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch geeignete gewerbliche Unternehmen durchgeführt werden.

9. Hinweise zur Freiraumgestaltung / Gehölzpflanzungen

Folgende Artenlisten werden für Gehölzpflanzungen empfohlen. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe www.galk-straßenbaumliste) verwiesen. 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. Nadelbäume und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden. Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Durch ausreichend große Baumscheiben mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberboden- bzw. Substratandeckung ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zu Versor-

gungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Die Begrünung von Freiflächen, Fassaden und Dächern hat neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der damit verbundenen sozialen Wirkungen positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Lebensraumangebot für Insekten und Vögel, das Landschaftsbild sowie auf das Kleinklima.

Artenliste für standortgerechte Pflanzungen:

Allgemeiner Hinweis: Heimische Baum- und Strauchpflanzungen müssen aus dem Herkunftsgebiet 'Süddeutsches Hügel- und Bergland' entstammen (vgl. LfU 1999): Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis Landschaftspflege, Merkblatt 4. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Laubbaum 1. Ordnung (mittel-großkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 14-16cm

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Aesculus hippocastanum - Gemeine Rosskastanie
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winterlinde

Strauch-/Gehölzpflanzung

Pflanzqualität: mind. 2xv, Höhe 80-100 cm

- Corylus avellana – Haselnuss
- Hibiscus syriacus – Roseneibisch
- Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie
- Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
- Malus spec. - Zierapfel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Salix purpurea ‘Nana’ - Niedrige Purpur-Weide
- Sambucis nigra – Schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris – Gemeiner Flieder
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Laubbaum 2. Ordnung (kleinkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 12-14cm

- Acer campestre – Feldahorn
- Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Quercus robus `Fastigiata`- Säulen-Eiche

10. Baugrund / Geologie

Es liegt ein Geotechnischer Bericht vor (BaugrundSüd, Bad Wurzach 09.03.2021). Die Ergebnisse der geotechnischen und geohydrologischen Untersuchungen werden hier kurz dargestellt. Das Gutachten enthält darüber hinaus grundbautechnische Empfehlungen. Die abfallrechtliche Vorbewertung des Aushubs wird unter Hinweis 1 (Bodenschutz, Altlasten) zusammengefasst.

Schichtenfolge des Baugrundes. Unter einer Auflage von Mutterboden (20-30 cm) folgt die Verwitterungsdecke (ca. 1 bis 2,3 m unter Geländeoberkante und darunter Morändenablagerungen. Der Mutterboden (sandig, toniger, kiesiger Schluff) ist nicht tragfähig. Die Verwitterungsdecke (sandig bis kiesiger Schluff) ist weich und bindig und damit ebenfalls gering tragfähig und damit ohne zusätzliche Maßnahmen für einen setzungsarmen Abtrag hoher Bauwerkslasten nicht geeignet. Der Moränenkies (schluffiger Moränenkies) bildet einen tragfähigen Untergrund.

Das Bodengutachten (Baugrund Süd) wurde um die Beurteilung der obersten Bodenschicht nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung ergänzt. In den untersuchten Bodenproben zeigt sich eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewerts für Kupfer. Der Oberboden kann daher nach BBodSchV nicht mehr uneingeschränkt wiederverwendet werden und ist zu entsorgen.

Hydrogeologie. Es wurde Schicht- bzw. Hangwasser ca. 2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das hydraulische Gefälle dieses Wassers folgt ungefähr der Geländemorphologie.

Der Untergrund wird überwiegend von den bindigen Böden der Verwitterungsdecke aufgebaut. Die Moränenkiese sind gerade noch als durchlässig und die Grundmoräne als sehr schwach durchlässig zu bezeichnen. Die Ausbreitung der versickerungsfähigen Böden ist stark begrenzt, so dass sie ggf. keinen ausreichenden Sickerraum bieten. Die anstehenden Böden sind überwiegend schwach bis sehr schwach durchlässig. Bei den gegebenen Durchlässigkeitsbeiwerten ist eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abgeleitet werden müssen. Von einer Versickerung auf dem Grundstück wird im Gutachten abgeraten. Die Planung von Versickerungsanlagen ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

C. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Hermannstraße Nord'

Hinweis: Als Ergänzung zu diesen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO enthält der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Hermannstraße Nord' als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75(4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

1.2 Fassade

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

1.3 Dächer

a) Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Abweichende Dachformen sind zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei Nebenanlagen.

b) Zur Dachdeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zulässig. Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Böschungen bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur funktionalen Erschließung (Retentionsmulden, Höhenangleichung an Nachbargrundstücke etc.) und mit Böschungsneigungen von max. 1:1,5 zulässig.

b) Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m sowie als Laubhecken bis 1,2 m Höhe. Beiderseits von Grundstücksausfahrten ist auf einer Länge von je 3,0 m die Höhe von Einfriedungen auf maximal 0,6 m über der Verkehrsfläche begrenzt. Einfriedungen sollen einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten (durchlässig für Kleintiere).

Örtliche Bauvorschriften ‚Hermannstraße Nord'

aufgestellt	Tettnang, den
.....	
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH	Bruno Walter, Bürgermeister

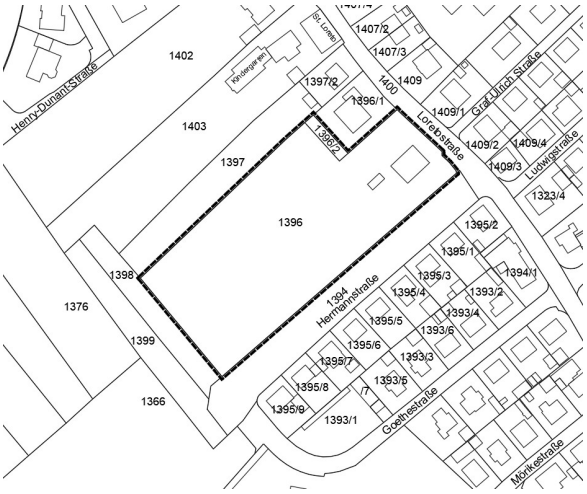
Begründung

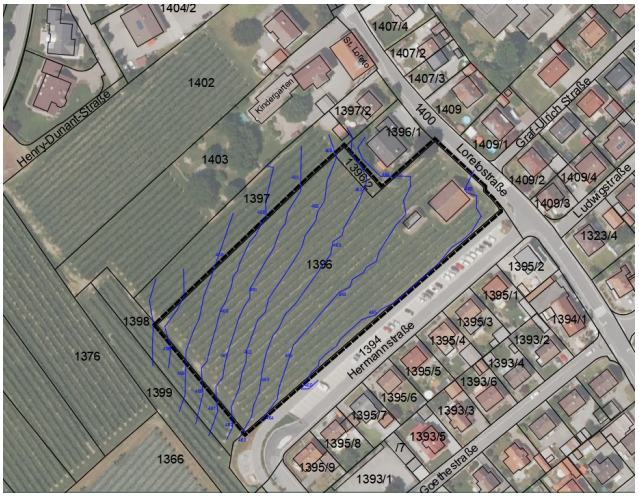
1 Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Tettnang ca. 250 m südlich der Altstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1396 und 1396/2. Diese befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Loretostraße und im Südwesten von der Hermannstraße begrenzt. Im Norden, Osten und Südosten grenzt zumeist Wohnbebauung an. Im Westen und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gelände fällt von Nordosten (Loretostraße 465 m ü.NN) nach Südwesten (458 m ü.NN) ab und hat eine Fläche von ca. 0,96 ha. Nahe der Loretostraße befinden sich 2 Wirtschaftsgebäude. Die Fläche wird für den Obstanbau intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Umfeld des Plangebiets besteht neben der landwirtschaftlichen Nutzung eine heterogene 1-bis 3 geschossige gemischt genutzte Bebauung. Ca. 100 m südlich befindet sich neben Realschule und Gymnasium die Stadthalle Tettnang.





1.2 Allgemeine Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

In Tettnang besteht ein kontinuierlich hoher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2010 um ca. 4% auf knapp 20.000 Einwohner (2021) zugenommen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und unter der Annahme weiterer Zuwanderung wird der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren weiter steigen. 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. Durch den bestehenden Wohnungsmangel werden Pendlerströme 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.

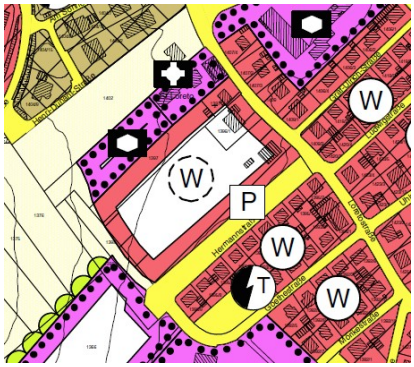
Die Gemeinschaftsschule Manzenberg (Grundschule), die Realschule Tettnang und das Montfort-Gymnasium sowie zwei konfessionelle Kindergärten befinden sich in fußläufiger Nähe. Angesichts des dringenden Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau kann die Stadt Tettnang nicht auf die Entwicklung eines weitgehend erschlossenen Areals am Rande der Kernstadt verzichten. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden.

1.3 Verfahrenstyp

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 soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Fläche ist durch die angrenzenden Siedlungsflächen baulich vorgeprägt. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage verringert. 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 ca. 3.500 qm (bei insgesamt ca. 8.835 qm Bauflächen) und damit unterhalb der in § 13b genannten Grenze von 10.000 qm. Ausgewiesene Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Vorbelastungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz unterliegen vorbereitet oder begründet. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

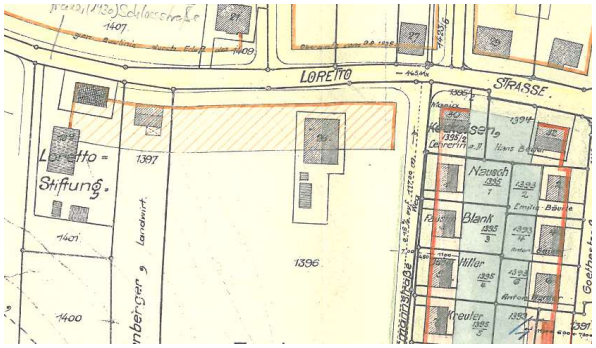
1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung



Der Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Eine Standortprüfung hat auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2002) sowie des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (1996). Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse



Es besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Im Baulinienplan von 1939 ist entlang der Loretostraße eine Bauzone eingetragen. Am Ostrand der Hermannstraße ist eine Bauzone und eine Bauflucht dargestellt, die etwa dem heutigen Bestand entspricht.

2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf und die darauf aufbauende Hochbauplanung sieht 9 Mehrfamilienhäuser vor. Diese gruppieren sich orthogonal um einen zentralen Anger. Hier führen alle Hauseingänge barrierefrei zusammen.

Ansicht Hermannstraße

Zur Loreto- und zur Hermannstraße tritt die Bebauung 3-geschossig in Erscheinung. Die Gebäude folgen dem nach Südwesten abfallenden Gelände. Das südwestliche Gebäude liegt ca. 3 m unter dem nordöstlichen Gebäude Loreto- Ecke Hermannstraße. Die Gebäude werden von einer Tiefgarage unterbaut.

Die Planung stellt eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der umgebenden Baustrukturen dar und wahrt die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung; das Vorhaben dient der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

Städtebauliche Ziele sind:

- Bereitstellung von zentrumsnahen Wohnungen in unterschiedlicher Größe,
- flächensparende, ressourcenschonende sowie energieeffiziente Bauweisen
- Die Bebauung nutzt die bestehende Erschließung (Straße, Kanal, Wasserversorgung);
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen;
- für verschiedene Altersgruppen nutzbarer zentraler Anger, begrünter Innenhof mit Spielmöglichkeiten.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung ist eine bauliche Verdichtung durch Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die trotzdem eine hohe Wohnqualität, Durchlüftung und Besonnung gewährleisten. Es soll ein verkehrsberuhigtes Quartier mit nutzbaren Außenräumen entstehen. Die Gebäude bieten mit ihrer Südwestausrichtung eine günstige Besonnung für alle Wohnungen. Die Planung stellt

eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der umgebenden Baustrukturen dar. Neben der Fahrerschließung von Norden sind im Osten fußläufige Anschlüsse an die Hermannstraße vorgesehen.

Die geplante Bebauung beinhaltet ca. 78 Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts. Es sind 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen wird als verbilligter Wohnraum zur Unterstützung sozialer Wohnraumförderung errichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag konkretisiert. Die nordwestliche Gebäudereihe erhält jeweils eingerückte Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss. Angesichts des gemischten Wohnungsschlüssels ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet ca. 150 Menschen wohnen werden.

2.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der baulichen Vorprägung der Umgebung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In der vorliegenden Planung sind ausschließlich Wohngebäude vorgesehen. Kriterien für die Gebietsverträglichkeit und Zulässigkeit von sozialen, kirchlichen oder gesundheitlichen Nutzungen sind insbesondere der Störgrad gegenüber der Wohnnutzung (Frequentierung, Verkehrsaufkommen, Emissionen, Einhaltung der Nacht- und Ruhezeiten etc.). Die freiberufliche, wohnartige Nutzung von Wohnräumen bleibt unberührt. Mit dem beschriebenen Nutzungskonzept ist die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt. Dies entspricht der Umgebungsbebauung und den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Auf dem ca. 9565 qm großen Grundstück sind Hauptgebäude mit Grundflächen von insgesamt ca. 3400 qm geplant. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Die Gebäude, die Tiefgarage, Wege und Nebenanlagen überdecken insgesamt ca. 8000 qm. Zulässig ist daher eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Tiefgaragen bis 0,85. Die gem. §19 BauNVO zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch die Tiefgarage, evtl. Stellplätze und Nebenanlagen sind städtebaulich verträglich, da die Tiefgarage begrünt wird bzw. als wohnungsbezogener Freiraum genutzt werden kann.

Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche und gewährleistet nutzbare wohnungsbezogene Freiflächen. Eine ähnliche Ausnutzung wird regelmäßig in verdichteten Wohngebieten erreicht und ist auch im Tettnanger Stadtgebiet üblich. Die Festsetzungen ermöglichen kompakte, dichte und günstig orientierte Bauformen mit der Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen. Durch die maßvolle Verdichtung wird auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die geplanten Wohngebäude werden teilweise über der Tiefgarage errichtet. Um die erforderlichen Stellplätze unterirdisch unterbringen zu können, wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen großzügig geregelt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen eine max. 3-geschossige Bebauung (z.B. 2+Penthouse) entsprechend dem Vorhabenplan. Die Gebäudehöhen liegen bei ca. 9,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe. Vergleichbare Gebäudehöhen sind in der Umgebung häufig anzutreffen. Die 4 Gebäude an der Nordostseite erhalten ein Penthouse-Geschoss im Dach. Die Gebäude erhalten begrünte Flachdächer und Solarnutzungen. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Randeingrünung nicht zu erwarten.

2.3 Erschließung

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Norden von der Loretostraße und im Osten von der Hermannstraße erschlossen. Beide Straßen besitzen Gehwege aber keine Radwege. Die derzeitige Planung sieht 9 Mehrfamilienhäuser mit ca. 78 Wohnungen vor. Die Planung sieht den Anschluss einer Tiefgaragenzufahrt an die Loretostraße vor. Fußwegeanschlüsse sind sowohl zur Loretostaße als auch zur Hermannstraße geplant. Im Innern entsteht ein angerartiger Wohnhof, der alle Hauseingänge barrierefrei verbindet. Die inneren Rettungswege sind berücksichtigt. In der Tiefgarage werden ca. 153 Stellplätze untergebracht. Die Stellplatzanforderungen der Stadt Tettnang werden erfüllt.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zu Schulen und Kindergärten und zur Busanbindung kann ein Teil der Wege ohne Nutzung des eigenen Pkw zurückgelegt werden. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Funktionalität der geplanten Verkehrserschließung erbracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Funktionalität der geplanten Verkehrserschließung erbracht (Verkehrstechnische Untersuchung Modus Consult 28.04.2021). Hierzu wurde die verkehrliche Vorbelastung der Loretostraße auf Höhe des Bauvorhabens zu den maßgebenden Spitzenstunden berücksichtigt. Das Neuverkehrsaufkommen wurde mit 340 Kfz-Fahrten/24 Stunden ermittelt. Als stündlicher Maximalwert wurden dabei 24 beginnende Fahrten morgens zwischen 6 und 7:00 Uhr errechnet. Dies impliziert, dass in der Spitzenstunde etwa alle 2,5 Minuten 1 Fahrt im Plangebiet generiert wird. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen aus, dass die Einmündung Loretostraße/Tiefgarage in der Überlagerung aus Bestand und Neuverkehrsaufkommen erwartungsgemäß zur morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe ‚A' erreichen kann. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren können. Nach Qualitätsstufe ‚B' würden geringe Wartezeiten für die wartepflichtigen Kraftfahrzeuge gegenüber dem bevorrechtigten Verkehr auf der Loretostraße entstehen. Es kann festgestellt werden, dass durch die Entwicklung des geplanten Bauvorhabens aus verkehrstechnischer Sicht keine Probleme zu erwarten sind. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Tiefgaragenzufahrt planerisch hinsichtlich Sichtrelation, Schleppkurven, Längsneigung etc. den Regelwerken entsprechend ausgearbeitet werden muss.

Sonstige technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Es sind verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen in der Loreto- und der Hermannstraße vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss werden angepasst und erweitert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt.

Entwässerungssystem

In den angrenzenden Erschließungsstraßen befinden sich Kanäle zur Abwasserentsorgung. Die Entsorgung erfolgt derzeit im Mischsystem. Das Grundstück verfügt in der Loretostraße über einen Grundstücksanschluss. Es wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet (Fassnacht Ingenieure, Bad Wurzach). Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Sammlung und Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Es erfolgt im Regelfall keine Vermischung von Schmutzwasser und Regenwasser.

Die Schmutzwasserableitung soll in Richtung der öffentlichen Mischkanalisation in der Loretostraße abgeleitet werden. Über die öffentliche Kanalisation der Stadt Tettnang wird Schmutzwasser bis zur Kläranlage abgeleitet zur Abwassereinigung. Dies wird nicht für alle Untergeschosse im Freispiegel möglich sein. Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird in Abhängigkeit der Ergebnisse aus dem Bodengutachten geplant. Ziel ist die vollständige Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet. Auf dem Grund-

stück ist jedoch bei den gegebenen Bodeneigenschaften die primär anzustrebende Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird zunächst innerhalb der Baufläche über das aufgebrachte Substrat der Gründächer und der begrünten Tiefgaragenfläche zurückgehalten und gefiltert und anschließend in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet. Zur gedrosselten Ableitung des überschüssigen Regenwassers wird eine 170 m lange Rohrleitung auf städtischen Grundstücken erforderlich bis zum Anschluss an die Regenwasserleitung in der Langenargener Straße.

Die Regenwasserrückhaltung wird auf ein 10-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird in das Gründachsystem auf den Gebäuden und der Tiefgarage integriert. Das Wasser kann teilweise verdunsten, ein Teil kann als Betriebswasser innerhalb der geplanten Bebauung genutzt werden. Bei extremen Niederschlagsereignissen, welche die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gründachsystems und der städtischen Kanalisation überschreiten, wird Regenwasser über einen Notüberlauf in die städtische Mischkanalisation abgeleitet.

Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen. Dies wiederum vermindert die Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt.

Eine Verschmutzung des Grundwassers durch Löschwasser oder wassergefährdenden Stoffen aus der Tiefgarage wird durch bauliche Maßnahmen verhindert.

<u>Energiekonzept</u>

Die Stadt Tettnang plant den Aufbau eines Nahwärmenetzes für seine städtischen Liegenschaften. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Gebäude an das neue Nahwärmenetz angeschlossen werden können.

2.4 Immissionsschutz / Lärm / Spritzmittelabdrift

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Immissionsproblematik kann nicht durch das weitere Abrücken der Bebauung von Emissionsorten begegnet werden. Das Einhalten von Mindestabständen stellt in der vorliegenden Planungssituation und die begrenzte Grundstücksgröße kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Aufgrund der Knappheit an geeigneten innerstädtischen Bauflächen soll das Baugebiet in Kenntnis der Immissionslage realisiert werden. Die Stadt Tettnang möchte Flächen für den Wohnungsbau unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden innenstadtnah zur Verfügung zu stellen. Angesichts der Flächenknappheit kann nicht auf eine bauliche Nutzung des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks verzichtet werden.

Auf den nordwestlich und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flst. Nr. 1397 und 1398) befinden sich Flächen für den Intensivobstbau. Dort werden im Zeitraum April bis September Pflanzenschutzsprühgeräte eingesetzt. Dies kann im Plangebiet zu Belästigungen wie Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, Staub und Betriebslärm führen. Der Abstand zwischen den Gebäuden und den Obstbäumen beträgt ca. 6 m bis 10 m.

Gestützt auf die Einschätzungen der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) und des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit BfR, die einen Mindestabstand zwischen Raumkulturen und Wohnbebauung von 5 m für ausreichend erachten, um Gesundheitsrisiken auszuschließen werden die Abstände auch in diesem konkreten Fall als ausreichend angesehen. In Anwendung der ‚Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln

zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden‘ (BVL 16/02/02) des Ministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 27. April 2016 (BAnz AT 20.05.2016 B5) ist ebenfalls keine Gesundheitsgefährdung gegeben.

Pflanzenschutz darf gemäß §3 des Pflanzenschutzgesetzes nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden. Danach ist Abdrift von der behandelten Fläche grundsätzlich zu vermeiden und es sind ausreichende Abstände zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit- und Sportflächen einzuhalten. Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet. Eine Voraussetzung für die Zulassung der Mittel besteht darin, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden. Die an der Südwest- und Nordwestgrenze festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen ebenfalls zu einer Reduzierung der Abdrift bei. Durch die Festsetzung einer 2,5 bzw. 6 m breiten geschlossenen Hecke zur Ortsrandeingrünung kann auch der Spritzmittelniederschlag in benachbarten Wohngärten ausreichend geringgehalten werden. Die Festsetzung bauliche Schutzmaßnahmen erscheinen aufgrund der geringen Belastungen durch die zu erwartende Abdrift nicht geboten. Dennoch sind diese individuell (z.B. durch Markisen) möglich. Es stehen unbelastete Freiräume im Innenbereich zur Verfügung.

Die Obstbaufläche grenzte bereits bisher im Norden und im Osten an Wohnbauflächen und an öffentliche Fußwege an. Eine erhöhte Gesundheitsgefährdung ergibt sich für den Anwender aus der Planung nicht, da auch bisher ein Mindestabstand von 5 m (Raumkultur) zum öffentlichen Gehweg eingehalten werden musste. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Betriebe genießen im Gemeindegebiet einen besonderen Schutz. Ein Nebeneinander von Wohnen und Obstanbau gehört zum typischen Tettnanger Siedlungsbild. Andererseits müssen diese im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

Soweit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten sind diese ortsüblich und von den Bewohnern hinzunehmen. Der Obstanbau auf Flst.Nr. 1397 soll mittelfristig eingestellt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die künftigen Bewohner im Plangebiet schädlichen Umweltauswirkungen aus der Landwirtschaft ausgesetzt sind.

<u>Bewertung der schalltechnischen Belange / gutachterliche Beurteilung vor Bekon 12.05.2021</u>

Angesichts des Planungsziels, Flächen für den Wohnungsbau unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden innenstadtnah zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine bauliche Nutzung des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da im abgewandten Bereich günstige Wohnbedingungen herrschen. Es handelt sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage nahe der Altstadt, die sich an bestehende Wohn- und Mischgebiete anschließt. Schutzwände gegen Lärm sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

a) Es wurden die Verkehrslärmbelastungen aus den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an der geplanten Wohnbebauung ermittelt und bewertet. Im Gutachten werden die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt und bewertet. Zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt. Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des nächtlichen Beurteilungspegels von 45 dB(A)

bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

b) Die Lärmbelastungen (Maschinen- und Gerätearbeiten) aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Obstplantagen) wurden messtechnisch ermittelt und bewertet. Obwohl von einem sehr hohen Emissionsansatz aufgegangen wurde, werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten. Die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet werden als zumutbar angesehen. Es ergeben sich keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Nutzungen und kein Abwehranspruch gegen die landwirtschaftlichen Arbeiten.

c) Die Lärmbelastungen aus der Nutzung der Tiefgarage an bestehenden und geplanten Wohngebäuden wurden ermittelt und bewertet. Dabei zeigte sich, dass eine Einhausung der Tiefgaragenrampe erforderlich ist. Es wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Wohngebäuden und der Einhausung der Tiefgaragenrampe werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne § 1 BauGB sichergestellt und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne §1 BImSchG vermieden.

Der planbedingte Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen erzeugt Lärmbelastungen, die als zumutbar anzusehen sind. Es sind 153 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die schutzbedürftigen Nutzungen an der Loretostraße befinden sich in einem Abstand 8 m zur Straßenachse. Es ergeben sich Beurteilungspegel von 48 dB(A) zur Tagzeit und 41 dB(A) zur Nachtzeit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) werden deutlich unterschritten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Alternativ zum vorliegenden Schallschutznachweis können die maßgeblichen Außenlärmpegel (insbesondere bei veränderten Rahmenbedingungen) alternativ auch auf der Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt werden.

2.5 Freiflächengestaltung

Um eine hohe Qualität der Außenanlagen zu sichern wurde eine Freiflächenplanung (J. Jörg, Grüne Welle 20.05.2021) erstellt. Die Quartiersbebauung erhält als nutzbaren Freiraum einen zentralen Anger über der Tiefgarage. Die Planung berücksichtigt einen Randeingrünung und Fußwegeanschlüsse zur Hermannstraße nach Südosten. Spielmöglichkeiten für Kinder und mehrere Sitzmöglichkeiten dienen zum Verweilen. Hier werden auch die Zufahrt sowie Flächen für die Feuerwehr nachgewiesen. An der Loretostraße wird eine Aufstellfläche für Müllbehälter am Abholtag vorgesehen. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

Für die Bewohner der Erdgeschosse und Hanggeschosse stehen zudem private Gartenflächen zumeist mit Südwestausrichtung zur Verfügung. Entlang der Hermannstraße erfolgen straßenbegleitend Baumpflanzungen. Die wesentlichen Pflanzgebote werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Freiflächenplan wird Bestandteil der Vorhabenpläne.

Für die Quartiersbäume, die sich im Bereich der Tiefgarage befinden, werden erhöhte Substratstärken in Trögen realisiert, um den erforderlichen Wurzelraum sicherzustellen. Die randlichen Grünflächen werden zudem zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung genutzt.

Die dichte Strauchpflanzung entlang der Süd- und Westseite bindet den Siedlungsrand in die Landschaft ein und vermindert die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus den benachbarten Obstbauflächen.

Die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser über die Dächer und über Grünflächen auf der Tiefgarage gefiltert, zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt und dienen als Ersatzlebensraum für Vögel, Insekten und Wildkräuter.

2.6 Bodenordnung / Flächenbilanz

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers und stehen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung. Die Planungskosten sowie die Kosten der Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet	0,88 ha
Private Grünfläche	0,07 ha
Plangebiet	**0,95 ha**

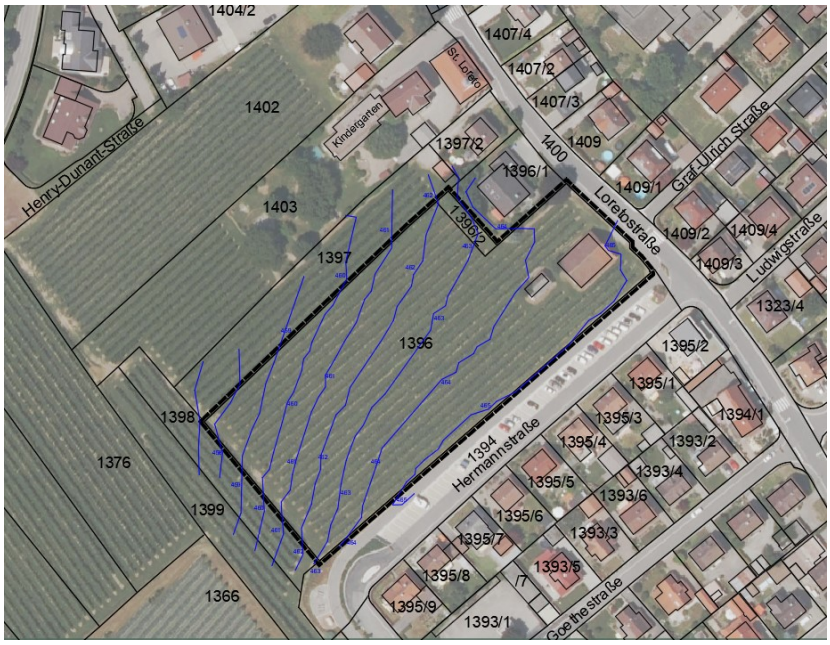
3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Bestand

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Tettnang. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Loretostraße und im Südwesten von der Hermannstraße begrenzt. Im Norden, Osten und Südosten grenzt zumeist Wohnbebauung an. Im Westen und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gelände fällt von Nordosten (Loretostraße 465 m ü.NN) nach Südwesten um ca. 7 m ab und hat eine Fläche von ca. 0,965ha. Nahe der Loretostraße befinden sich 2 Wirtschaftsgebäude. Die Fläche wird für den Obstanbau intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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



Planung

Es ist eine Bebauung mit 9 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude werden abgerissen. Im Plangebiet (0,95 ha) wird ein Allgemeines Wohngebiet (0,88 ha) und private Grünflächen (0,07 ha) ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote für standortheimische Bäume enthalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen wie folgt eingeschätzt:

Schutzgut Arten und Lebensräume / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorschriften betreffen den Schutz von Pflanzen und wildlebenden Tieren sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Geschützt sind auch solche Lebensstätten, die sich außen an Häusern (z.B. Vogelnester) oder in nicht bewohnten bzw. gering genutzten Innenräumen befinden (z.B. Fledermausquartiere in Dachstühlen). Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz sind allgemein geltendes Recht und gelten daher nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baurealisierung sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Zur Einschätzung welche planungsrelevanten Artengruppen/Arten im Gebiet vorkommen können, ist zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg zu prüfen ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf eine tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets.

Eignung der Fläche für wildlebende Tiere und Wildpflanzen. Die Fläche wurde seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv als Obstplantage genutzt. Auf dem Areal befinden sich zwei Wirtschaftsgebäude mit direkter Zufahrt von der Loretostraße. Ansonsten ist der Boden unversiegelt. Es handelt sich um eine strukturarme und wenig naturnahe Fläche mit geringem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche oder bezüglich der Biotopvernetzung ist nicht gegeben. Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete Arten vom Vorhaben betroffen sind.

Es liegt ein Artenschutzgutachten vor (M. Egle 08.02.2021). Das Gutachten bezieht sich schwerpunktmäßig auf den vorgesehenen Abbruch der beiden landwirtschaftlichen Gebäude (Holzschuppen). Bei einem Ortstermin am 04.02.2021 wurden an den beiden Schuppen keine Spaltenquartiere für Fledermäuse festgestellt werden. Da in und an den beiden Schuppen bis auf 5 Meisenkästen keinerlei Spuren von gebäudebewohnenen Tierarten festgestellt wurden, spricht aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts gegen den Abbruch der Gebäude. Die vorhandenen Meisenkästen sollten in einer anderen Obstanlage wieder aufgehängt werden.

Als mögliche Wirkungen der Planung bzw. des Vorhabens können benannt werden:
- Abbruch alter Gebäude / Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen
- Veränderungen der Bodenoberfläche / Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung durch Baulärm / durch Beleuchtung und Frequentierung durch die künftige Nutzung
- Verkehrszunahme
- Tierfallen (Schächte, Gullis, Regenfallrohre, Glasscheiben)

Bei einem Wegfall des Teillebensraumes als Nahrungs- und Jagdrevier ist keine erhebliche Störung ökologischen Funktionen anzunehmen, da die Tiere ähnlich geeignete Habitate - teilweise in strukturreicheren Gärten - im angrenzenden Siedlungsraum nutzen können.

Durch die Anlage begrünter Randstreifen und begrünter Dächer werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere aufgewertet. Im Plangebiet sind Gehölzpflanzungen entlang der Hermannstraße und als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu benachbarten Grünflächen her. Durch die Planung werden in Teilbereichen Hausgärten im Bereich erdüberdeckter Tiefgaragenflächen entstehen. Die im Wirkungsbereich des Vorhabens zu erwartenden wenig anspruchsvollen Arten der Siedlungen werden nach Realisierung der Planung geeignete Grünstrukturen vorfinden. Auch lediglich national geschützte Kleinsäuger (z.B. Igel) können von durchlässigen Einfriedungen profitieren. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann sich die Strukturvielfalt im Vergleich zur bisherigen intensiven Nutzung erhöhen. Die Verwendung von insektenverträglichen Außenbeleuchtungen verbessert die Lebensräume für nachtaktive Insekten.

Artenschutzrechtliche Hindernisse bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auf die Erstellung eines vollständigen Arteninventars und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans wird verzichtet.

<u>Schutzgut Boden/Flächeninanspruchnahme</u>

Die tiefgründigen skeletthaltigen Lehmböden (Parabraunerden) sind durchlässig und gut landwirtschaftlich nutzbar. Der Untergrund wird durch teilweise verlehmten Sand und Kies über glazialem Schotter aufgebaut. Die Böden besitzen eine hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Der Boden im Plangebiet besitzt keine besondere bodenkundliche Bedeutung, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die tieferen Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation werden in ergänzenden Baugrunduntersuchungen ermittelt.

Durch die Planung wird eine Bodenversiegelung (bzw. Teilversiegelung) durch Gebäude und Nebenanlagen von maximal ca. 8000 qm vorbereitet. Die Zahl beinhaltet die Tiefgarage, die wiederum teilweise mit Erde überdeckt wird. Diese Flächen werden gärtnerisch gestaltet und als Wohngärten genutzt. Die Wohngebäude allein führen zu einer Bodenversiegelung von ca. 3400 qm. Die Terrassen, Wege und Nebenanlagen befinden sich überwiegend auf der Tiefgarage. Versiegelte Flächen werden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Die Bodenfunktionen gehen auch auf teilversiegelten Böden weitgehend verloren.

Darüber hinaus wird eine Fläche von ca. 700 qm als private Grünfläche festgesetzt. Auf den Flachdächern der geplanten Gebäude wird auf ca. 2000 qm eine Begrünung realisiert. Die Dachbegrünung ermöglicht die Retention und Filterung sowie eine teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers.

Eine Flächenbeanspruchung von ca. 500 qm für Hauptanlagen war nach dem bisherigen Planungsrecht (Baulinienplan von 1936) innerhalb der Bauzone entlang der Loretostraße zulässig. Dies entspricht auch der Fläche der bestehenden Wirtschaftsgebäude einschließlich der Zufahrt. Durch die Planung wird gegenüber der bisherigen Zulässigkeit von Bauvorhaben ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden

auf ca. 6500 qm begründet. 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. Der Eingriff ist nicht ausgleichspflichtig.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet. Durch die Innenentwicklung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geringgehalten.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Es besteht keine Hochwassergefährdung.

Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit der ‚fluvioglazielen Kiese und Sande im Alpenvorland'. Bei dem Untergrund handelt es sich um einen Lockergesteins-Grundwasserleiter.

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem (getrennte Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser) umgesetzt. Die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht möglich. Das Regenwasser wird über Gründächer und begrünte Tiefgaragenflächen gefiltert und zurückgehalten. Es folgt eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal.

Das modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erdüberdeckung der Tiefgarage und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge getroffen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

Schutzgut Klima und Luft

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am südwestlichen Stadtrand von Tettnang. Geringfügige klimatische Vorbelastungen bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung und durch den Straßenverkehr. Eine klimatische Entlastung ist durch den Luftaustausch mit den südlich gelegenen Freiflächen gegeben. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet eine geringe Bedeutung beigemessen werden. Es grenzen keine klimatisch besonders belasteten Gebiete an. Auf der Fläche wird eine Wohnbebauung realisiert.

Die klimatischen Funktionen werden durch die zusätzliche Bebauung nicht in relevantem Umfang gemindert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die versiegelten Flächen bewirken kleinklimatische Veränderungen, die im Wesentlichen auf das Plangebiet beschränkt bleiben. 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.

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 am südwestlichen Rand der Siedlungsfläche von Tettnang und grenzt im Südwesten an die offene Landschaft. Die Fläche ist durch die angrenzenden Siedlungsflächen und durch die Lage am Rande des Schussentals geprägt. Etwa 50 m nordwestlich befindet sich die denkmalge-

schützte Loretokapelle, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Durch die geplante Bebauung wird zwar der Blick von der Hermannstraße zur Kapelle verstellt werden, doch handelt es sich hier um eine nachrangige Blickbeziehung. Die wichtigen Blickbezüge zur Kapelle von der Loretostraße und der Martin-Luther-Straße werden hingegen nicht beeinträchtigt. Auch der Fernblick etwa von der Seestraße aus zur Kapelle dürfte durch die geplante Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Vom südlichen Teil des Plangebiets sowie im Westen der Hermannstraße besteht eine Sichtverbindung zum Tettnanger Schloss.

Die geplante Bebauung arrondiert den südwestlichen Stadtrand und fügt sich in ihrer Struktur gut in die städtische Bebauung ein. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung im städtischen Bereich mit einer 3-geschossigen Wohnbebauung.

Die entstehenden Baufluchten beziehen sich auf die vorhandene Siedlungsstruktur. Straßenbegleitend und im Übergang zur freien Landschaft werden Baumpflanzungen 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 stehen künftig für die wohnungsbezogene Erholung zur Verfügung.

Im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Immissionen sowie andere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und damit die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln entfällt künftig.

Die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen können im Plangebiet zu Belästigungen wie Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, Staub und Betriebslärm führen. An den Siedlungsrandbereichen der Stadt Tettnang ist das unmittelbare Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Intensivkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein seit Generationen prägendes Element der Bodenseelandschaft und häufig anzutreffen. Landwirtschaftliche Betriebe genießen in der Gemeinde einen besonderen Schutz. Andererseits müssen diese im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnungen bereits in der Gegenwart Rücksicht nehmen. Ortsübliche Gerüche und sonstige Emissionen aus der Landwirtschaft werden von der Tettnanger Bevölkerung hinsichtlich des Belästigungsgrades geringer eingeschätzt und seltener wahrgenommen. Durch die geplanten Schutzpflanzungen kann die Abdrift abgeschirmt werden.

Siehe auch Kap. 2.4 Immissionsschutz.

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. Durch die Planung werden keine relevanten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der infolge der Planung steigende Anliegerverkehr wird auf mehrere Straßen verteilt und wird als zumutbar angesehen. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens und der Lage im Stadtraum ist ruhiges Wohnen gewährleistet. Eine zusätzliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft sowie für die Erholung und die Gesundheit des Menschen oder für Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch weiterhin gewährleistet werden. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

3.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Baustruktur im Stadtgebiet von Tettnang. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird geringgehalten, da die gestalterischen Inhalte (insbesondere durch die Gebäudeansichten) ausreichend beschrieben sind. Diese örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen für eventuelle spätere bauliche Veränderungen an den Gebäuden. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- bzw. Ensembleschutz) sind nicht gegeben.

Gestaltung der Gebäude

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Siedlungsrandes 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). Um ein einheitliches und ruhiges Siedlungsbild zu erreichen, werden Flachdächer festgesetzt. Flachdächer können auch zur Optimierung der Solargewinne genutzt werden. Die Dächer werden begrünt.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Stadt Tettnang befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente in das Stadtbild einfügen.

Durch die Realisierung von 3-geschossigen Gebäuden ergibt sich ein geschlossenes, einheitliches Siedlungsbild. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Randeingrünung nicht zu erwarten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes. Die Freiflächengestaltungsplanung sichert die Qualität und Nutzbarkeit der Außenräume und die Aufwertung des Straßenraums. 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. Es soll vermieden werden, dass über unvermeidbare Geländeveränderungen hinausgehend die Landschaft noch zusätzlich modelliert wird und dabei wertvoller Boden entsorgt werden muss oder erst noch zusätzlich herbeigeschafft wird. Da Einfriedungen insbesondere den öffentlichen Straßenraum maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben getroffen.

Begrünte Dächer tragen je nach Substratstärke und Rückhaltevermögen zur Retention und Verdunstung des Regenwassers bei. Sie bewirken so eine Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses im städtischen Entsorgungssystem.

Stellplatzanforderungen

Die Stellplatzanforderungen werden gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung erhöht. Nach der der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang sind je nach Wohnungsgröße 1-2 Stellplätze erforderlich. In der Tiefgarage werden für ca. 78 Wohnungen ca. 153 Stellplätze nachgewiesen. Die Erforderlichkeiten für Rollstuhlbenutzer werden erfüllt. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich struktu-

rierten 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.

Die Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Stellplatzverpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine gesonderte Regelung in den örtlichen Bauvorschriften ist nicht erforderlich.