

# GEMEINDE TANNHEIM



## Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“**
- III) **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 26.06.2015



Aßfalg Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert-Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

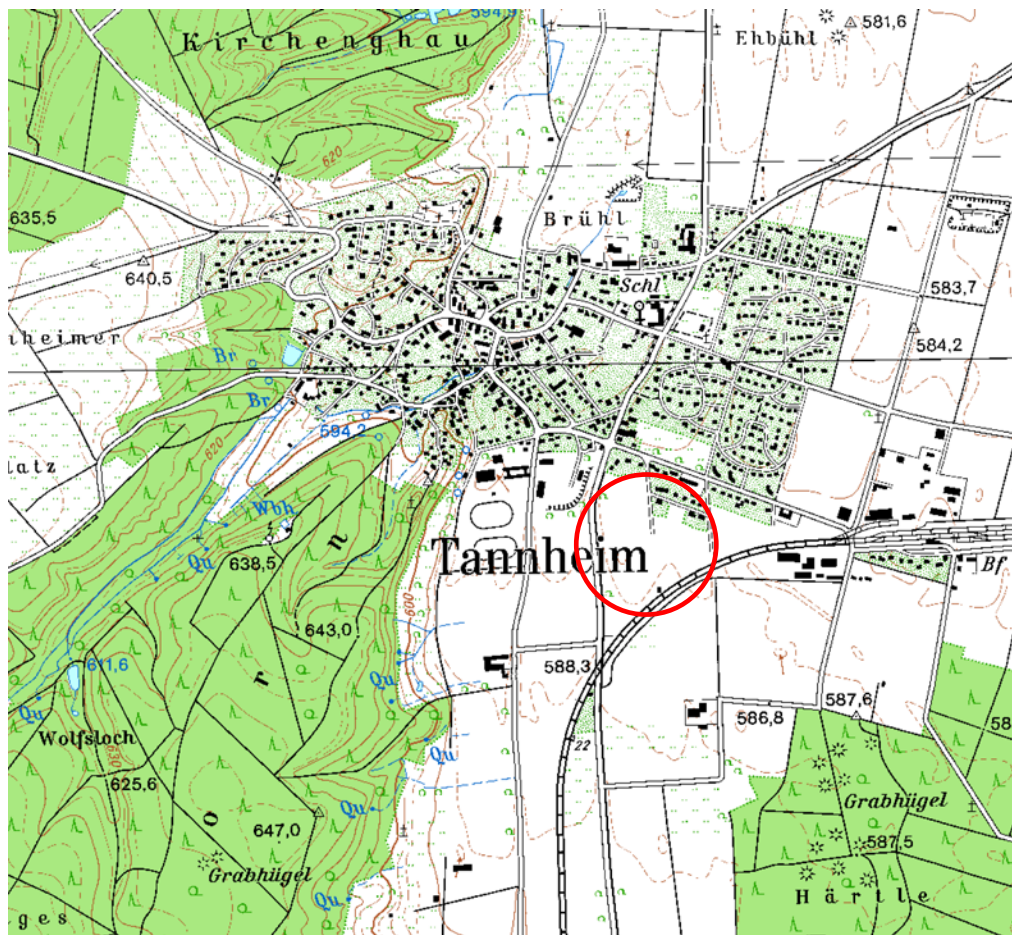
Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
E-Mail [assfalg@a-g-p.de](mailto:assfalg@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)

# GEMEINDE TANNHEIM



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

Fassung vom: 26.06.2015



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV90)</b>	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Tannheim in öffentlicher Sitzung am . . . .2015 den Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.06.2015 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“, gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Bad Waldsee, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tannheim besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 26.06.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Mooshauser Weg II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .....2015 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

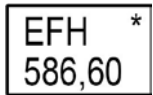
# TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: - Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Allgemeinen Wohngebiet <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
GRZ 0,3	1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
WH 6,60	1.2.2 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH  Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis OK (Oberkante) Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
GH 9,50	1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in über EFH  Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach oder geneigtem Dach Oberkante OK (Oberkante) Firstziegel bzw. Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

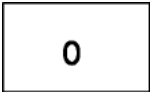


**1.3 Höhenlage der Gebäude (\* Zahlenwerte sind nur Beispiele) § 9 (3) BauGB**

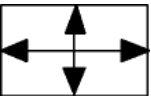
1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN siehe Einschriebe im Plan.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind bis zu 0,20 m zulässig.  
Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.

**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**



1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäude-richtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäude-richtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäude-richtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**



1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

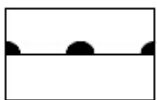
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen nach § 14 (1+2) BauNVO (Ausnahmen, siehe Ziffer 1.9 und Ziffer 2.),
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze (Einschränkungen siehe Ziffer 1.7).

**1.6 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



1.6.1 Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB



1.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

Sperberweg: Ausnahme: landwirtschaftliche Fahrzeuge  
L260: Zufahrtsverbot

**1.7 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind zwingend mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, bei Parallelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche und bei ferngesteuerten Toranlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Carports sind mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 2,50 m zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

**1.9 Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind: Windkraftanlagen

**1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.11 Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB

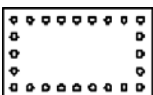
1.11.1 Öffentliche Grünflächen  
hier: Lärmschutzwall

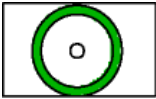


**1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen** § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 9 (1) 15 BauGB  
§ 9 (1a),1a BauGB

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20 BauGB

1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB





### 1.12.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

### 1.12.1.3 Sonstige Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.
- Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Kerngebiet wiederverwertet werden.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Lockerung des Bodens empfohlen.
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege der geplanten Wohnbebauung sollten mit offenporigen Belägen gestaltet werden (z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.). Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in die westlich der L260 angrenzende ehemalige Kiesgrube geleitet und dort zur Versickerung gebracht.
- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (vgl. Pflanzliste Nr. 1 + 4).
- Optische Aufwertung durch Fassadenbegrünung im privaten Bereich (vgl. Pflanzliste Nr. 3).
- Es wird empfohlen, die flach geneigten Dachflächen (z.B. von Garagen) extensiv zu begrünen.
- Zudem ist eine Insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

### 1.12.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

§ 1a BauGB  
§ 9 (1) 20 BauGB

K1

Anlage eines Lärmschutzwalles zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung auf öffentlichen Grünflächen im Westen (zur L 260):

Einsaat der Fläche (RSM 8.1: Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) mit extensiver Bewirtschaftung.

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (in gruppenweiser Anordnung, stufig und artenreich



angelegt). In diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Nadelgehölze unzulässig (vgl. Pflanzliste 1).

K2

Pflanzung von 4 heimischen Laubbäumen 1. Ordnung als Straßenbegleitgrün (vgl. Pflanzliste 2).

- 1.12.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Der ermittelte Ausgleichsbedarf liegt bei ca. -42.722 Ökopunkten. Um die noch verbleibenden Eingriffsfolgen, zu kompensieren, wird das Ökokonto der Gemeinde Tannheim herangezogen.

- 1.12.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

- 1.12.5 Pflanzliste 1

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen; empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus avium	Gemeine Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Pyrus communis	Wildbirne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße:  
Hochstamm 3xv 12-14

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung	
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera hibernica	Irländischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein  
 Rosa spec. o.ä. Kletterrose

Pflanzliste 4

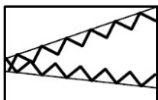
Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen;  
 empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8/10

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bohnapfel	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Glockenapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Goldparmäne	Junkersbirne	Schöne aus Löwen
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	

Saatmischung für öffentliche Grünfläche:

z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen) oder von Saaten Zeller (Erfalstr. 6, 63928 Riedern) RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1 - Ansaatstärke: (3-7 g /m<sup>2</sup>)  
 Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr.

*(Findet Verwendung für Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen an Verkehrswegen, extensiv genutzten und gepflegten Flächen im öffentlichen Grün.)*



**1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

**§ 9 (1) 10 BauGB**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,00 m Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.



**1.14 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**§ 9 (1) 24 BauGB**

aktive Lärmschutzmaßnahme:

Entlang der Landesstraße L 260 ist eine ausreichend dimensionierte, schallabsorbierende, fugendichte, aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über dem Niveau der Fahrhahnmittle der Landesstraße L 260 zu errichten.

**1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



**1.15.1 Planbereich**

**§ 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

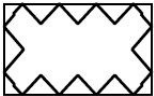
## 1.15.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	--

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
- 5 – Bauweise

## 2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



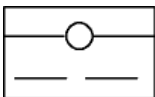
20,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur L 260  
- Anbauverbotsstreifen

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

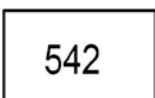
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## 3. Hinweise

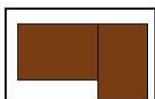
### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Kennziffer und Fläche in m<sup>2</sup> geplanter Grundstücke

### **3.2 Unterirdische Leitungen**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.4 Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **3.5 Regenwasser**

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig,
- Eine Versickerung von Drainagewasser (z.B. aus Ringdrainagen) in Sickerschächten ist zulässig.

### **3.6 Immissionen**

An das Plangebiet grenzen im Süden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

### **3.7 L 260**

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

### Entwässerung

Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

### Photovoltaik

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Straßenamt Riedlingen vorgenommen werden.

## **3.8 Deutsche Bahn**

Der Streckenabschnitt wird bis voraussichtlich 2016 elektrifiziert.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen entschädigungslos hinzunehmen.

## **3.9 Anlagenlärm**

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

## **3.10 Wasserversorgung**

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Illertal gesamt. Bei allen Maßnahmen sind die

Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten. Bei Geothermiebohrungen darf nur Wasser als Wärmeträgermedium eingesetzt werden.

### **3.11 Höhengsystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12“ (Angaben in m über Normal Null).

## **4. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 4.1** Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015
- 4.2** Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

# **TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

## **INHALT:**

### **A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erfordernis der Planung / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Ver- und Entsorgung
  - 7.2 Immissionsschutz – Straße + Bahn
  - 7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Kosten der städtebaulichen Maßnahme
13. Anlagen

### **B) UMWELTBERICHT**

### **C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON**

1. Umweltbelangen
2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

### **D) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB**

## **A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.015 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 543 und 544 sowie einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Sperberweg, Flurstück Nr. 545/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 543/14, 543/4, 543/3, 543/2 und 543/1 sowie durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Sperberweg, Flurstück Nr. 545/1 und Milanweg, Flurstück Nr. 539/5,

Im Osten durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 674/2 sowie durch die landwirtschaftlichen Grundstücke, Flurstücke Nr. 674 und 672,

Im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück Nr. 545,

Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der L260, Leutkircher Straße, Flurstück Nr. 2429.

### **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Tannheim. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

An der nördlichen und östlichen Seite grenzt der Planbereich an bestehende Siedlungsbereiche an. Zudem verläuft an der Westseite die Leutkircher Straße, die L260.

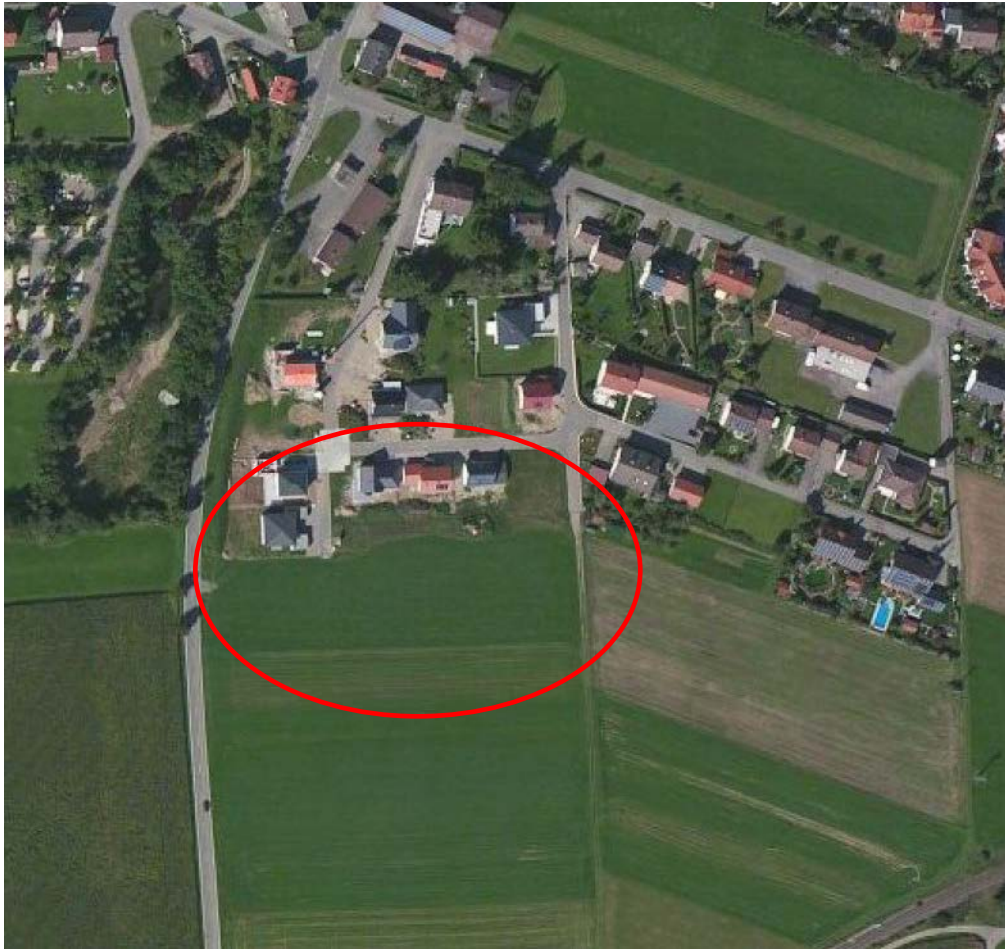
Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten geringfügig an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

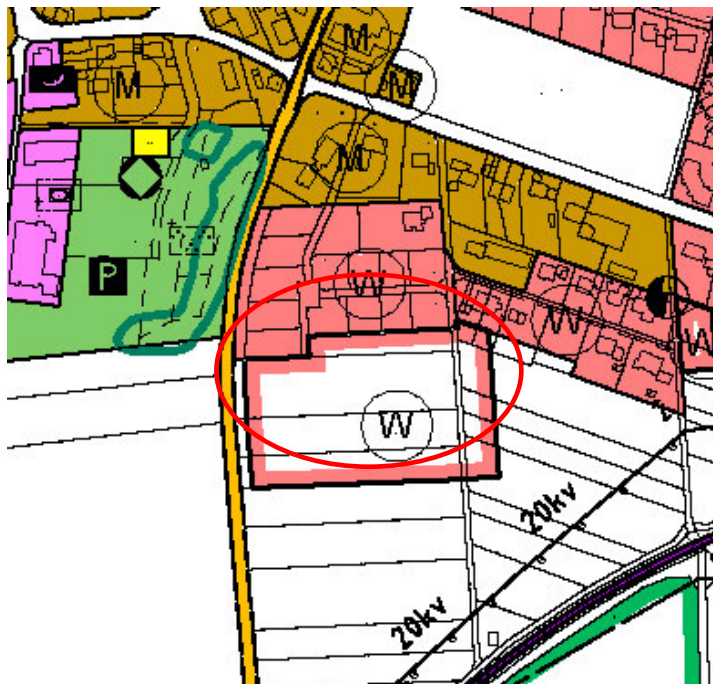
Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.





#### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsraumes Rot an der Rot / Tannheim stellt innerhalb des Plangebietes künftige Entwicklungsfläche für „Wohnbauflächen (WA)“ dar.



## 5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

In der Gemeinde Tannheim sind nur noch in ganz begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Freie Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft.

Die Gemeinde hat in ihrer „Vorratspolitik für künftiges Bauland“ bereits vor Jahren die südlich an das bestehende Baugebiet „Mooshauser Weg“ angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Bauerwartungsland erworben. Diese Flächen sollen nun, nachdem Teile der Bevölkerung den dringenden Wunsch nach einer Bebauung dieses Grundstücks geäußert haben, erschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher das Plangebiet einer baulichen Nutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und folgt damit auch ihrer kommunalen Verpflichtung, dem vorherrschenden Bedarf an Bauplätzen aus der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2012 beschlossen, für diesen Bereich ein Bebauungsverfahren einzuleiten.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand - in Fortführung des bestehenden Baugebietes „Mooshauser Weg“ - mit einer gering verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden auf Einzelhaus- oder Doppelhausgrundstücken 2-geschossige Wohngebäude zu errichten.

### **Siedlungsstruktur**

- Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie,
- Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit 10 Einzel- oder Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise.

### **Erschließung**

- Die Erschließung erfolgt als Wohnstraße in Verlängerung der nördlich angrenzenden Milanstraße mit Anbindung an den östlich gelegenen Sperberweg. Im Zentrum des Baugebietes zweigt die Erschließung nach Süden bis zur Grenze des Baugebietes ab. Die Kreuzungsbereiche sollen als Platz ausgebaut werden. Langfristig kann somit eine Verlängerung des Straßenabschnittes der Milanstraße erfolgen und somit können weitere, südlich angrenzende, künftige Siedlungsbereiche verkehrstechnisch angebunden werden.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in die westlich der L260 angrenzende ehemalige Kiesgrube geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Bei der Erschließungsmaßnahme wird das Baugebiet mit der Verlegung von Leerrohren für eine Breitbandverkabelung vorbereitet, einschließlich der dazugehörigen Hausanschlussleitungen.

## 7.2 Immissionsschutz - Straße + Bahn

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH – Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Hansastr. 40, 80686 München vom 10.12.2014)

### Maßnahmen zum Schallschutz

Die berechneten Pegel überschreiten an einigen der Schiene bzw. Straße zugewandten Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Leutkircher Straße ist der bestehende Lärmschutzwall (2.0 m ü SOK) in Richtung Süden hin zu verlängern. Es ist zu empfehlen, diesen Lärmschutzwall um ca. 30 m nach Süden weiter fortzuführen, um eine ausreichende Überstandslänge zu erreichen. Im Folgenden wurde eine Variante untersucht, auf der der Wall um ca. 50 m über das Bebauungsplangebiet weitergezogen wurde – also in etwa so weit, wie die Verlängerung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mooshauser Weg III zu erwarten ist. Die Ergebnisse der Berechnung sind in der Tabelle A4 und den Lageplanskizzen 3.1 und 3.2 dargestellt. Berechnungen zeigen, dass hiermit aus dem Straßenverkehrslärm Pegelminderungen von bis zu 3 dB(A) an der Südfassade des Gebäudes 5 zu erzielen sind.

### Verkehrstechnische Maßnahmen

Am Tag resultieren die höchsten errechneten Beurteilungspegel aus der Leutkircher Straße, für die im unmittelbaren Einwirkungsbereich (südlich des Ortsschildes) eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h angesetzt wurde. Mit einer Versetzung des Ortsschildes nach Süden hin (in etwa auf Höhe des südlichen Endes des Bebauungsplangebietes) und einer damit einhergehenden Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h ließe sich der Emissionspegel der Straße auf dem betreffenden Abschnitt um 4,9 dB(A) tags bzw. 5,5 dB(A) nachts senken. Dadurch lassen sich durch den Summenpegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis auf die Südfassade der südlichen Gebäudereihe einhalten. Die Ergebnisse der Berechnung bei einer Versetzung des Ortsschildes in Kombination mit dem verlängerten Lärmschutzwall sind in der Tabelle A5 und den Lageplanskizzen 4.1 und 4.2 dargestellt.

### **Planerische Maßnahmen**

Bei den geplanten Gebäuden, die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufweisen, sind Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise zu der von der Straße bzw. Schiene abgewandten Fassadenseite zu orientieren. Anderenfalls sollten an den betroffenen Fassaden Schalldämmlüfter vorgesehen werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von Raumnutzung und –größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 [11] nachzuweisen. Zur Dimensionierung der Schalldämmmaße der Fassaden, insbesondere von Schallschutzfenstern, wird laut DIN 4109 der jeweilige Lärmpegelbereich zu Grunde gelegt. Lageplanskizze 5 im Anhang zeigt die jeweiligen Lärmpegelbereiche. Es ergibt sich maximal Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109. Die Anforderungen an das erforderliche bewertete Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,es}$  sind meist mit herkömmlichen Fenstern mit Wärmeschutzisolierverglasung eingehalten.

Dies wird auch für die geplante Erweiterung „Mooshauser Weg III“ empfohlen. Da im Tageszeitraum die Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten sind, ist eine Nutzung für Außenwohnbereiche aus schalltechnischer Sicht prinzipiell möglich. Da die Orientierungswerte für die Nachtzeit überschritten sein werden, sollten auch hier Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise zu der von der Straße bzw. Schiene abgewandten Fassadenseite hin orientiert werden oder an den betroffenen Fassaden Schalldämmlüfter vorgesehen werden. Es wird dringend empfohlen, bei dieser Planung eine angemessene Überstandslänge des Lärmschutzwalls über das südliche Gebäude hinaus (mindestens in der gleichen Größenordnung wie der Abstand des Gebäudes von der Straßenachse) zu realisieren. Weiterhin sollte die Bebauung nicht näher als etwa 120 m an die Bahnstrecke heranrücken. Bei Berücksichtigung dieser Hinweise ist – im Rahmen einer entsprechenden Abwägung – eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes vereinbar.

### **Zusammenfassung**

Für die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans „Mooshauser Weg II“ der Gemeinde Tannheim war die schalltechnische Untersuchung erforderlich, um die Schallsituation zu beurteilen und Grundlagen für entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu schaffen.

Hierfür wurden für die geplante Gebäudeanordnung entlang der Außenfassaden die zu erwartenden Beurteilungspegel rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen wurden in Form von Abbildungen und Tabellen dargestellt.

An den meisten Gebäuden kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005. An einzelnen Fassadenseiten werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Daher muss die Schalldämmung der Fassaden bestimmte Anforderungen erfüllen. Außerdem wurden weitere Maßnahmen zur Lärminderung vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Baugebiet mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes vereinbar.

Die in der schalltechnischen Untersuchung, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 10.12.2014 dargestellten Ergebnisse und Planungsempfehlungen werden teilweise umgesetzt – aktive Lärmschutzmaßnahme / 2,0 m hoher Lärmschutzwall entlang der L260.

Die empfohlene Verlängerung des Lärmschutzwalles um ca. 30 m nach Süden sowie die Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise zu der von der Straße bzw. Schiene abgewandten Fassadenseite bzw. alternativ der Einbau von Schalldämmlüfter an den betroffenen Fassaden, werden im nachfolgenden Bauabschnitt „Mooshauser Weg III“ umgesetzt respektive planungsrechtlich festgesetzt.

### 7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Süden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünlandflächen. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

## 8. ATTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### Räumlicher Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den räumlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP). Östlich des Sperberweges ist im rechtskräftigen FNP die Bebauung für eine weitere straßenbegleitende Wohnbebauung dargestellt. Der Eigentümer dieser am Sperberweg angrenzenden Grundstücke hat sich ausdrücklich gegen eine Bebauung seiner Grundstücksflächen ausgesprochen. Aus diesem Grund sind diese Flächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mooshauser Weg II“ aufgenommen worden. In einem späteren Verfahren zur Änderung des FNP beabsichtigt die Gemeinde Tannheim, diese im FNP dargestellten „Wohnbauflächen“ zu streichen und künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ auszuweisen.

### Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung kommen auf Grund der Nähe zum Ortskern und der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht in Betracht.

### Maß der baulichen Nutzung:

Mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Lage des Plangebietes am Ortsrand.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer ortsverträglichen offenen Bauweise mit gemischt großen und kleineren Grundstücken.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

## Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen ist auf dem gesamten Grundstück zulässig. Als Einschränkung sind Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

Regelungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in Anbetracht der topographischen Verhältnisse im Baugebiet erforderlich - mögliche Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützbauwerke sind entlang der Verkehrsflächen auf privatem Grund zu dulden.

Flächen für Nebenanlagen sind bis auf Windkraftanlagen nicht eingeschränkt, sie können auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden. Dies lässt den künftigen Eigentümern viel Spielraum für die Lage möglicher Nebenanlagen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um den geplanten Siedlungsbereich in die Umgebung einzubinden und um eine qualitätsvolle Durchgrünung zu erzielen. Zudem wird mit der geplanten Regenwasserbehandlung auf wasser- und bodenschutzrechtliche Belange eingegangen.

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 17.12.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 20.04.2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.05.2015 liegt der Bebauungsplan vom 18.05.2015 bis 19.06.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.393 m <sup>2</sup>
(davon bebaubar bei GRZ 0,3)	1.918 m <sup>2</sup> )
Verkehrsflächen	1.292 m <sup>2</sup>
Grünflächen, öffentlich	330 m <sup>2</sup>
Fläche des Verfahrensgebietes	8.015 m <sup>2</sup>

## 12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Überschlägige Baukosten der städtebaulichen Maßnahmen:

Verkehrsanlagen	ca. 171.000,- €
Straßenbeleuchtung	ca. 19.000,- €
Entwässerung	ca. 140.000,- €
Wasserversorgung	ca. 45.000,- €
<u>Breitband</u>	<u>ca. 10.000,- €</u>
Gesamt	ca. 385.000,- €

## 13. ANLAGEN

**Umweltbericht**, Karin Schmid - Dipl. Ing. Landespflege (FH), Panoramaweg 5, 88441 Mittelbiberach vom 30.10.2014 / 30.01.2015

**Schalltechnische Untersuchung**, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH – Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Hansastr. 40, 80686 München vom 10.12.2014

## B) UMWELTBERICHT (siehe Anlage)

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Mooshauser Weg II“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Tannheim und umfasst ca. 0,8 ha.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann das Plangebiet (intensiv genutztes Grünland) im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als relativ artenarm angesehen werden. Bruthabitate streng geschützter oder gefährdeter Arten der Vögel und Fledermäuse können ausgeschlossen werden.

Zum allgemeinem Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (März bis Ende August) zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen.

#### Schutzgut Boden:

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme von Boden. Infolge der Errichtung von Gebäuden und Straßen wird eine Fläche von ca. 0,38 ha versiegelt.

Durch die hohen Erfüllungsgrade der Bodenfunktionen (gem. § 1BodSchG) sind im Zuge des Eingriffs mit hohen Beeinträchtigungen zu rechnen, da im Bereich der Flächenversiegelungen die Bodenfunktionen weitgehend aufgehoben werden.

Neben dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), sieht die Planung auch Maßnahmen zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen vor (z.B. Oberbodenauftrag, Bodenlockerung).

Somit muss insgesamt mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht gerechnet werden.

Für die übrigen Schutzgüter ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen. Dennoch sollten auch hier zur Vermeidung erheblicher unvorhersehbarer Umweltauswirkungen entsprechende Überwachungsinstrumentarien berücksichtigt werden.

#### Ausgleichskonzept:

Eine Kompensation innerhalb des Plangebietes kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Anlage eines Lärmschutzwalles zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung auf öffentlichen Grünflächen im Westen (zur L 260):  
Einsaat der Fläche (RSM 8.1: Biotopflächen, artenreiches Extensiv-Grünland) mit extensiver Bewirtschaftung.  
Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (in gruppenweiser Anordnung, stufig und artenreich angelegt). In diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Nadelgehölze unzulässig.
- Pflanzung von 4 heimischen Laubbäumen 1. Ordnung als Straßenbegleitgrün.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist jedoch nicht möglich. Es besteht weiterhin noch ein Defizit von – **42.722 Punkten**.

Um die noch verbleibenden Eingriffsfolgen, zu kompensieren, wird das Ökokonto der Gemeinde Tannheim herangezogen.



## **Fazit:**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ unter Beachtung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON**

- **UMWELTBELANGEN**
- **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- **GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN**

### **UMWELTBELANGE**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ unter Beachtung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung eine Anregung abgegeben:

- Herr Scheffold, Leutkircher Str. 88 (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / im Rahmen der Offenlage*):
  - Gefahr für die zukünftige Entwicklung seines landwirtschaftlichen Betriebes durch die Ausweitung des Baugebietes.

Nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von den Behörden eingegangen:

- Landratsamt Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung*):
  - Anregungen die GRZ von 0,3 zu erhöhen,
  - Korrektur der inhaltlichen Regelungen zu Garagen und Stellplätzen,
  - Anregungen zu Örtlichen Bauvorschriften - zulässige Dachneigungen, Einfriedungen und Aufschüttungen,
  - Allgemeiner Hinweis zum Inhalt der amtlichen Bekanntmachung,
  - Anregungen zur Eingrünung und zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen,
  - Naturschutzbeauftragter: Anregungen zur E-/A-Bilanzierung, Ausgleichskonzept und allgemein zum Umweltbericht,

Landratsamt Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz (*im Rahmen der Offenlage*):

- Anregungen zu Örtlichen Bauvorschriften - Einfriedungen,
- Naturschutzbeauftragter: Hinweise zur Bewertung des Oberbodenauftrags

Landratsamt Biberach – Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung*):

- Anmerkungen zum Verkehrslärm, speziell zur Geschwindigkeitsreduzierung an der L260,
- Hinweise zum Anlagenlärm,

Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / im Rahmen der Offenlage*):

- Anregungen zur Wasserversorgung, Abwasser und Bodenschutz,

Landratsamt Biberach – Landwirtschaftsamt (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / im Rahmen der Offenlage*):

- Anregungen zum Oberbodenauftrag und zu Ausgleichsmaßnahmen,

Landratsamt Biberach – Verkehrsamt/Straßenverkehrsbehörde (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / im Rahmen der Offenlage*):

- Hinweise zur Geschwindigkeitsbeschränkung an der L260,

Landratsamt Biberach – Vermessungsamt (*im Rahmen frühzeitigen Beteiligung*):

- Redaktionelle Hinweise zu Flurstückbenennungen.

Landratsamt Biberach – Kreisfeuerwehrstelle (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / im Rahmen der Offenlage*):

- Allgemeine Hinweise zu Anforderungen der Feuerwehr,

Landratsamt Biberach – Kreisgesundheitsamt (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / im Rahmen der Offenlage*):

- Allgemeine Hinweise zu Trinkwasserversorgung und Abwasser- u. Regenwasserbeseitigung.

- Regierungspräsidium Tübingen – Straßenbaubehörde + Denkmalpflege (*im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung*):

- Hinweise zur Anbauverbotszone sowie allgemeine Hinweise entlang der L260,
- Hinweise zur Denkmalpflege.

- Deutsche Telekom (*im Rahmen der Offenlage*):

- Allgemeine Hinweise.

Der **private Einspruch** wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde diese Fläche als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung entwickelt sich somit aus dem FNP. Die Grundstücke sind darüber hinaus im Eigentum der Gemeinde. Eine Beeinträchtigung fremder landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausgeschlossen. Die Entfernung Baugebiet zur Hofstelle beträgt ca. 400 m.

Die Anregung des **LRA - Amt für Bauen und Naturschutz** zur Erhöhung der GRZ konnte im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Die GRZ von 0,3 ist in Anpassung an das angrenzende Baugebiet „Mooshauser Weg I“ getroffen worden. Die Bebauungsdichte vom angrenzenden Baugebiet soll weitergeführt werden.

Die Anregung zur Korrektur der inhaltlichen Regelungen zu Garagen und Stellplätzen wurden berücksichtigt.

Die Anregung zu Örtlichen Bauvorschriften - zulässige Dachneigungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Die zulässigen Dachneigungen sind ortsüblich, Dachneigungen größer 40° und Dachneigungen unter 18° sind eher selten (Bauvorhaben der letzten Jahre). Flachdachbebauungen sind im Rahmen von Geschosswohnungsbauten durchaus denkbar, diese Bauform ist jedoch in diesem Baugebiet nicht gewollt.

Die Anregungen zu Örtlichen Bauvorschriften – Einfriedungen und Aufschüttungen wurde teilweise berücksichtigt. Die Bauvorschrift zu den Einfriedungen wurde angepasst. Die Bauvorschrift zu Aufschüttungen / Abgrabungen wurde gestrichen, der Passus zum Nachbarrecht wurde gestrichen.

Die Anregungen zur Eingrünung und zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Es werden Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich wurde berechnet.

Die Anregungen und Hinweise des Naturschutzbeauftragten zur E-/A-Bilanzierung, Ausgleichskonzept und allgemein zum Umweltbericht wurden weitestgehend in der Abarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung östlich des Sperberweges eine Eingrünung durchzuführen, da diese Flächen in Privatbesitz sind und die Gemeinde keine Verfügung über diese Flächen hat. Nicht berücksichtigt wurden die Anregungen zum Bodenauftrag, da nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt keine Einwendungen gegen die bestehende Bilanzierung incl. Bodenauftrag bestehen bzw. der Wall aus dem Erdaushub der Erschließungsmaßnahmen errichtet wird. Zum anderen erfolgte die Bewertung nach den „Grundsätzen zu einzelnen Bewertungs-fällen“ der Unteren Naturschutzbehörde in Biberach.

Die Anregung des **LRA - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz** zum Verkehrslärm wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, das Ortsschild entsprechend zu versetzen und die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren (Verkehrsschild). Hinweise zu Luft-Wasser-Wärmepumpen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Anregung des **LRA Biberach – Wasserwirtschaftsamt** zur Wasserversorgung, Abwasser und Bodenschutz konnten im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden bzw. werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Die Anregungen des **LRA - Landwirtschaftsamtes** zu den Ausgleichsmaßnahmen und zum Oberbodenauftrag und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Die Anregung des **LRA - Verkehrsamt / Straßenverkehrsbehörde** zur Geschwindigkeitsbeschränkung an der L260 wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde dieser Themenbereich abgearbeitet.

Die redaktionellen Anregungen des **LRA - Vermessungsamt** wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, der Planentwurf und die Begründung wurden angepasst.

Die Hinweise des **LRA - Kreisfeuerwehrstelle und Kreisgesundheitsamt** zu Anforderungen der Feuerwehr und zu Trinkwasserversorgung, Abwasser- u. Regenwasserbeseitigung wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise und Anregungen **des Regierungspräsidium Tübingen - Straßenbaubehörde + Denkmalpflege** wurden im Rahmen der Abwägung z.T. zur Kenntnis genommen oder teilweise berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

Die redaktionellen Hinweise und Anregungen der **Deutschen Telekom** wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

## **GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN**

Im Tannheim sind nur noch in ganz begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Freie Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft. Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen deshalb derzeit nicht vor.

## **D) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB**

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und in welchem Umfang erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- Überprüfung der Gehölzpflanzungen nach fünf und zehn Jahren (evtl. müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden).

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 26.06.2015

Planer:



Aßfalg Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert-Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
E-Mail [assfalg@a-g-p.de](mailto:assfalg@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)

Bad Waldsee, den

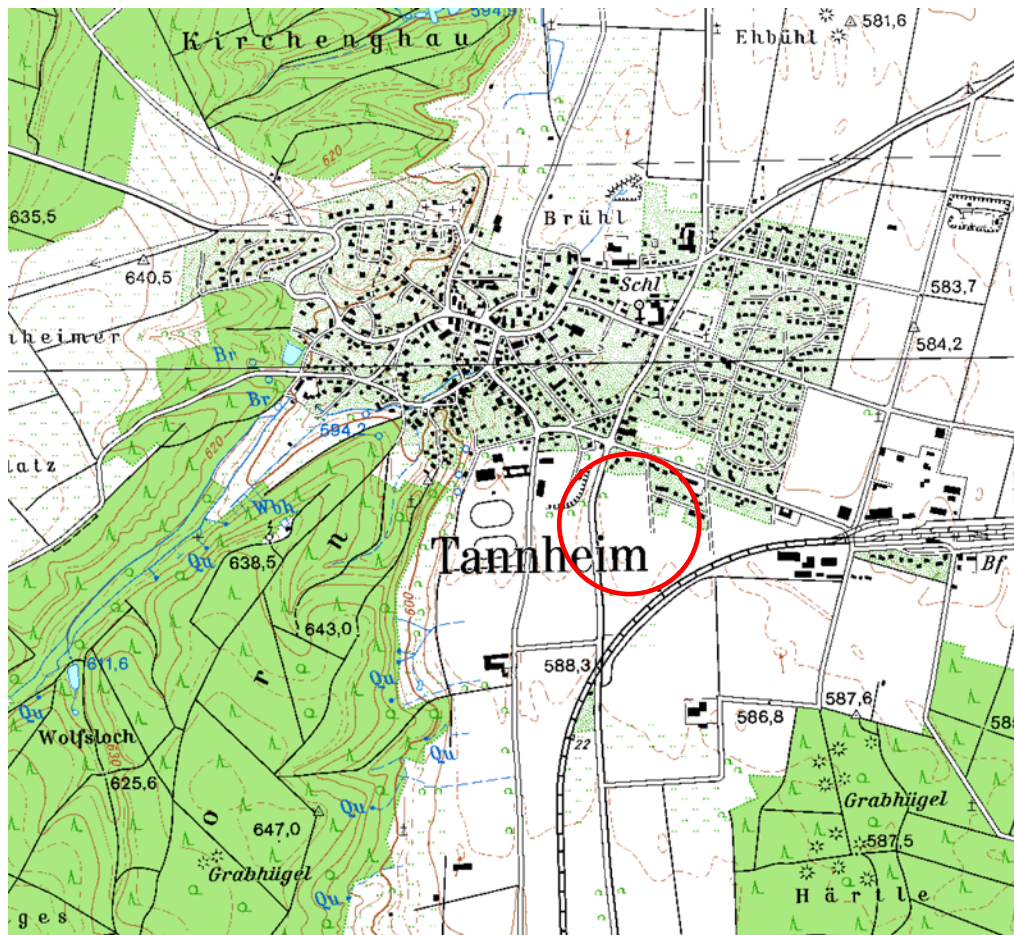
.....  
Dirk Theoboldt, Büro AGP

# GEMEINDE TANNHEIM



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

Fassung vom: 26.06.2015



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Tannheim in öffentlicher Sitzung am . . . . 2015 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ als Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Mooshauser Weg II“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“, gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Bad Waldsee, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tannheim, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 26.06.2015
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2015

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **§ 4 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .....2015 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° - 40°. Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Bei Garagen sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° sowie Flachdächer zulässig. Bei Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

#### 1.4 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Ab 30° geneigten Dächern sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel und Nebenfirste) zulässig. Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig. Widerkehren bleiben davon unberührt.



**1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) verwendet werden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

**1.6 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO**

Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1,2 m Höhe zulässig.  
Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

**1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO**

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, nach Möglichkeit im Baugebiet und den Baugrundstücken zu belassen und zur Angleichung des Geländes zu verwenden.

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällerrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

**1.8 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

**1.9 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO**

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

## 2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2015

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.015 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 543 und 544 sowie einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Sperberweg, Flurstück Nr. 545/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 543/14, 543/4, 543/3, 543/2 und 543/1 sowie durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Sperberweg, Flurstück Nr. 545/1 und Milanweg, Flurstück Nr. 539/5,

Im Osten durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 674/2 sowie durch die landwirtschaftlichen Grundstücke, Flurstücke Nr. 674 und 672,

Im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück Nr. 545,

Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der L260, Leutkircher Straße, Flurstück Nr. 2429.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Tannheim. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

An der nördlichen und östlichen Seite grenzt der Planbereich an bestehende Siedlungsbereiche an. Zudem verläuft an der Westseite die Leutkircher Straße, die L260.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten geringfügig an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.



#### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und zu Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich bei den Hauptgebäuden auf geneigte Dächer in Anlehnung an die Bestandsbebauung. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen. Darüber hinaus werden straßenbegleitend Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Nach § 74 Abs. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu: Da der öffentliche Personennahverkehr in Tannheim nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Dieser Mehrbedarf kann voraussichtlich im Straßenraum nicht abgedeckt werden. Daher sind in den örtlichen Bauvorschriften 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

## 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 17.12.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 20.04.2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.05.2015 liegt der Bebauungsplan vom 18.05.2015 bis 19.06.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....  
Thomas Wonhas, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 26.06.2015

Planer:



Aßfalg Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert-Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
E-Mail [assfalg@a-g-p.de](mailto:assfalg@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)

Bad Waldsee, den

.....  
Dirk Theoboldt, Büro AGP

# VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Mooshauser Weg II“

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat   | am         | 17.12.2012               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB  | am         | 10.01.2013               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit   | am         | 16.10.2014               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden  | vom<br>bis | 27.10.2014<br>28.11.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                              | am         | 20.04.2015               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen  | am         | 07.05.2015               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 30.01.2015 gem. § 3(2) BauGB | vom<br>bis | 18.05.2015<br>19.06.2015 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO  | am         |                          |

Gemeinde Tannheim, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

am .....

Gemeinde Tannheim, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

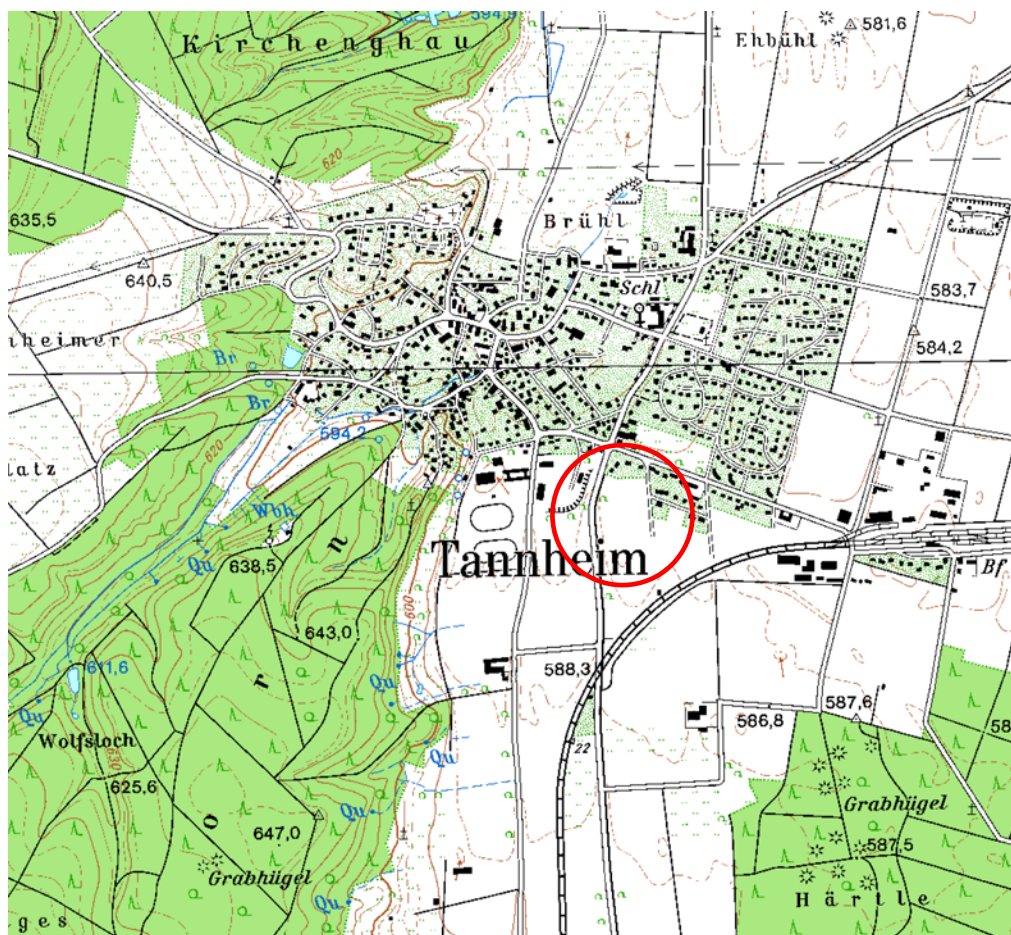
# GEMEINDE TANNHEIM



## III) Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

### zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

Fassung vom: 26.06.2015





**Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen  
Auslegung vom 18.05.2015 - 19.06.2015 sowie deren Abwägung,  
Stellungnahme und Beurteilung**

Abfalq Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

Seite 1 von 4  
Bauherr: Gemeinde Tannheim  
Projekt: 8524

Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
Email [assfalq@a-g-p.de](mailto:assfalq@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)

**Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ in Tannheim**

**1. Folgende Behörden haben keine Einwände,  
Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**

**1.1 Netze BW 12.06.2015**

**2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**

**2.1 LRA Biberach – Amt f. Bauen u. Naturschutz 11.06.2015**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Aus baurechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken. Der Bebauungsplan bedarf daher keiner Genehmigung und ist lediglich anzeigepflichtig.

- Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1.6 :

In der vergangenen Stellungnahme wurde empfohlen, diese Regelung gänzlich zu streichen. Diese Anregung wurde z.T. berücksichtigt. Der Zusatz „Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht“ muss jedoch noch gestrichen werden, da wir diese privaten Vorschriften ansonsten als zuständige Untere Baurechtsbehörde ggf. prüfen bzw. durchsetzen müssten. Auch ohne einen Verweis auf das Nachbarrechtsgesetz BW ist dieses gültig.

- Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sind daher auch je eigene Satzungschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zu fertigen.

**Naturschutz**

Bei planmäßiger Durchführung erhebt das Landratsamt Biberach – Untere Naturschutzbehörde - keine Einwendungen gegen das o. g. Vorhaben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Passus zum Nachbarrecht wird gestrichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

**Naturschutzbeauftragter**

Die naturschutzfachlich relevanten Hinweise aus der vorangegangenen Anhörung wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen weitgehend übernommen und eingearbeitet. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden weitgehend berücksichtigt. Die Darstellungen, Abwägungen und Bewertungen der Schutzgüter entsprechen dem Vorentwurf des Umweltberichts. Weitere Erläuterungen zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Die Bewertungen der Schutzgüter „Biotope“ und „Boden“ in Anlehnung an die Ökokonto-VO sind mit Ausnahme der Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen nachvollziehbar und plausibel. Flächeninhalte wurden nicht geprüft (vgl. UB Ziff. 4.5 Tabellen S. 21 - 22). Die verbleibende Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann grundsätzlich im Ökokonto der Gemeinde zugeordnet und mit dem Guthaben verrechnet werden. Durch das Vorhaben dürften aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Ergänzend folgender Hinweis zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen:

- Für den Oberbodenauftrag sollen insbesondere ackerbaulich genutzte Flächen und nicht private Grünflächen in Betracht kommen (vgl. Arbeitshilfe der LUBW über „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Stand Dez. 2012, S. 18 und meine Stellungnahme vom 11.11.2014). Bei den privaten Grünflächen (vgl. UB Tab. „Bewertung Biotope - Planung“ S. 21 = 3.836 m<sup>2</sup>) handelt es sich um Hausgärten (vgl. UB Tab. „Bewertung Boden - Planung“ S. 22), die verschiedene Biotoptypen umfassen können, darunter auch, strukturell bedingt, versiegelte Flächen (vgl. Beschreibung Biotoptyp Nr. 60.60 in der Ökokonto-VO und Arbeitshilfe der LUBW „Arten, Biotope, Landschaft“, Stand Dezember 2009, S. 266). Die Berücksichtigung von Ökopunkten zur Wiederherstellung und Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. der Grundwassergüte auf privaten Grünflächen bzw. Hausgärten wird in der Ökokonto-VO nicht klar geregelt. Damit ist die Geltendmachung von 11.508 Ökopunkten mit einer rechtlichen Unsicherheit verbunden.

**LRA Biberach – Wasserwirtschaftsamt****Wasserversorgung**

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Illertal gesamt. Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten. Bei Geothermiebohrungen darf nur Wasser als Wärmeträgermedium eingesetzt werden.

**Abwasser**

Keine Einwendungen. Der Fachbereich Abwasser verweist auf seine Stellungnahme vom 23.11.2014.

**Altlasten / Bodenschutz**

Es bestehen keine Einwendungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgte nach den „Grundsätzen zu einzelnen Bewertungsfällen“ der Unteren Naturschutzbehörde in Biberach: Oberbodenauftrags-Punkte nach Tabelle 3 (auch i. V. mit der Verbesserung der Grundwassergüte nach 3.2 ÖKVO) Bei privaten Bauflächen können max. 3 Punkte/m<sup>2</sup> anerkannt werden.

Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen bereits mit aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

<b>Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung</b>	<b>Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung</b>
<p><b>Fließgewässer</b> Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p><b>LRA Biberach – Landwirtschaftsamt</b> Aus der Sicht des Landwirtschaftsamts sollte ein möglichst landwirtschaftsverträglicher Ausgleich realisiert werden. Nach § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG besteht zudem eine Prüfpflicht bei der Frage, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen (PIK) erbracht werden kann.</p> <p><b>LRA Biberach – Verkehrsamt/Straßenverkehrsbehörde</b> Eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Zuge der L 260 aus Lärmschutzgründen kann nicht zugesagt werden. Es wird empfohlen, diese Thematik sensibel abzuarbeiten.</p> <p><b>LRA Biberach – Kreisfeuerwehrstelle</b> Bei der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 23.11.2014 ist zu beachten.</p> <p><b>LRA Biberach – Kreisgesundheitsamt</b> Auf die Stellungnahme vom 23.11.2014 wird verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Tannheim (aktueller Stand: +145.691 Ökopunkte, siehe Anhang Umweltbericht). Die dort verbuchten Ausgleichsflächen dienen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts. Es wurden überwiegend für die Landwirtschaft weniger günstige Flächen bzw. Teilflächen in ihrer Nutzung extensiviert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde dieser Themenbereich abgearbeitet. Geplant ist, dass Ortsschild zu versetzen und damit die zulässige Höchstgeschwindigkeit zu regeln.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p>
<p><b>2.2 Regierungspräsidium Tübingen</b> <b>11.06.2015</b></p> <p><b>Belange der Raumordnung</b> Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Mehrfertigung davon zugehen zu lassen.</p> <p><b><u>Belange des Straßenwesens</u></b> Keine Einwände</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Nach Satzungsbeschluss wird eine Mehrfertigung zugesendet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>2.3 Telekom</b> <b>18.05.2015</b></p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a> Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Für unsere Grobplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes.

### 3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist nachfolgende Anregung eines Bürgers vorgebracht worden.

#### 3.1 Herr Scheffold, Leutkircher Str. 88 09.06.2015

Da ich für meinen landwirtschaftlichen Betrieb und dessen zukünftige Entwicklung eine Gefahr sehe, erhebe ich gegen die Ausweitung des o.g. Baugebietes Einspruch.

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde diese Fläche als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung entwickelt sich somit aus dem FNP. Die Grundstücke sind darüber hinaus im Eigentum der Gemeinde. Eine Beeinträchtigung fremder landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausgeschlossen. Die Entfernung Baugebiet zur Hofstelle beträgt ca. 400 m.

Aufgestellt:

Bad Waldsee, den 26.06.2015



Aßfalg Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert-Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
E-Mail [assfalg@a-g-p.de](mailto:assfalg@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)

# GEMEINDE TANNHEIM

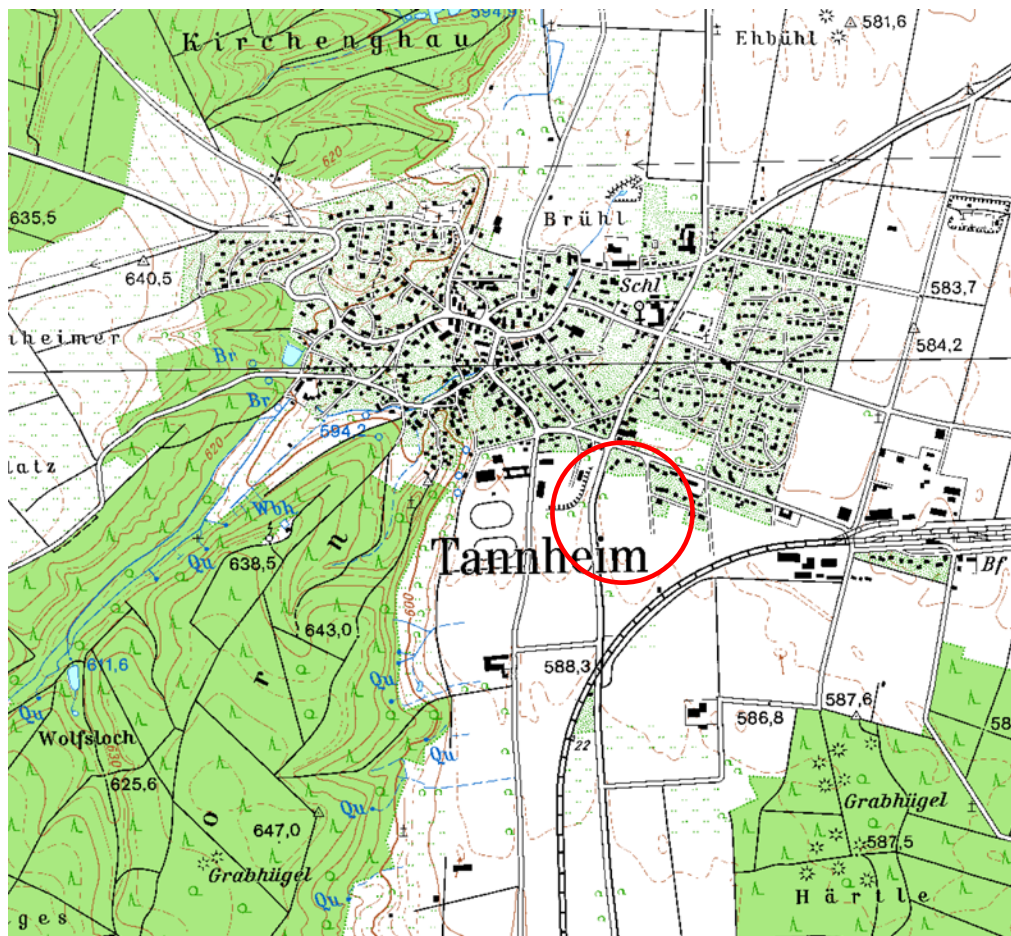


## III) Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

### zum Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“

Fassung vom: 30.01.2015

- zur öffentlichen Auslegung -



**Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 27.10.2014 - 28.11.2014 sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

AbfalG Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

Seite 1 von 12  
Bauherr: Gemeinde Tannheim  
Projekt: 8524

Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
Email [assfalG@a-g-p.de](mailto:assfalG@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)

**Bebauungsplan „Mooshauser Weg II“ in Tannheim**

**1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**

1.1	Netze BW	28.11.2014
1.2	Handwerkskammer Ulm	24.11.2014
1.3	Regionalverband Donau-Iller	21.11.2014

**2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**

**2.1 LRA Biberach – Amt f. Bauen u. Naturschutz 23.11.2014 Baurecht**

• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Aus baurechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

• Textliche Festsetzungen; Ziffer 1.2.1:

Die geplante Grundflächenzahl mit 0,3 ist unseren Erfahrungswerten nach zu gering. Es wird daher empfohlen, diesen Faktor gern. § 17 BauNVO höher anzusetzen (um evtl. spätere Befreiungsanträge zu verhindern).

• Textliche Festsetzungen, Ziffer 1.5.2 und 1.7:

Entsprechend diesen Regelungen sind Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Unseren Erfahrungen zufolge ist dies nicht praktikabel (da sehr oft Befreiungen erforderlich sind). Es wird daher angeraten, diese baulichen Anlagen generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. zumindest in einem bestimmten Ausmaße zuzulassen.

• Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1.2:

Die zulässige Dachneigung ist zwischen 18-40 Grad geplant. Es wird empfohlen, die zulässige Dachneigung großzügiger

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die geplante GRZ von 0,3 ist in Anpassung an das angrenzende Baugebiet „Mooshauser Weg I“ getroffen worden. Die Bebauungsdichte vom angrenzenden Baugebiet soll weitergeführt werden.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen werden geändert:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind zwingend mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, bei Parallelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Carports sind mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die zulässigen Dachneigungen sind ortsüblich,

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

zuzulassen. Auch wird angeraten, die Zulässigkeit von Flachdächern zu überdenken.

- Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1.6 sowie Ziffer 1.7 erster Absatz:

Aufgrund unserer Erfahrungswerte wird empfohlen, diese Regelungen gänzlich zu streichen. Demzufolge würde die LBO sowie das Nachbarrechtsgesetz BW gelten.

- Hinweis:

Aufgrund von zwei neuen höchst- bzw. obergerichtlicher Entscheidungen (VGH Mannheim Urteil vom 12.06.2012, 8 S 1337/10, bestätigt durch BVerwG Urteil vom 18. Juli, 4 CN 3.12) ergeben sich gravierende Änderungen für das allgemeine Bauleitplanverfahren.

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzcharakterisierung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Wie die o.g. "schlagwortartige Charakterisierung" im Einzelnen auszusehen hat, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Ein pauschaler Hinweis auf den Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen, die der MusterEinführungserlass zum EAG Bau in Ziffer 3.4.2.3 als Orientierungshilfe empfiehlt, kann hierbei grundsätzlich nicht mehr sein als eine Gliederungshilfe.

Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der "sicheren Seite", wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der im Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen, wie er etwa einer vollständigen und ausreichend differenzierten Gliederung eines sachgerecht verfassten Umweltberichts zu entnehmen sein kann.

Die oben aufgeführte Pflicht einer schlagwortartigen

Dachneigungen größer 40° und Dachneigungen unter 18° sind eher selten (Bauvorhaben der letzten Jahre). Flachdachbebauungen sind im Rahmen von Geschoßwohnungsbauten durchaus denkbar, diese Bauform ist jedoch in diesem Baugebiet nicht gewollt.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Bauvorschriften Ziffer 1.6 zu den Einfriedungen wird angepasst. Abstände zur Verkehrsfläche und Höhenbeschränkungen sind zur Straßenraumgestaltung und für die Gestaltung des Ortsbildes getroffen worden.

Die Bauvorschrift Ziffer 1.7 erster Absatz zu Aufschüttungen / Abgrabungen wird gestrichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.



Zusammenfassung und Charakterisierung der Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe nach § Abs. 2 Satz 2 HS. 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 Abs. 3 Satz 1 HS. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, siehe Urteil VGH Mannheim S. 7)

### Naturschutz

Das Baugebiet ist zur freien Landschaft hin mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen (vermeidbarer Eingriff ins Landschaftsbild, § 1 a BauGB, Regionalplan Bl 4.4).

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan samt der Art der geplanten Pflege festzusetzen bzw. ist das Punktedefizit, welches vom Ökokonto abgebucht wird, festzusetzen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

### Naturschutzbeauftragter

Folgende, teils ergänzende Sachverhalte aus dem Bebauungsplan und dem Vorabzug des Umweltberichts möchte ich hervorheben:

- Die kürzeste Entfernung zum nächst gelegenen gesetzlich geschützten Biotop Nr. 8026 426 0110 im Nordwesten westlich der L 260 (Feldgehölz rd. 4.600 m<sup>2</sup>) beträgt 50 m. Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.
- Das Vorkommen besonders geschützter Brutvogel-, Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG im Plangebiet dürfte bei der gegenwärtigen intensiven anthropogenen Nutzung und Strukturarmut ausgeschlossen werden können.
- Das Plangebiet liegt in keiner Biotopverbundachse.
- Das Vorhaben führt im Besonderen zu einem Eingriff in das Schutzgut „Boden“. Die Grundflächenzahl wurde auf höchstens 0,3 festgelegt (vgl. BBP Teil I Ziff. 1.2.1 S. 4). Mit den Verkehrsflächen werden damit insgesamt 3.210 m<sup>2</sup> versiegelt (vgl. BBP Teil 1 Buchst. A Ziff. 11 S. 18).
- Die im Umweltbericht angegebene Grundflächenzahl mit 0,4 (vgl. UB Tab. Ziff. 4.5 S. 21, Planung, Biotoptypnr. 60.10) weicht von der Festsetzung in der Satzung ab.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es werden Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Mit Realisierung des 3. Bauabschnittes „Mooshauser Weg III“ ist eine umfangreiche Eingrünung geplant.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der erforderliche Ausgleich beträgt -42.722 Ökopunkte. Das Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Tannheim abgebucht (siehe Umweltbericht mit Anhang zum Ökokonto der Gemeinde). Die hinterlegten Ausgleichsmaßnahmen werden im Detail nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

s.o.

s.o.

s.o.

Laut BauNVO darf die GRZ bei Wohngebieten zusätzlich um 0.2 überschritten werden. Deshalb wird im bei GRZ 0,3 ein Versiegelungsgrad von GRZ 0,4 angenommen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde LRA BC).



**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

- Mit der Nutzungsänderung geht hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche nachhaltig verloren.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Illertal (Nr. 426 145), Zone IIIB (vgl. UB Ziff. 2.4 S. 10).

s.o.

- Zur Grundwasserneubildung im Illertal tragen nicht nur Niederschläge auf den Kieskörper bei (vgl. UB Ziff. 2.4 S. 10), sondern auch von den Hanglagen ausgehende Grundwasserströme, die am westlichen Talrand von Südwesten nach Nordosten und am östlichen Talrand von Südosten nach Nordwesten verlaufen.

s.o.

- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält am Mooshauser Weg eine Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet von insgesamt ca. 1,65 ha (vgl. BBP Teil 1 Buchst. A. Ziff. 4 S. 14).

s.o.

- Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung der beabsichtigten Bebauung an den bestehenden Ortsrand (vgl. BBP Teil I Buchst. A. Ziff. 6 S. 15 und UB Ziff. 1.2 S. 2).

s.o.

**Schutzgüter**

Die Schutzgüter und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nach meiner Ortskenntnis im Umweltbericht weitgehend zutreffend bewertet bzw. dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

**Ausgleichskonzept****1. Grünordnung**

- Im Plangebiet werden lediglich zwei kleine öffentliche Flächen für Verkehrsgrün zur Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen ausgewiesen (vgl. UB Ziff. 4.4 S. 20, Lageplan und BBP Teil II Ziff. 4 S. 9). Darüber hinaus sind straßenbegleitend auf den unbebauten Grundstücksflächen Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen beabsichtigt. Das Pflanzgebot sollte gemäß § 178 BauGB für private Grundstücksflächen in der Satzung verpflichtend festgesetzt werden.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Pflanzgebote werden planungsrechtlich festgesetzt.

- Nach dem östlich des Sperberwegs keine Bebauung umgesetzt werden kann, sollten in diesem Ortsrandbereich intensivere Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Diese Flächen sind in Privatbesitz, die Gemeinde hat keine Verfügung über diese Flächen.

- Die Pflanzlisten für Maßnahmen der Grünordnung im Umweltbericht (vgl. Anhang S. 27 und 28) umfassen ausreichend einheimische standortsgerechte Laubgewächse. Allerdings weichen die Pflanzlisten im Umweltbericht und in der Satzung zum Bebauungsplan (vgl. S 7) deutlich voneinander ab.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Pflanzlisten werden in der Satzung zum Bebauungsplan angepasst.

- Von der Verwendung der nicht standortsgerechten Espe (*Populus tremula*), wie in den Pflanzenlisten 1 und 2 der Satzung vorgeschlagen, sollte Abstand genommen werden. Alle Pappelarten neigen mit zunehmender Höhe zu Auslichtungen im unteren Stammbereich und zur Totastbildung. Totes Astholz und grüne Äste von Pappeln brechen in windexponierten Lagen relativ leicht ab und können durch Windverfrachtungen Personen, Gebäude und Fahrzeuge beschädigen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Espe ist in den Pflanzenlisten des Umweltberichtes nicht enthalten.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

- Die Erfolgskontrolle bzw. Funktionserfüllung der Grünordnungsmaßnahmen ist nach fünf und zehn Jahren nachzuweisen.

Die Anregung wird berücksichtigt und im Monitoring-Konzept aufgenommen.

2. Boden

- Die Grundflächenzahl wäre in Satzung und Umweltbericht aufeinander abzustimmen (s.o.), um die verbindliche versiegelte Fläche ermitteln zu können.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Laut BauNVO darf die GRZ bei Wohngebieten zusätzlich um 0.2 überschritten werden. Deshalb wird im Umweltbericht bei einer GRZ von 0,3 ein Versiegelungsgrad von GRZ 0,4 angenommen.

- Bei den Böden im Illertal handelt es sich nicht verbreitet um Lehmböden, sondern um Parabraunerden. Die mittel- bis tiefgründigen Parabraunerden weisen äußerst günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf, sind gut durchlüftet und bilden damit hervorragende Pflanzenstandorte. Diese erdgeschichtlich jüngsten Böden, haben allgemein hohe ökologische Eigenschaften für die Bodenfunktionen. Die hohen Filter- und Pufferwirkungen der Parabraunerden kommen in der überregionalen Nutzung von Grundwasser, verbunden mit der Ausweisung großer Wasserschutzgebiete im Illertal, zum Ausdruck.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im UB berücksichtigt. Es ist keine Abwägung erforderlich.

- Zur Verbesserung der Bodenfunktionen ist innerhalb des Plangebiets ein Oberbodenauftrag auf insgesamt 4.166 m<sup>2</sup> in Hausgärten und öffentlichen Grünflächen vorgesehen (vgl. UB Tab. Ziff. 4.5 S. 22). Ab Bodenzahl 60 wirkt ein Bodenauftrag nicht wertverbessernd (vgl. „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Arbeitshilfe der LUBW, Stand Dezember 2012, s. 18).

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Nach Rücksprache mit Herrn Rothenhäusler (Wasserwirtschaftsamt LRA BC) bestehen keine Einwendungen gegen die bestehende Bilanzierung incl. Bodenauftrag.

- Vom Oberbodenauftrag innerhalb des Plangebiets in Hausgärten wird abgeraten, da die Böden bereits hohe ökologische Eigenschaften für die Bodenfunktionen besitzen. Der Erdaushub und der Oberboden werden innerhalb des Plangebiets für die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der L 260 benötigt. Der Lärmschutzwall sollte naturnah wechselförmig gestaltet werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt (siehe oben). Der Wall wird aus dem Erdaushub der Erschließungsmaßnahmen errichtet. Im Zuge der Bauphase auf den Baugrundstücken kommt es zu einer Entfernung der vorhandenen Vegetationsstrukturen einschließlich der Entfernung des Oberbodens (getrennt nach Humus und kulturfähigem Unterboden). Innerhalb der Grundstücke soll der abgetragene Oberboden vor Ort wieder eingebracht werden (private Hausgärten), so dass hier ein Massenausgleich erreicht werden kann. Die Gestaltung des Lärmschutzwalles erfolgt analog des bestehenden Walls.

3. externe Ausgleichsmaßnahmen

- Das Vorhaben ist kompensationsfähig. Allerdings kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

- Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird als externe Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen, das Versickerungsareal des Stockmahdgrabens auf Flst. 2415

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Tannheim (aktueller Stand:

Gmkg. Tannheim (ca. 69 ar) ökologisch funktional aufzuwerten. Das Flurstück wird nicht wirtschaftlich genutzt. Es ist nicht als besonders geschützter Biotop nach § 32 LNatSchG kartiert. Die offene Makrophytenarme Wasserfläche ist bereits durch Verschlammungs- und Verlandungsprozesse nachhaltig reduziert. Eine naturnahe Aufwertung zur Förderung von Zielarten (Flach- und Tiefwasserzonen bis 2,5 m mit Inseln, Modellierung mit Aushub, Ruderalvegetation abwarten) erfüllt in Nachbarschaft zur Kernfläche mittlerer Standorte die Voraussetzungen nach § 4 und 5 LNatSchG für den Biotopverbund. Der Vorhabenträger ist gleichzeitig Eigentümer des Flurstücks und kann das Planvorhaben mit der Ausgleichsmaßnahme dauerhaft verbinden (vgl. § 15 Abs. 4 BNatSchG). Für diese externe Ausgleichsmaßnahme, die bei Nachweis der Zielarten über die Kompensation des Vorhabens hinaus zur Aufwertung des Ökokontos der Gemeinde beitragen kann, ist ein Konzept mit Monitoring durch die Fachplanung zu entwickeln.

#### 4. Ökobilanz (vgl. UB Tab. unter Ziff. 4.5)

- Die Einstufung der Biotoptypen im Bestand mit entsprechenden Bewertungen ist nachvollziehbar. Die Flächenangaben wurden nicht geprüft.
- Mit der Entwicklung der o.a. Ausgleichsmaßnahme ist die Überarbeitung der Ökobilanz verbunden.

#### **LRA Biberach – Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz**

Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L 260. Im Bebauungsplan wird auf diese Lärmimmissionen näher eingegangen. Entlang der Straße wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über Fahrbahnmitte errichtet.

Nach der städtebaulichen Begründung wird davon ausgegangen, dass ab einer Verkehrsstärke von 1100 Fahrzeugen/Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Diese Angaben beziehen sich jedoch auf eine Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge von höchstens 50 km/h. Nach unserer Kenntnis existiert für den direkt angrenzenden Streckenabschnitt keine Geschwindigkeitsbeschränkung. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h ist ab einer Verkehrsstärke von etwa 500 Fahrzeugen/Tag mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Wir gehen daher davon aus, dass für diesen Bereich eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h geplant ist (Versetzung des Ortsschildes).

##### Anlagenlärm

In zunehmendem Maße werden Eigenheime, aber auch Mehrfamilienhäuser mit Wärmepumpen beheizt. Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche, insbesondere wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden. Ein Problem stellen dabei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich dar, die oft

**+145.691 Ökopunkte).**

Der Vorschlag wird für weitere Bauvorhaben als Ausgleichsmaßnahme zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, das Ortsschild entsprechend zu versetzen und die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren (Verkehrsschild).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

als „Brummen“ wahrgenommen und als sehr stöempfindlich empfunden werden. Luft-Wasser-Wärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, weil sie mit dazu beitragen, dass sich das Wohnumfeld aus Sicht des Lärmschutzes wesentlich verschlechtert.

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

### LRA Biberach – Wasserwirtschaftsamt

#### Wasserversorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Illertal gesamt. Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten. Bei Geothermiebohrungen darf nur Wasser als Wärmeträgermedium eingesetzt werden.

#### Abwasser

Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist beim Wasserwirtschaftsamt die Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und die notwendigen Planunterlagen sind in dreifacher Ausführung einzureichen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat über eine mindestens 30 Zentimeter mächtige belebte Oberbodenschicht zu erfolgen.

Für den Bau der Kanalisation ist beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen einzuholen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung einzureichen.

#### Altlasten

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

#### Bodenschutz

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (<http://www.lubw.badenwuerttemberg.de/servleVis/74536/>) zu bewerten. Hierbei soll keine verbalargumentative Bewertung der Eingriffe und Ausgleiche erfolgen, sondern eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz anhand von Ökopunkten erstellt werden. Diesbezüglich wird auch auf die am 1. April 2011 in Kraft getretene Ökokontoverordnung verwiesen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die Versickerungseinrichtung wurde bereits für diesen Bauabschnitt realisiert, siehe wasserrechtliche Erlaubnis vom 14.09.2010.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird im Rahmen der E/A-Bilanzierung zum Umweltbericht berücksichtigt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

zu beschränken.

**Fließgewässer**

Es bestehen keine Einwendungen.

**LRA Biberach – Landwirtschaftsamt**

Abgesehen vom Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche sind Belange des Landwirtschaftsamts durch die vorliegende Planung nicht betroffen, das Landwirtschaftsamt äußert daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus dem vorgelegten Umweltbericht wird jedoch weder klar, wo der geplante Oberbodenauftrag (S. 22) durchgeführt werden soll, noch ist beschrieben, durch welche Maßnahmen das Defizit an Ökopunkten ausgeglichen werden soll.

Das Landwirtschaftsamt weist daher darauf hin, dass der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren ist (s. § 15 (3) BNatSchG). Das Landwirtschaftsamt bevorzugt daher flächensparende Ausgleichsmaßnahmen wie die Aufwertung von Gewässer- oder Waldrändern. Daneben weisen wir darauf hin, dass ein (teilweiser) Ausgleich für das Schutzgut Boden auch durch einen Oberbodenauftrag auf geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen erfolgen kann.

**LRA Biberach – Straßenamt**

Die Belange des Straßenamtes für den Bereich an Kreisstraßen sind nicht betroffen.

**LRA Biberach – Verkehrsamt/Straßenverkehrsbehörde**

Die Bebauung befindet sich in nächster Nähe zur L 260. Mit Lärmbeschwerden ist zu rechnen. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Zuge der L 260 zur Lärminderung kann nicht zugesagt werden.

**LRA Biberach – Vermessungsamt**

In der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berichtigen Sie bitte die Flurstücknummer der Leutkircher Straße von „3105/8“ in „2429“; beim erstgenannten Flurstück handelt es sich lediglich um ein Gehweg-Flurstück im Bereich der Einmündung der Eggmannstraße in die Leutkircher Straße. Die Berichtigung betrifft die „Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen, A, Nr. 1“ und „Begründung der örtlichen Bauvorschriften, Nr.1“, ebenso betroffen ist die zeichnerische Darstellung im Planentwurf.

**LRA Biberach – Kreisfeuerwehrstelle**

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu

Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt und der Umweltbericht entsprechend angepasst. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Tannheim.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründungen werden entsprechend korrigiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der

den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen.

3. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen.

4. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

5. Verkehrsberuhigte Bereiche dürfen den schnellen Einsatz der Feuerwehr und des Rettungsdienstes weder behindern noch beeinträchtigen. Zufahrten, Kurven und Aufstellflächen müssen den technischen Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (s. GABI. Nr. 15 vom 19.12.1997 Seite 690) über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken genauestens entsprechen. Sperrvorrichtungen (Pfosten, Balken etc.) müssen mit dem genormten Schlüssel A für Überflurhydranten DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können.

#### **LRA Biberach – Kreisgesundheitsamt**

Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Ausführung.

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.

Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

## **2.2 Regierungspräsidium Tübingen**

**20.11.2014**

### **Belange der Raumordnung**

Keine Bedenken oder Anregungen

### **Belange des Straßenwesens**

Ausbauabsichten der Landesstraße L 260 bestehen derzeit

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis

nicht.

Es ist vorgesehen, den Bahnübergang in Richtung Aitrach höhenfrei umzubauen. Im Zuge dieser Maßnahme wäre es möglich, dass die Landesstraße geringfügig zum neuen Baugebiet hin verschoben werden müsste. Konkrete Planunterlagen liegen zurzeit jedoch noch nicht vor.

#### **Zum Entwurf:**

##### **1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone**

Gegen die entlang der L 260 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 23.09.2014 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.

##### **2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen**

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes unter Nr. 1.5.2 bzw. Nr. 2. sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

##### **3. Straßenbegleitgrün**

Bäume in unmittelbarer Nähe zur L 260 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen.

Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A). Dieser Abstand kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

##### **4. Zufahrten / äußere verkehrliche Erschließung**

Gegen die geplante Erschließung des Gebietes bestehen keine Bedenken. Weitere unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 260 werden nicht gestattet.

Auch wenn eine unmittelbare Zufahrt aufgrund der geplanten Lärmschutzeinrichtung technisch nicht machbar ist, ist das Zufahrtsverbot zur Landesstraße im Bebauungsplan entlang der Landesstraße durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, 1 S. 58) darzustellen.

genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes unter Nr. 1.5.2 bzw. Nr. 2. werden entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Umweltberichts mit Aussagen zur Bepflanzung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Das entsprechende Zufahrtsverbot wird im Plan und Text eingetragen.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann. Der Verkehr muss über die bestehende Zufahrt abgewickelt werden. Die Planung ist entsprechend darauf abzustimmen.

**5. Lärmschutz**

Der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der L 260 wird generell zugestimmt sofern der Wall und die zugehörige Entwässerungsmulde außerhalb des Straßengrundstücks angelegt werden. Auf die Stellungnahme vom 24.09.2010 zum vorigen Bauabschnitt wird verwiesen.

Die Gemeinde übernimmt auf Dauer die Unterhaltung sowohl der Wallböschungen als auch der neuen Entwässerungsanlagen.

**Hinweise:****6. Entwässerung**

der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

**7. Photovoltaik**

Die Gemeinde wird gebeten, die künftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

**8. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Straßenamt Riedlingen vorgenommen werden.

**9. Überarbeitung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Tannheim wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und ihn danach nochmals zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

**Belange der Denkmalpflege**

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.



**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Areal bekannt geworden sind. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

*„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“*

Belange der Luftverkehrs

Keine Anregungen oder Bedenken.

Belange der Boden- und Gewässerschutzes

Keine Anregungen oder Bedenken.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

**3. Stellungnahmen von Bürgern**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nachfolgende Anregung eines Bürgers vorgebracht worden.

**3.1 Herr Scheffold, Leutkircher Str. 88 27.11.2014**

Da ich für meinen landwirtschaftlichen Betrieb und dessen zukünftige Entwicklung eine Gefahr sehe, erhebe ich gegen die Ausweitung des o.g. Baugebietes Einspruch.

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde diese Fläche als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung entwickelt sich somit aus dem FNP. Die Grundstücke sind darüber hinaus im Eigentum der Gemeinde. Eine Beeinträchtigung fremder landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausgeschlossen. Die Entfernung Baugebiet zur Hofstelle beträgt ca. 400 m.

Aufgestellt:

Bad Waldsee, den 30.01.2015



Assfalg Gaspard Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Robert-Bosch-Straße 9  
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0  
Telefax 07524 9726-39  
E-Mail [assfalg@a-g-p.de](mailto:assfalg@a-g-p.de)  
[www.a-g-p.de](http://www.a-g-p.de)