

## Begründung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Bierkeller-Waldeck



Abbildung 1: Freiflächen-gestaltungsplan Stand Mai 2022 (Planstatt Senner GmbH, o. M.)

Stand 16.05.2022

**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](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://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



PLOESSER ARCHITEKTEN



PLANSTATT SENNER

## INHALT

<b>1</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETS .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1	Städtebau und Architektur .....	12
4.2	Freianlagen.....	13
4.3	Mobilität und (ruhender) Verkehr .....	14
4.4	Begründung der baulichen Entwicklung im Rahmen der (flächenhaften) Eigenentwicklung.....	15
<b>5</b>	<b>NUTZUNGEN.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ...</b>	<b>16</b>
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	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 .....	19

7.10	Geh- und Fahrrechte .....	19
7.11	Flächen Stellplätze, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen .....	20
7.12	Immissionsschutz-Maßnahmen ISM.....	20
7.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
7.14	Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	21
7.15	Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung .....	21
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>22</b>
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	22
8.2	Werbeanlagen .....	22
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	22
8.4	Freileitungen .....	22
8.5	Stellplatzverpflichtung.....	22
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN .....</b>	<b>23</b>

## 1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Naturella-Obstsafffabrik, 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.).

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NATURELLA“ PLANSTATT SENNER

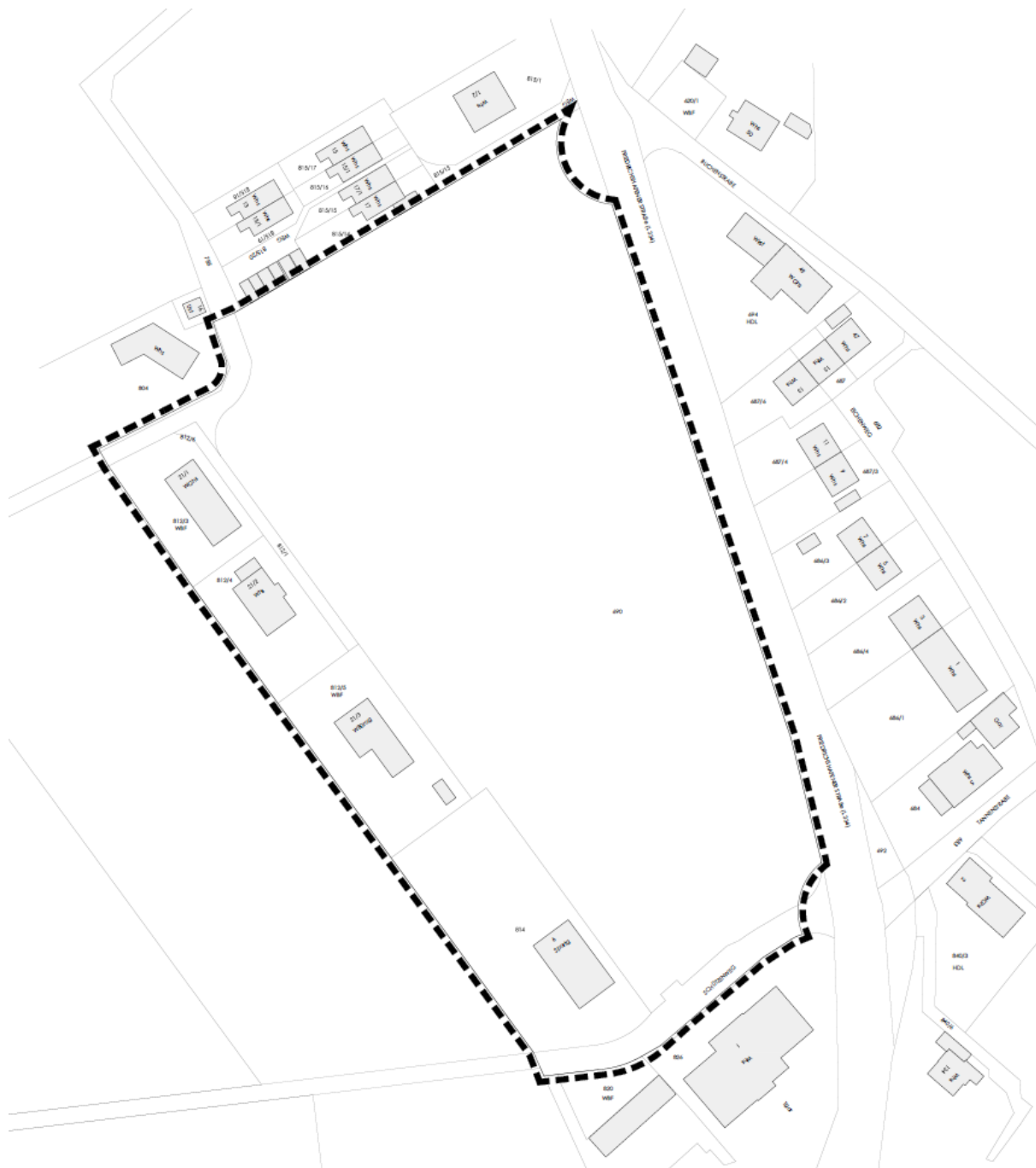


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, o. M.).

## 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 bereit erklärt, 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.

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 am 25.06.2021 als Satzung beschlossenen Planentwurfs zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans 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 im Regionalplan ein Wasserschutzgebiet nach § 24 WG (Ba-Wü) nachrichtlich übernommen.



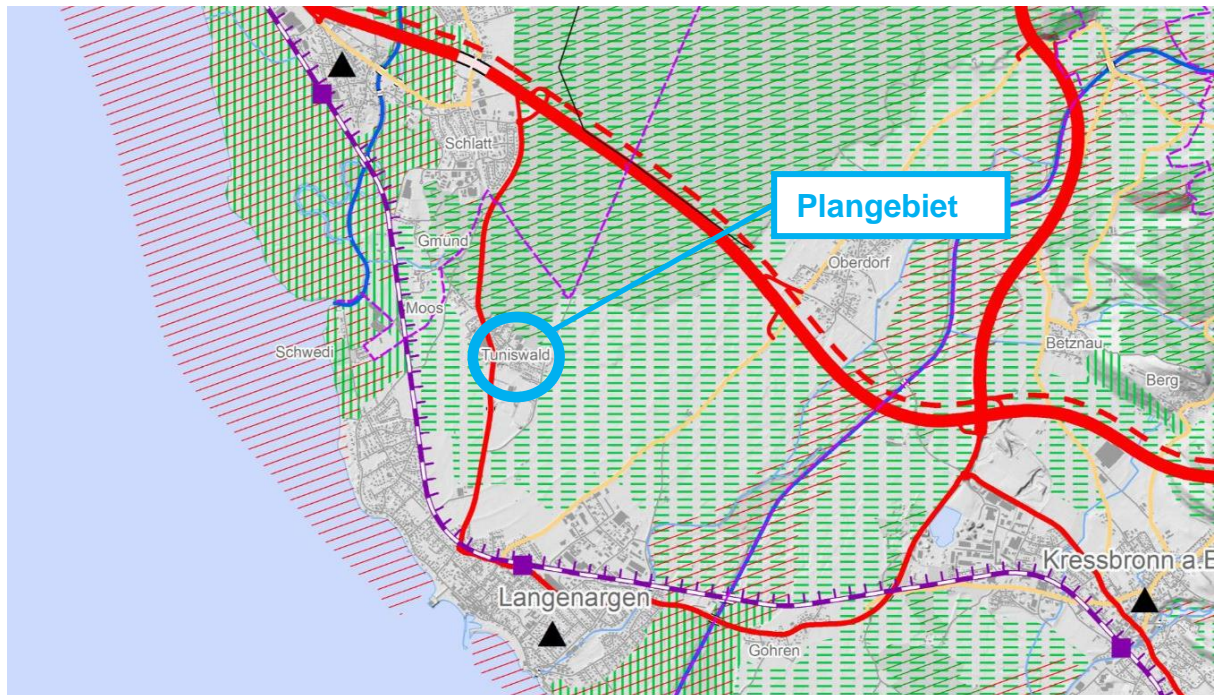


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte (Stand Satzungsbeschluss vom 25.06.2021) Bereich Langenargen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit ungefährender Lage des Plangebietes (RVBO, o. M.).

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eris-kirch-Kressbronn a. B.-Langenargen (Stand 14.01.2021) 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.



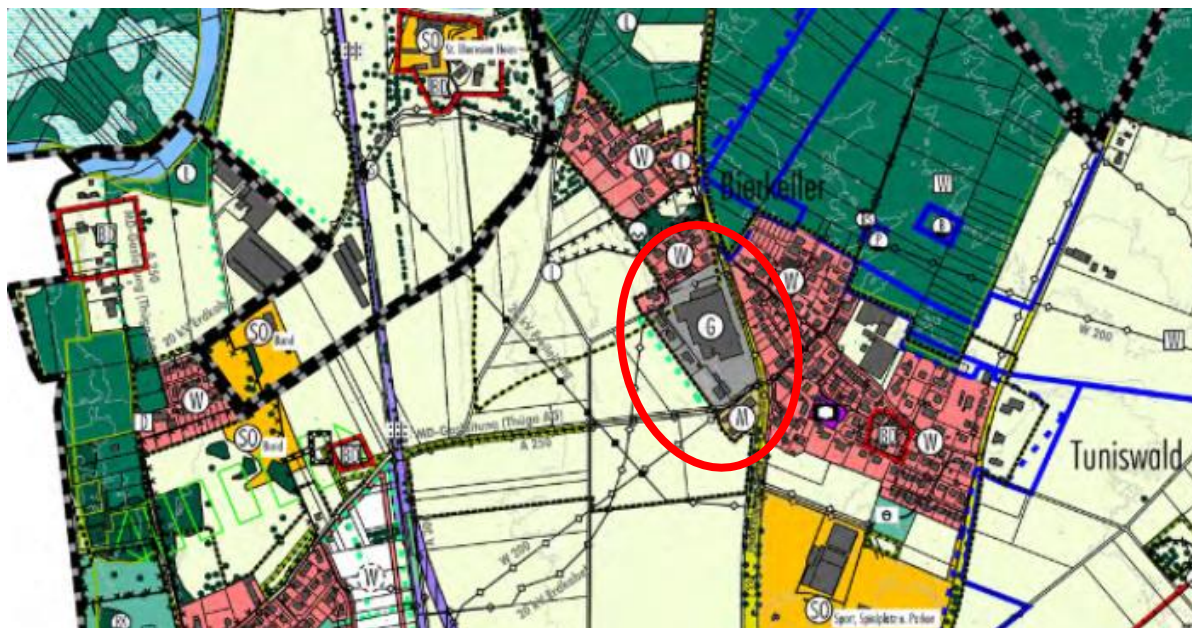
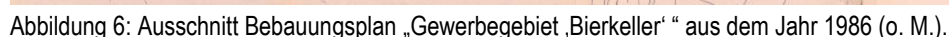


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf Stand 14.01.2021 mit Plangebiet (markiert durch roten Kreis) (Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn - Langenargen, o. M.).

### 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.



### 3.3 Bebauungsplanverfahren

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.

- 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 m<sup>2</sup> fest.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei 5.738 m<sup>2</sup>.
- 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. Auch für das im weiteren Umfeld befindliche FFH 8423-341 „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“ ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Im FFH Gebiet vorkommende Arten wie die lichtempfindliche Bechsteinfledermaus, konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und durch die bereits Vorhandene Bebauung im Umfeld des FFH Gebietes sind bereits erhebliche Vorbelastungen wie Lichtemissionen vorhanden, die durch das Vorhaben nicht erheblich weiter verschlechtert werden.

## 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 im WA 1 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 neue Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze sind 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 Juli 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

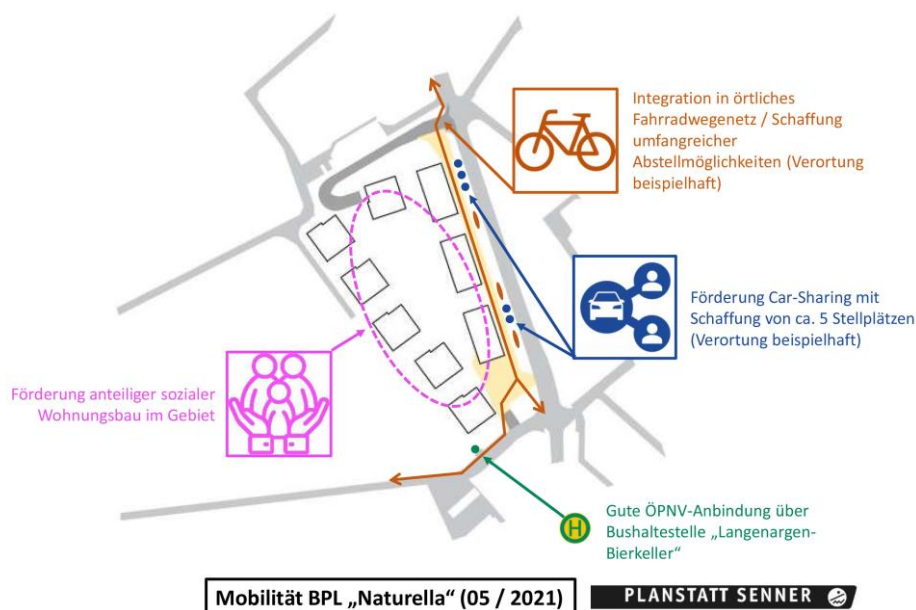


Abbildung 8: Mobilität BPL „Naturella“ (Planstatt Senner, Stand Mai 2021, o. M.)

Die Flächen und der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Bierkeller“ aus dem Jahr 1986 liegen nicht im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenargen, die einen Stellplatzschlüssel von 1,5 für Wohnungen unter 70 m<sup>2</sup> und 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit mit 70 m<sup>2</sup> und mehr vorgibt und somit gemäß § 74 (2) LBO die gesetzlichen Mindestanforderungen überschreitet. Mit der Zielsetzung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilitätsausrichtung unter Nutzung alternativer Verkehrsträger und -formen in und um das Plangebiet, und der Tatsache, dass das Gebiet Bierkeller nicht im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde liegt, wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein Stellplatzschlüssel von 1,65 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt, unabhängig von der Fläche der Wohneinheiten.

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 Mietwohnungsbaus im Plangebiet

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

Die Gemeinde Langenargen ist im aktuellen Regionalplanentwurf 2020 als Eigenentwicklerkommune titulierte (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 Beherbergungsgewerbes, sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich erfahrungsgemäß mit 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 III 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. Da im WA1 keine GRZ festgesetzt ist, sowie im WA1 im Bestand bereits eine Tiefgarage vorhanden ist welche einen Großteil der Fläche bereits unterbaut, und diese auch zukünftig für die Unterbringung der Stellplätze vorgesehen ist, ist bei der Ermittlung der GRZ im WA1 eine Überschreitung bis maximal 0,8 zulässig.

#### **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 und im WA 2 max. drei Vollgeschosse pro Hauptgebäude festgesetzt. In Anlehnung an die Bestandsbebauung werden im MI zwei Vollgeschosse als Maximalwert vorgesehen.

#### **7.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA 1 und WA 2, 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.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, wird gewährleistet, dass in den Gebieten WA 1 und WA 2 lediglich die maximal zulässigen Vollgeschossen umgesetzt werden können und kein weiteres Staffelgeschoss als oberstes Geschoss entsteht.

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 im 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 Verkehrslärminderung zugunsten der nördlich gelegenen Wohnbebauung im Bereich Föhrenweg.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ erfolgt auf Grundlage der Freiflächengestaltung und des Freiflächengestaltungsplanes, in diesem Bereich. Dieser Bereich soll frei von Autoverkehr als Quartiersplatz für die Bewohner, mit einem gewerblichen Angebot im Gebäude III angrenzend an den Platz dienen und entwickelt werden.

**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 Oberbodenschicht oder gefiltert dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Herangehensweise erfolgt auch aufgrund der Nähe zum Bodensee. Im Planteil des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des Niederschlagswasserkonzeptes entsprechende Retentionsmulden festgesetzt. Es wurden ergänzend zu den Untersuchungen des geotechnischen Gutachtens weitere Rammkernsondierungen zur Prüfung von Altlasten im Bereich der geplanten Retentionsmulden durchgeführt. Gemäß dem Gutachten, wurden bei einer Rammkernsondierung im Umfeld der Retentionsmulden mit der Kennzeichnung A im Bebauungsplan Altlasten nachgewiesen. Für diese Mulde muss der belastete Boden entsprechend dem Gutachten entfernt werden und durch unbelastetes Material ersetzt werden, um eine Retention hier zu ermöglichen. Neben den Retentionsmulden wird das auf den Dachflächen der Gebäude I – III anfallende Regenwasser über Retentionsdächer zurückgehalten und anschließend in Kiesrigolen in den Verkehrsflächen entwässert. Entsprechend werden für die Gebäude I – III die Umsetzung von Retentionsdächern festgesetzt. Vorgesehen sind extensiv begrünte Dächer, mit einer Substratschicht von 10 cm, die die entsprechend benötigte Retentionsfunktion übernehmen.

**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 untergeord-



nete 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 bleigedachte 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 einen Bodenabstand von mindestens 15 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 eines 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.

Für die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle, und zur Sicherstellung der problemlosen Zufahrt und Abholung sind Müllauffstellflächen innerhalb der im Planteil ausgewiesenen Flächen für sonstige Nebenanlagen entlang der Friedrichshafener Straße zulässig und im Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

### **7.12 Immissionsschutz-Maßnahmen ISM**

Verkehrslärm:

Bei den Gebäude entlang der L 334 werden gemäß Gutachten mit den zur Straße ausgerichteten Fassaden die Richtwerte überschritten. Gemäß dem Gutachten wurden entsprechende passive Maßnahmen für Aufenthaltsräumen die ausschließlichen Fenster zur L 334 festgesetzt. Es müssen hier mechanische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und E DIN 4109-1/A1:2017-01 zu gestalten.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage, führt entlang der im Norden angrenzenden Wohnbebauung. Um hier die schallschutztechnischen Grenzwerte bei der bestehenden Wohnbebauung einzuhalten, wird die Zufahrt zur Tiefgarage gemäß dem Gutachten als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Aktuell besteht auf der Fläche des WA2 noch der Schießstand der Schützengilde. Diese soll zeitnah auf eine Alternativfläche umziehen. Um bis zur Einstellung des Schießbetriebes, oder dem Umzug der Schützengilde Konflikte bezüglich des Schallschutzes und des Betriebs des Schießstandes im Gebiet zu vermeiden, wurde für den durch den Schießstand der Schützengilde verursachten Lärm, für die entsprechenden Gebäude eine aufschiebend bedingte Festsetzung siehe Punkt 7.2 der Begründung aufgenommen.

Die Lärmgrenzwerte durch die angrenzende Landwirtschaft werden im gesamten Gebiet nachts überschritten. Dies gilt auch für die an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung und vorhandenen Wohngebiete. Auf dieser Grundlage sind weiter schallschutztechnische Maßnahmen und Festsetzungen bezüglich der Emissionen durch die Landwirtschaft nicht notwendig.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wurde aufgrund der beengten Platzverhältnisse mit der geplanten Erschließung und der Tatsache, dass keine baulichen Anlagen entlang der L 334 in

der Anbauverbotszone zulässig sind, verzichtet. Auch aus städtebaulicher Sicht, würden aktive Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand, oder Wall über die gesamte Länge des Gebietes das Gebiet und die angrenzende Bebauung stark einschränken.

### **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. Um die Verkehrssicherheit entlang der L 334 zu gewährleisten, sind Werbeanlagen näher als 40 m zum Fahrbahnrand nur nach Genehmigung der Straßenbaubehörde zulässig.

### 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.

### 8.5 Stellplatzverpflichtung

Die Gemeinde Langenargen besitzt eine eigene Stellplatzsatzung, die für Wohneinheiten unter 710 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten mit 70 m<sup>2</sup> und mehr 2,0 Stellplätze vorschreibt. Für das Plangebiet gilt diese Stellplatzsatzung nicht, da es außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt. Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber der Möglichkeit ein bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Langenargen ist eine Gemeinde in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier in der Regel höher ist als in großen Städten. Gemäß der Darstellung zu Mobilität und Verkehr unter Kapitel 4.3 soll eine zukunftsorientierte und nachhaltige Mobilitätsnutzung mit den beschriebenen Maßnahmen im Quartier erreicht werden. Städtebauliches Ziel ist ein möglichst autofreies Quartier, in dem der Großteil der Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht sind und lediglich Besucherstellplätze oberirdisch im Quartier angeordnet sind. Der Stellplatzschlüssel, wird deshalb in Anlehnung an die vorhandene Stellplatzsatzung auf 1,65 Stellplätze festgesetzt unabhängig von der Wohnungsgröße. Durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 1,65 wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

## 9 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN

Gesamtfläche	2,2 ha	100,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	1,46 ha	66,3 %
Mischgebiet	0,27 ha	12,3 %
Private Grünflächen	0,22 ha	10,0 %
Private Verkehrsflächen	0,25 ha	11,4 %