Gemeinde Langenargen

Begründung zum Bebauungsplan
„Naturella“ in Bierkeller-Waldeck

Abbildung 1: Freiflächengestaltungsplan Stand Mai 2021 (Planstatt Senner GmbH, o. M.)

Vorentwurf vom 06.07.2021

Auftraggeber: Fränkel AG
Allmandstraße 6
88045 Friedrichshafen

Architekt: Plösser Architekten GmbH
Riedleparkstraße 9
88045 Friedrichshafen

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Sabine Geerds, Stadtplanerin
Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz

Proj.-Nr.: 2744A

INHALT

1 LAGE DES PLANGEBIETS 5

2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG 7

3 RECHTSVERHÄLTNISSE 7

3.1 Übergeordnete Planung 7
3.1.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 7
3.1.2 Flächennutzungsplan 8

3.2 Einordnung in die Bauleitplanung 9

3.3 Bebauungsplanverfahren 10

4 PLANUNG 12

4.1 Städtebau und Architektur 12

4.2 Freianlagen 13

4.3 Mobilität und (ruhender) Verkehr 13

4.4 Begründung der baulichen Entwicklung im Rahmen der (flächenhaften) Eigenentwicklung 14

5 NUTZUNGEN 14

6 FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN 15

7 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 16

7.1 Art der baulichen Nutzung 16
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) 16
7.1.2 Mischgebiet (MI) 16

7.2 Aufschiebend bedingte Nutzung schutzbedürftiger Räume 16

7.3 Maß der baulichen Nutzung 17
7.3.1 Max. Grundfläche / Max. Grundflächenzahl 17
7.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse 17
7.3.3 Höhe baulicher Anlagen 17

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche 17

7.5 Private Verkehrsflächen und Zufahrten 17

7.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 18

7.7 Behandlung von Niederschlagswasser 18

7.8 Private Grünflächen 18

7.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18

7.10 Geh- und Fahrrechte 19
7.11 Flächen Stellplätze, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen 19
7.12 Immissionsschutz-Maßnahmen ISM 19
7.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 20
7.14 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 20
7.15 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung 20

8 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 21
8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 21
8.2 Werbeanlagen 21
8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 21
8.4 Freileitungen 21

9 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN 22

1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Naturella-Obstsaftfabrik, mit Fabrikgebäude mit Tiefgarage, Hofflächen, im Südwesten Wohn- und Mischnutzung und der aktuell betriebenen Schießanlage der Schützengilde Langenargen. Das Plangebiet ist ca. 2,2 ha groß. Südwestlich wird das Gelände durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nordöstlich des Gebietes verläuft die L 334, die in diesem Abschnitt als Friedrichshafener Straße bezeichnet wird. Südlich wird das Plangebiet durch den Schützenweg begrenzt. Im Norden und jenseits der L 334 grenzt Wohnbebauung an das Gebiet.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner / LUBW, o. M.).

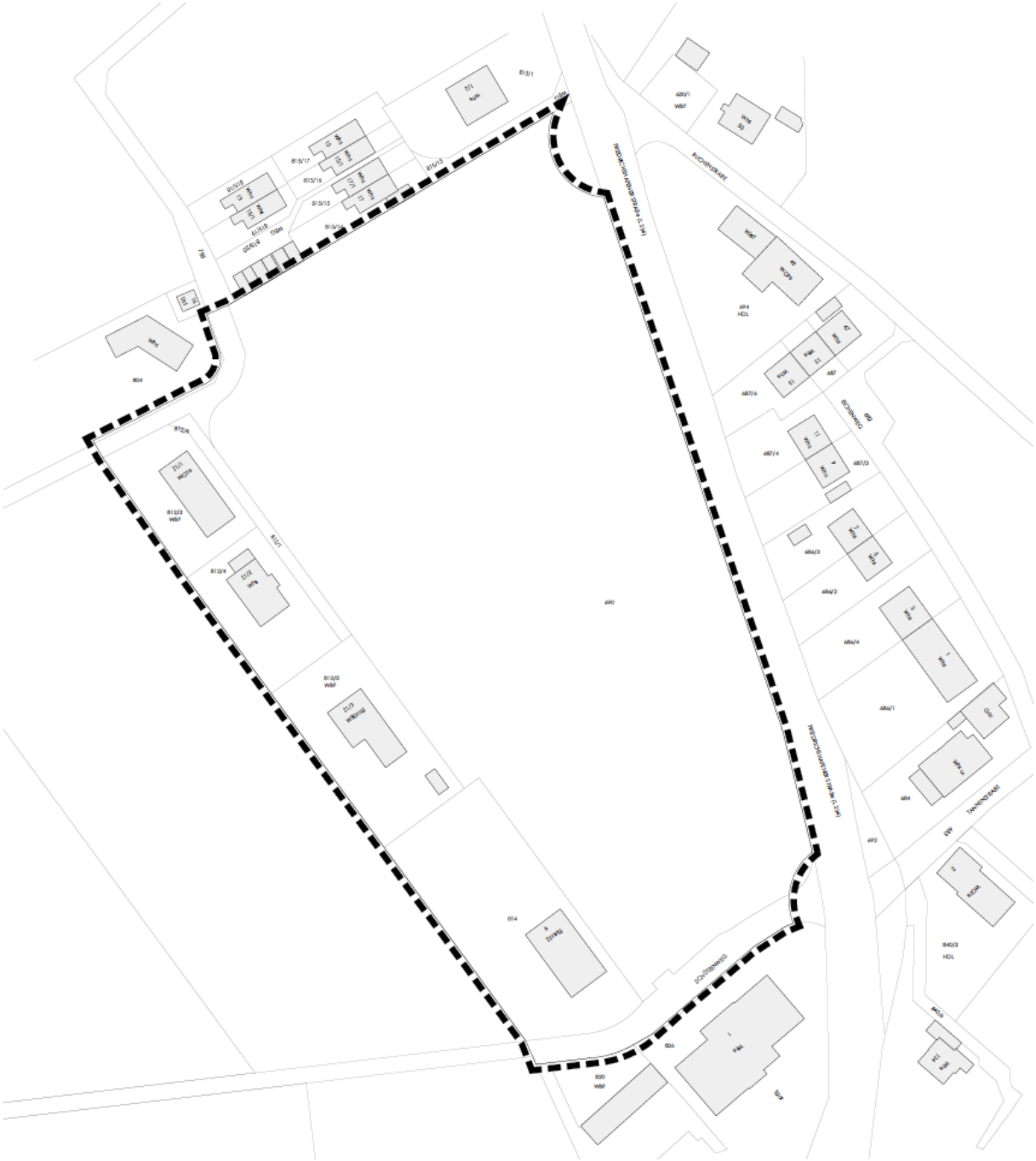

Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, o. M.).

2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung als Wohnquartier auf dem Werksgelände der ehemaligen Naturella-Obstsaftfabrik geschaffen werden. Die benachbarte Schützengilde Langenargen hat sich im Zuge der Planungen dazu bereiterklärt, mit ihrer Schießanlage an einen geeigneten Alternativstandort umzuziehen. Daher soll auch auf der südwestlich an das Werksgelände angrenzenden Fläche, die aktuell noch von der Schützengilde genutzt wird, Wohnbebauung entstehen.

Das Ziel ist die Bereitstellung von innerörtlichem Wohnraum unter Berücksichtigung einer großzügigen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung, der sich zusammen mit der neuen Bebauung in die Umgebung einfügt.

Für die Umsetzung des Vorhabens, wurde im Auftrag der Fränkel AG durch das Architekturbüro Plösser aus Friedrichshafen und der Planstatt Senner aus Überlingen eine städtebauliche Planung sowie ein Freiraumkonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Um die städtebauliche Integration des Vorhabens zu gewährleisten sowie Nutzungskonflikte zu minimieren ist die westlich angrenzende heterogene Bebauung aus Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden wie schon im Bestandsbebauungsplan in die Planung mitaufgenommen.

3 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Übergeordnete Planung

3.1.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Anhörungsentwurf 2020) liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche. Westlich grenzt ein Regionaler Grünzug an. In der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans aus dem Jahr 1996 ist für das Gebiet nachrichtlich / als Vorschlag ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet eingezeichnet. Des Weiteren ist für den gesamten Ortsteil Bierkeller-Waldeck ein Wasserschutzgebiet nach § 24 WG (Ba-Wü) nachrichtlich übernommen.

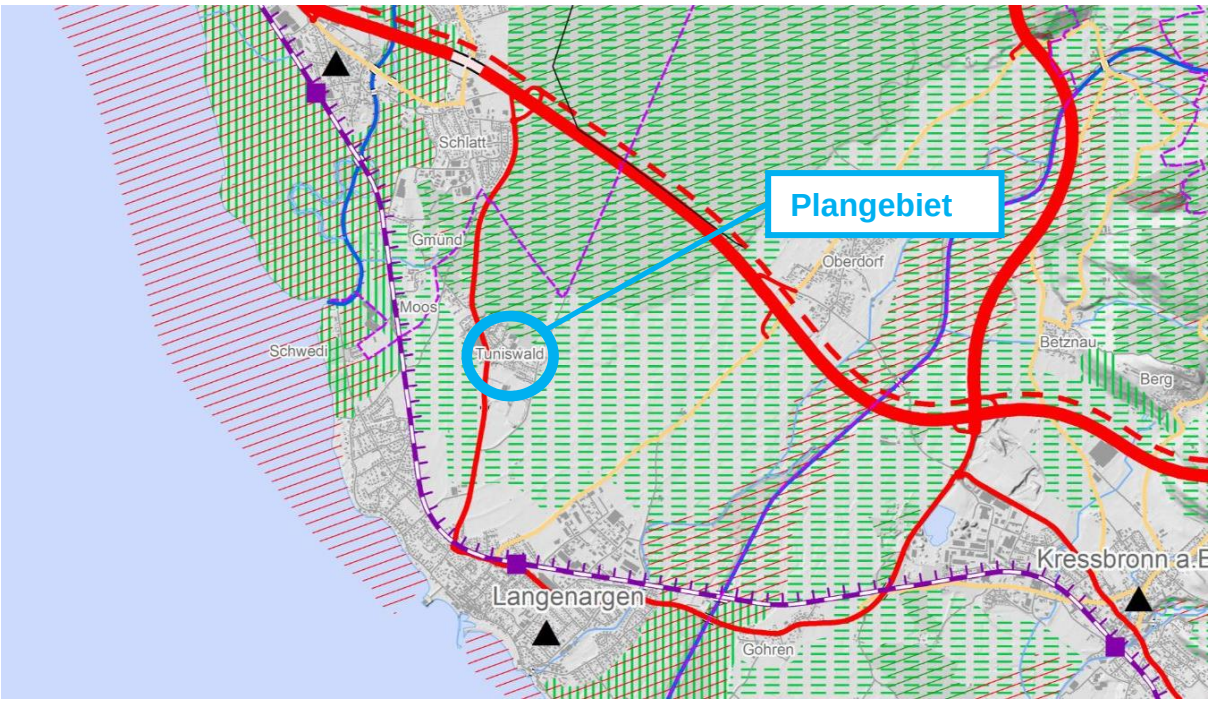

Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte (Stand Anhörungsentwurf 2020) Bereich Langenargen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit ungefährer Lages des Plangebietes (RVBO, o. M.).

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen (Stand 05.11.2018) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Flächendarstellung im Wege der Berichtigung an den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

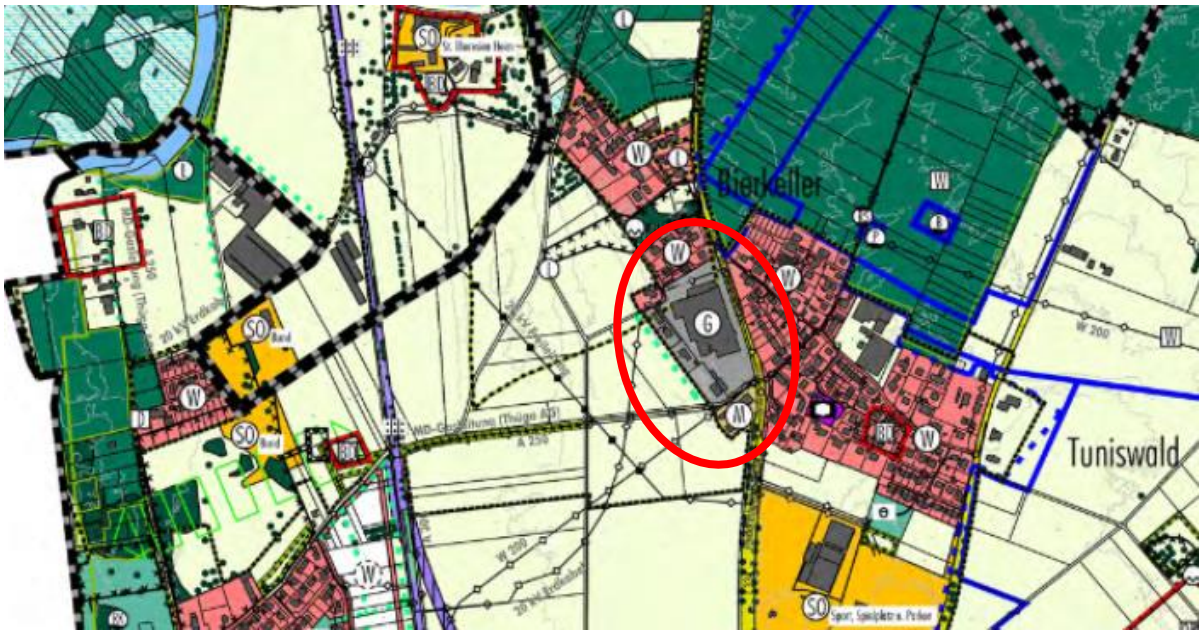

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf Stand 05.11.2018 mit Plangebiet (markiert durch roten Kreis) (Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn - Langenargen, o. M.).

3.2 Einordnung in die Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet ‚Bierkeller‘ “ vom 13.06.1986. Der Bebauungsplan beinhaltet das heutige Plangebiet sowie die Gebäude südlich des Schützenweges.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bierkeller“ wurde in Teilgebiete unterteilt. Die Flächen westlich der L 334 bzw. nördlich des Schützenweges wurden als Gewerbegebiet (Teilgebiet 2) bzw. als eingeschränkte Gewerbegebiete (Teilgebiete 1 und 3) festgesetzt. Der Bereich südlich des Schützenweges ist als Mischgebiet festgesetzt (Teilgebiet 4). Dabei sind im Bereich der ehemaligen Saftfabrik (Teilgebiet 1, GEe) Gebäude mit einer Höhe bis zu 10,50 m zulässig.

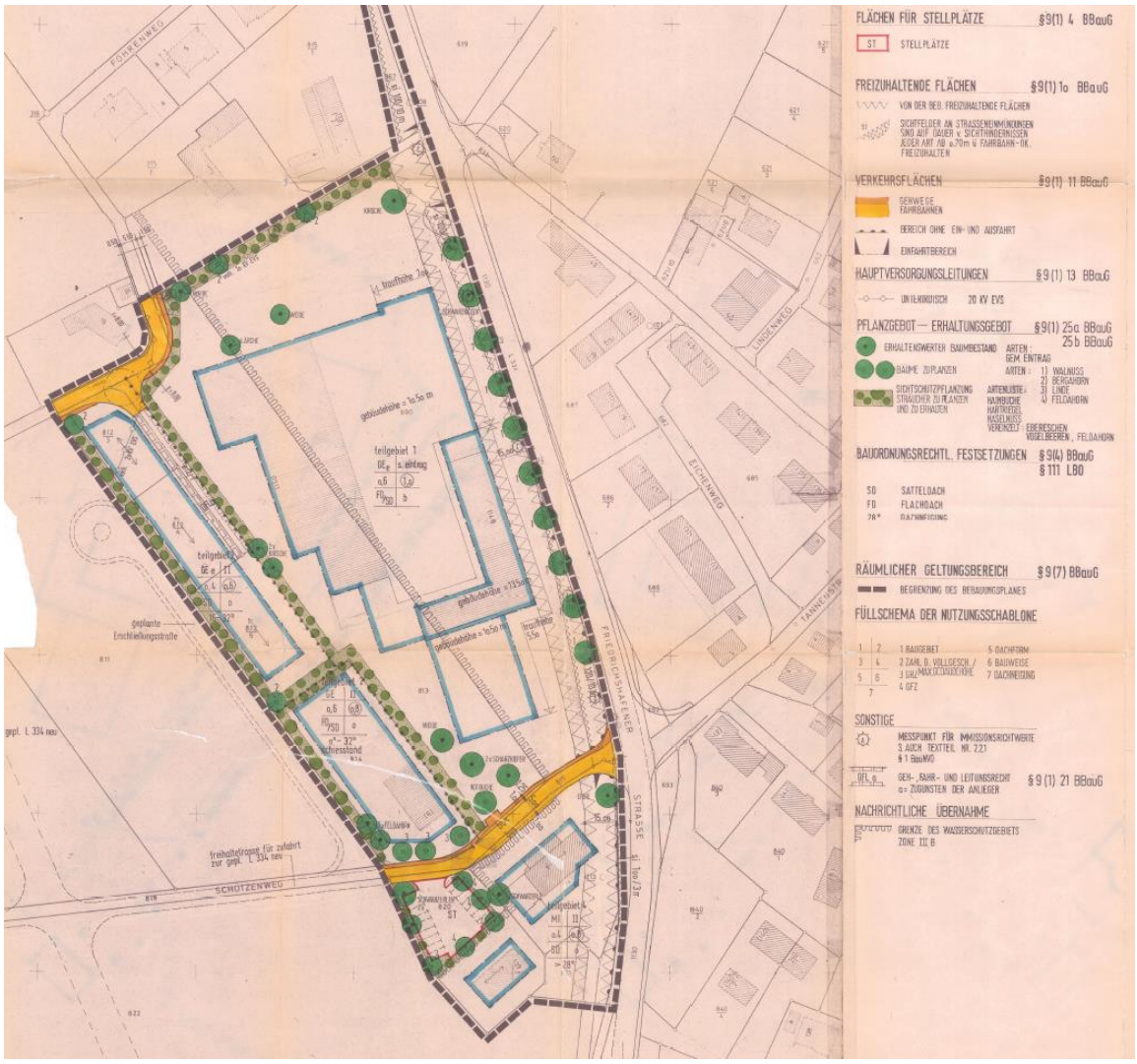

Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet ‚Bierkeller‘ “ aus dem Jahr 1986 (o. M.).

Zur Umsetzung des von der Fränkel AG geplanten Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der den bestehenden Bebauungsplan für den abgestimmten Geltungsbereich ersetzt. Der aufzustellende Bebauungsplan soll entsprechend der jetzt beabsichtigten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie ein Mischgebiet (MI) festsetzen.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13a BauGB abgesehen und lediglich ein Umweltreport im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine formelle Eingriffs -/ Ausgleichsbilanz erforderlich.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung des ehemaligen Geländes der Saftfabrik, der Nachnutzung des Grundstücks der Schützengilde Langenargen und der Überplanung bestehender weiterer bebauter Teilgebiete. Damit

handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB.

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² fest.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei 5.738 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

4 PLANUNG

4.1 Städtebau und Architektur

Die Planung des neuen Wohnquartiers im WA 1 setzt sich aus insgesamt neun Baukörpern zusammen. Entlang der Friedrichshafener Straße werden drei Baukörper angeordnet, die in ihrer Ausrichtung und Anordnung eine klare Raumkante zur Straße abbilden. Zwischen Straße und diesen drei Baukörpern entsteht Raum für Stellplätze sowie Nebengebäude. Des Weiteren ist in diesem Bereich eine private Zuwegung vorgesehen, die auch vor allem vom allgemeinen Fuß- und Radverkehr genutzt werden soll.

Im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich sollen insgesamt sechs Punkthäuser verortet werden, die in Lage und Ausrichtung Bezug zum Umfeld aufnehmen und Blickbezüge zu den Bergen und dem Panorama ermöglichen.

Durch die Gebäudestellung und Anordnung entsteht ein Innenhof der mit Grün durchzogen sowie auch verkehrsberuhigt ist und damit zu einer hohen Wohnqualität beiträgt.

Die Gebäude sind einheitlich mit insgesamt vier Vollgeschossen vorgesehen. Die Gebäudestellung bringt für fast alle Wohnungen interessante Aus- und Durchblicke.

Die Wohneinheiten variieren zwischen 2,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen und sind alle als Mietwohnungen konzipiert. Je nach Baukörper beinhalten diese ca. 9-12 Wohneinheiten.

Insgesamt entstehen in den neun Gebäuden zwischen 100 und 120 neuen Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze sind nahezu vollständig unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht.

Das bauliche Konzept sieht vor, den Hochbau in nachhaltiger Holzbauweise zu realisieren.

Das Hochbau- und Freiraumkonzept wurden in enger Abstimmung entwickelt, um einen wertvollen und nachhaltigen Beitrag zur Schaffung von Mietswohnungsbau zu entwickeln.

Im WA 2 soll als Übergang zur freien Landschaft eine im Vergleich zum WA 1 niedrigere Wohnbebauung entstehen, die sich bzgl. Dimensionierung am nordwestlich angrenzenden MI orientiert.

Abbildung 7: Erdgeschossplan (Plösser Architekten, Stand April 2021, o. M.).

4.2 Freianlagen

Das Freianlagenkonzept nimmt sich zum Ziel so viel Grün wie möglich zu integrieren. Zukünftig ist die Fläche anstatt 90% nur noch mit 40% versiegelt und es werden über 100 Bäume gepflanzt. Die Tiefgarage wird komplett mit Grünanlagen überbaut. Es entstehen neue Plätze, Spielmöglichkeiten, Sichtbezüge und Grünflächen. Die geplanten Bäume sind in Gruppen als Baumhaine gepflanzt und spenden kühlen Schatten. Die wenigen Bestandsbäume sollen erhalten und in das Konzept integriert werden.

Jeweils im Norden und Süden des WA 1 sind zwei Plätze geplant. Das Regenwasser wird gesammelt und in einer temporären Wasserfläche sichtbar gemacht. Die Plätze öffnen sich zur Umgebung und verzahnen sich mit dem Gebiet.

Insgesamt soll das neue Gebiet den Ort Bierkeller-Waldeck aufwerten und gem. einer nachhaltigen zukünftigen Entwicklung ausrichten.

4.3 Mobilität und (ruhender) Verkehr

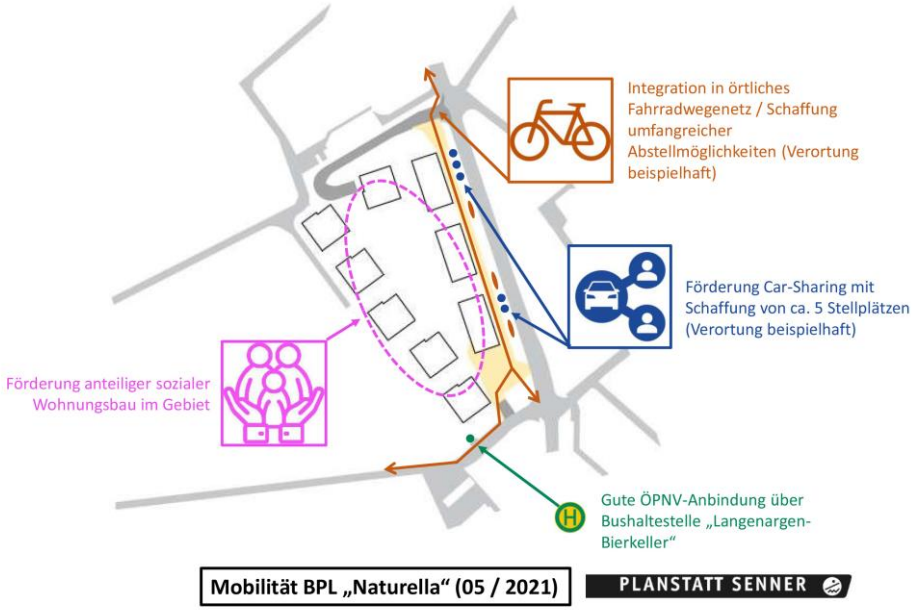

Abbildung 8: Mobilität BPL „Naturella“ (Planstatt Senner, Stand Mai 2021, o. M.)

Die Flächen und der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Bierkeller“ aus dem Jahr 1986 liegen nicht im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenargen. Mit der Zielsetzung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilitätsausrichtung unter Nutzung alternativer Verkehrsträger und -formen in und um das Plangebiet, wird in Abstimmung mit der Gemeinde im weiteren Verfahren ein entsprechender Stellplatzschlüssel für das Gebiet ermittelt und ergänzt.

Das Ziel einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilitätsausrichtung soll mit Hilfe der folgenden konkreten Maßnahmen erreicht werden, die auch aus der o. s. Abbildung ersichtlich sind:

- Förderung Car-Sharing mit Schaffung von ca. 5 Stellplätzen im Plangebiet, schwerpunktmäßig entlang des neuen Erschließungsweges parallel zur Friedrichshafener Straße (Verortung beispielhaft)

- Integration des Plangebiets und seiner Verbindungen in örtliches Fahrradwegenetz / Schaffung umfangreicher Abstellmöglichkeiten (Verortung beispielhaft)
- Gute ÖPNV-Anbindung über direkt südlich angrenzende Bushaltestelle „Langenargen-Bierkeller“ (Ca. stündliche Anbindung wochentags nach Friedrichshafen bzw. Langenargen (nächstgelegene Bahnhaltestelle) / Kressbronn sowie Tettnang, ca. zweistündliche Anbindung an die genannten Destinationen am Wochenende / Feiertag)
- Ziel der Förderung eines anteiligen sozialen Wohnungsbaus im Plangebiet

4.4 Begründung der baulichen Entwicklung im Rahmen der (flächenhaften) Eigenentwicklung

Die Gemeinde Langenargen ist im aktuellen Regionalplanentwurf 2020 als Eigenentwicklerkommune tituliert (Plansatz 2.4.3. (Z)), um insbesondere in Rücksicht auf Naturgüter keine über die natürliche Bevölkerungsentwicklung und den inneren Bedarf (Eigenbedarf) hinausgehende bauliche Entwicklung zu fördern. In diesem Zusammenhang erscheint generell insbesondere die Inanspruchnahme neuer Bauflächen am Siedlungsrand bzw. eine Erweiterung der Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein problematisch.

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Naturella“ handelt es sich jedoch um ein Vorhaben der Innenentwicklung, im Rahmen dessen vor allem eine weitgehend versiegelte (ehemalige) Gewerbefläche im Sinne der Konversion in eine innovative und „grüne“ Wohnnutzung mit weitläufigen Grünbereichen umgewandelt werden soll. Die Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden durch die beabsichtigte Dichte erfüllt. Flächenintensive Wohnnutzungen (Ferien- / Zweitwohnungen) sind in den beiden WAs, die die überwiegende Fläche des Bebauungsplans darstellen, ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind Ferienwohnungen zulässig. Da sich im Mischgebiet bereits sonstiges Gewerbe befindet, ist dieses auch weiterhin zulässig. Vor diesem Hintergrund ist durch das Vorhaben eher von einer Stärkung des kommunalen bzw. örtlichen Naturhaushalts sowie eines Vorbeugens der Nutzung anderer Flächen in den Außenbereichen auszugehen.

5 NUTZUNGEN

Auf der Planungsfläche befinden sich derzeit ein zentrales, gewerbliches Bestandsgebäude sowie weitere kleinere Nebengebäude. Im Westen stehen drei Gebäude mit Gärten sowie im Südwesten das Schützenhaus der Schützengilde Langenargen mit Freiluft-Schießstand und Raumschießanlage. Die Fläche um das zentrale Bestandsgebäude ist fast vollständig versiegelt (Bebauung, Parkplätze, Verkehrsflächen). Grünflächen befinden sich nur in Form von Baumreihen und Einzelbäumen auf Baumscheiben oder Zierrasen.

Die Planung sieht im WA 1 Wohnbebauung mit neun einzelnen Gebäuden vor, wobei auch sonstige in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen zulässig sein sollen. Letzteres gilt auch für die neue Wohnbebauung im WA 2. Der Grünanteil wird im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Neue Plätze, Spielmöglichkeiten, Sichtbezüge und Grünflächen ermöglichen eine Freizeitnutzung.

6 FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN

Das Plangebiet weist durch die Versiegelung, den geringen Vegetationsanteil sowie das prägende zentrale Gewerbegebäude keinen besonderen Wert für den Naturhaushalt auf. Aufgrund der Nutzung als Gewerbefläche ist das Plangebiet nicht für die Naherholung geeignet. Eine Eignung des Plangebiets als Habitat für Flora und Fauna ist aufgrund der stark anthropogen überprägten Nutzung, der dadurch gegebenen Strukturarmut und der Zerschneidung durch die angrenzenden Straßen und Gebäude nur bedingt gegeben. Die wenigen, intensiv genutzten Grünstrukturen im Plangebiet dienen lediglich einigen ubiquitären und störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten als Habitat.

Durch den erhöhten Grünanteil und die geringere Versiegelung in der Planung kann der Wert für den Naturhaushalt erhöht werden und es werden neue Habitate geschaffen.

7 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Bereich der Gebäudeneuplanungen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind vor allem notwendig, um geräuschintensive gewerbliche Nutzungen inklusive Ferienwohnen auszuschließen, die unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen. Anlagen für Verwaltungen sollen sich im Hauptort Langenargen konzentrieren und sind daher für den Ort / Weiler Bierkeller-Waldeck nicht vorgesehen. Konkret sind im Quartier daher Wohngebäude sowie der Grundversorgung des Wohnens dienende Einrichtungen (Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe, Kultur-, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen) zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen werden aus den o. g. Gründen hingegen für das Allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen.

7.1.2 Mischgebiet (MI)

Die im westlich angrenzenden Mischgebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung wurden gem. der aktuell vorhandenen Nutzungen im Bestand sowie in Orientierung am Allgemeinen Wohngebiet sowie der übrigen Umgebungsbebauung festgesetzt. Die bestehende gemischte Bebauung ist vor allem durch Wohngebäude und immissionsarmes Gewerbe geprägt, weshalb Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als der Grundversorgung des Wohnens dienend zugelassen werden. Ebenfalls in Orientierung an den Bestand im Mischgebiet sind Ferienwohnungen sowie Sonstige Gewerbebetriebe zugelassen, Betriebe des Beherbergungswesens, sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich erfahrungsgemäß mit ganz überwiegenden Wohnnutzungen schwieriger in Einklang bringen, weshalb sie für das MI ausgeschlossen werden.

7.2 Aufschiebend bedingte Nutzung schutzbedürftiger Räume

Gem. Schießlärmuntersuchungen der ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI sind für die geplanten Gebäude VII, VII und IX im WA 1 beträchtliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit nach der TA Lärm ausgehend von der südwestlich angrenzenden Schießanlage der Schützengilde Langenargen e.V. zu erwarten. Die Schießanlage soll deshalb an einen geeigneten Alternativstandort außerhalb des Plangebiets verlegt werden. Zur Sicherstellung des Lärmschutzes schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 innerhalb der genannten Gebäude wird eine aufschiebend bedingte Festsetzung aufgenommen, welche die Nutzung der Räume erst nach schriftlicher Verzichtserklärung des Inhabers der behördlichen Genehmigungen gegenüber den zuständigen Genehmigungsbehörden und der Gemeinde für die auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 814 errichtete und betriebene Schießanlage oder deren Abbruch gestattet.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Vorgaben geregelt.

7.3.1 Max. Grundfläche / Max. Grundflächenzahl

Um ein verträgliches Maß der Bodennutzung zu gewährleisten, wird eine max. Grundfläche / Grundflächenzahl festgesetzt. Bei den auf Grundlage der Architektenplanung bereits relativ genau definierten Hauptbaukörpern im WA 1 erscheint die Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche zielführender. Im WA 2 sowie MI wird hingegen klassisch eine max. Grundflächenzahl im Verhältnis zur Grundfläche des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.

7.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Mit dem Ziel die gewünschte städtebauliche Dichte aus der Architektenplanung zu erreichen sowie die Versiegelung gering zu halten, werden im WA 1 max. vier Vollgeschosse pro Hauptgebäude festgesetzt. In Anlehnung an die Bestandsbebauung sowie als Übergang zur freien Landschaft werden im WA 2 sowie MI zwei Vollgeschosse als Maximalwert vorgesehen.

7.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA 1, festgesetzt durch die max. Gebäudehöhe bei Flachdächern, orientiert sich an der gängigen Höhe eines Vollgeschosses von circa 3 Metern in Kombination mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude.

Um klare Bezugspunkte zu definieren, werden im Bereich der Gebäudeneuplanungen im WA 1 und WA 2 als Grundlage Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertighöhen) (EFH) festgesetzt.

In Orientierung am Bestandsbebauungsplan wird für das WA 2 sowie MI von Höhenfestsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse hinaus abgesehen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen, die sich an der Architektenplanung sowie am Bestandsbebauungsplan ausrichten. Balkone sind aufgrund ihres Charakters als geringer in Erscheinung tretend auch außerhalb der Baugrenzen umsetzbar, solange sie nicht den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

7.5 Verkehrsflächen und Zufahrten

Öffentliche Verkehrsflächen:
Zur Erschließung des Mischgebietes über den Föhrenweg, wird dieser als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Ebenfalls wird der Schützenweg als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Private Verkehrsflächen:
Zur inneren Erschließung werden in Orientierung am Freiflächengestaltungsplan private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Fußgängerbereich“ sowie ein Einfahrtsbereich von der privaten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ in die Tiefgarage festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind mit der Maßgabe einer flächensparenden Erschließung entwickelt.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Zufahrt zur Tiefgarage im Norden des Geltungsbereichs erfolgt insbesondere aus Gründen der Verkehrslärmminderung zugunsten der nördlich gelegenen Wohnbebauung im Bereich Föhrenweg.

7.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie Flexibilität der Straßenverkehrsplanung ist entlang der L 334 eine entsprechende Anbauverbotszone festgesetzt. Die in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung definierten Ausnahmen für diesen Bereich für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sowie für die Abfallentsorgung sind für die Erschließung und Versorgung des Gebietes notwendig und wurden im Vorfeld mit der oberen Straßenbaubehörde beim RP Tübingen abgestimmt.

7.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Ziel des Niederschlagswasserkonzeptes ist es, möglichst alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort über eine belebte Oberbodenschickt oder gefiltert dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Herangehensweise erfolgt auch aufgrund der Nähe zum Bodensee. Um einer Überforderung des Systems bei Starkregenereignissen vorzubeugen, wird der Notüberlauf an den örtlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

7.8 Private Grünflächen

Die Grüne Mitte sowie die Grünfläche entlang der Friedrichshafener Straße werden im Bebauungsplan als private Grünflächen gesichert. Die Festsetzung ist so gewählt, das untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen sowie Tiefgaragenzugänge zulässig sind. Der Grünen Mitte kommt eine zentrale Rolle bei der Versorgung des Quartiers mit Freiflächen inkl. Spielmöglichkeiten zu. Sie sind mit heimischen Arten und naturnah zu pflegen, um ihren Wert für den Naturhaushalt, z.B. als Habitat für Insekten, zu erhöhen. In diesem Zusammenhang steht auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Wege innerhalb der privaten Grünflächen.

7.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel mögliche negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sind folgende Festsetzungen erfolgt:

- Kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Diese Maßnahme dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor wassergefährdenden Stoffen, wie Schwermetallen.
- Im Bereich von Versickerungsstellen für das Niederschlagswasser ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Diese Maßnahme dient dem Schutz des Grundwassers vor Schad- und Nährstoffeinträgen.
- Die Beleuchtung der Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen muss insektenfreundlich erfolgen. Diese Maßnahme dient dem Artenschutz.
- Einfriedungen müssen eine Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten, um kleintierdurchlässig zu sein. Diese Maßnahme dient der Habitatvernetzung und dem Artenschutz.

- Es sind bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen. Diese Maßnahme dient dem Artenschutz. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.
- An den Gebäuden im Geltungsbereich sind min. acht Vogelnistkästen für Gebäudebrüter anzubringen. Diese Maßnahme dient dem Artenschutz zur Stärkung der lokalen Populationen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind Pflanzgebote für private Flächen festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Quartier gut durchgrünt und hierdurch die Bebauung landschaftsverträglich und für den Naturhaushalt möglichst hochwertig gestaltet wird. Zudem bieten die Gehölze ein Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Insekten und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

7.10 Geh- und Fahrrechte

Zur Verbindung der beiden zum Teil öffentlich genutzten Platzbereiche sowie vorwiegend als Fuß- und Radverbindung wird im östlichen Bereich des WA 1 sowie auf den privaten Verkehrsflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung der Gebäude auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 812/3, 812/4 sowie 812/5 im MI wird ebenfalls durch die Festsetzung eine Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit in Anlehnung an den Bestandsbebauungsplan gesichert.

7.11 Flächen Stellplätze, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen

Für den Bereich zwischen östlicher Gebäudereihe und L 334 im WA 1 sind aufgrund der Nähe zur Landesstraße sowie begrenzten Raumkapazitäten präzise Regelungen für die Verortung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (außerhalb der Baugrenzen) vorgesehen.

Um die planerische Flexibilität der Neuplanung zu wahren, sind sonstige Nebenanlagen im WA 1 außerhalb der Anbauverbotszone innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um die unterbaute Fläche zu begrenzen, ist die Tiergarage im WA 1 nur innerhalb der entsprechenden Festsetzung zulässig.

Ebenfalls aus Gründen der planerischen Flexibilität sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im WA 2 sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.12 Immissionsschutz-Maßnahmen ISM

Im Bebauungsplanverfahren sind planungsbedingte Immissionskonflikte zu ermitteln, zu bewerten und die sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange abzuwägen. Die Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden und der von der Planung ausgehenden möglichen Immissionen ist aktuell in Bearbeitung und zum Stand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange noch nicht abgeschlossen. Gegenstand der planerischen Konfliktbewältigung sind insbesondere:

- *Landwirtschaftslärm und -geruch im Südwesten*
- *Verkehrslärm L 334*
- *durch Bebauung neu entstehender Verkehrslärm (insb. TG-Zufahrt im Norden)*

Nach Abschluss der immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen, insbesondere der gebotenen schalltechnischen Stellungnahmen zum Verkehrslärm, wird der konkrete Handlungsbe-

darf feststehen. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens werden entsprechend erforderlicher Festsetzungen aufgenommen und Gegenstand der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sein.

7.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit dem Ziel die Gestaltung und Qualität der Freianlagen im Bebauungsplan zu sichern sind die Pflanzfestsetzungen aufgenommen worden.

Die Pflanzfestsetzungen stärken den eigenständigen Charakter des gesamten Wohnquartiers, sie sichern die Durchgrünung, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und bieten Lebensraum für verschiedene Tiere.

- Die straßenbegleitenden Pflanzgebote erfüllen den Anspruch, den Straßenraum zu gliedern.
- Die Pflanzgebote zur Gestaltung der Grünen Mitte gewährleisten eine gute Durchgrünung und erhöhen die Aufenthaltsqualität.
- Die Pflanzgebote bei der Tiefgarage und zur Begrünung des Wohngebiets dienen der Durchgrünung und Gliederung der Freiflächen.

Die Dachflächen sind zwingend zu begrünen mit dem Ziel Nahrungshabitate für Insekten, Vögel und Fledermäuse zu schaffen. Die Schaffung von neuen Nahrungshabitaten dient der Stärkung der lokalen Populationen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen.

7.14 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzung dient der Sicherung der erhaltenswerten Bäume und deren Habitatqualität im Plangebiet und erhält so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und vermeidet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

7.15 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

Zur besseren Planlesbarkeit sind unterschiedliche Arten und / oder Maße der Nutzung durch das entsprechende in der PlanZV vorgesehene Planzeichen ("Nutzungskordel") voneinander abgegrenzt.

8 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Regelung von Dachform und Dachneigung sowie zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung der Architektenplanung im WA 1 und WA 2 sowie gestalterischen Flexibilität bei gleichzeitiger Sicherung ortsbildtypischer Geometrien und Farben im MI in Anlehnung an den Bestand.

8.2 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen den gewünschten Charakter der überwiegenden Wohnnutzung im Bebauungsplan sicher. Gemäßigte Formen sollen die Werbemöglichkeit für etwaiges wohnverträgliches Gewerbe etc. trotzdem ermöglichen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, der Einfriedungen und Sichtschutzwände und der Gestaltung von Abfallbehältern wird festgelegt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren.

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im Außenbereich aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

8.4 Freileitungen

Die Regelung zu Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus ästhetischen Gründen.

9 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN

Gesamtfläche	2,15 ha	100,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	1,44 ha	66,9 %
Mischgebiet	0,28 ha	13,0 %
Private Grünflächen	0,20 ha	9,3 %
Private Verkehrsflächen	0,23 ha	10,8 %