

# GEMEINDE TANNHEIM



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Berkheimer Weg“

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

Stand: 02.03.2020



### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

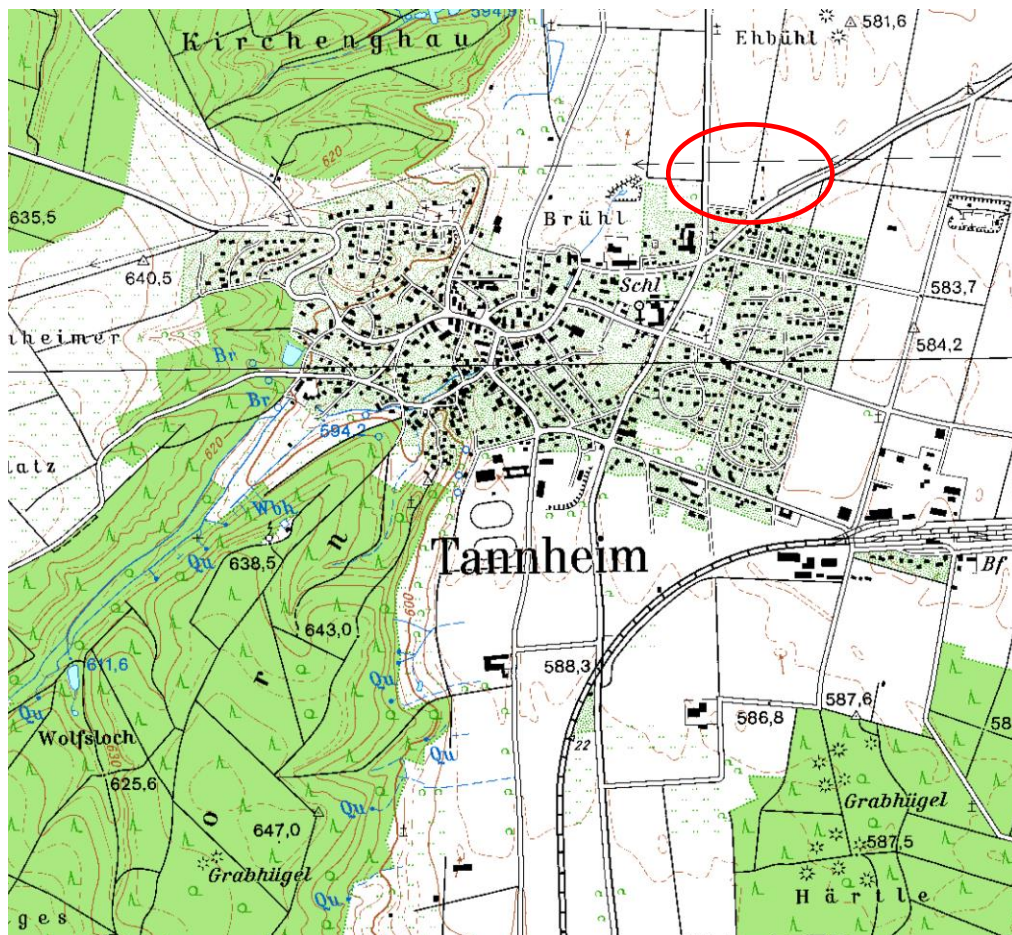
Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

# GEMEINDE TANNHEIM



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

Fassung vom: 02.03.2020



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 16.03.2020 den Bebauungsplan „Berkheimer Weg“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.03.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“, gefertigt vom Büro PLANWERKSTATT am Bodensee, Kressbronn – Rainer Waßmann, Stadtplanung, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tannheim besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.03.2020
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 02.03.2020
- Begründung in der Fassung vom 02.03.2020

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Berkheimer Weg" 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 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 16.03.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den 20.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>WA</b>	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> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>III</b> *	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
<b>GRZ 0,4</b> *	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag  Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
<b>WH 6,60</b> *	1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis OK (Oberkante) Dachhaut.



- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO  
Planeintrag § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach oder geneigtem Dach Oberkante OK (Oberkante) Firstziegel bzw. Dachhaut.

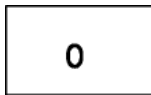
**1.3 Höhenlage der Gebäude (\* Zahlenwerte sind Beispielwerte) § 9 (3) BauGB**



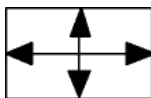
- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter ü. NN gem. Planeintrag

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**



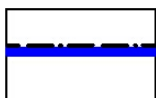
- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



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

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung 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 2.,
- Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze (Einschränkungen siehe Ziffer 2.)

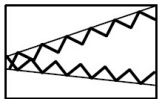
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb der Anbauverbotsstreifen entlang der Landesstraßen Hochbauten, bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, nicht zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind öffentliche Versorgungsanlagen für die Straßenbeleuchtung zu dulden.

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

Tiefgaragen, 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.



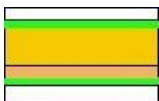
**1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB**

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

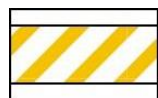
Zur Bepflanzung zulässig sind:

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

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



**1.8.1 Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Gehweg Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB**



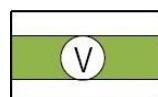
**1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB**



**1.8.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung**

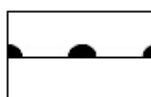


**1.8.2.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg**



**1.8.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

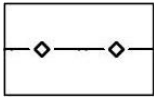


**1.8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB**



**1.9 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**

hier: Umspannstationen

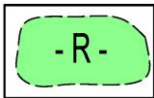


**1.10 Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**

hier: vorhandener Regenwasserkanal / vorhandene Wasserleitung

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



**1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Regenwasserrückhaltung - R - ist als offene Mulde auszubauen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist dem geplanten Regenwasserrückhaltebereich zuzuführen.

**1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**



**1.13.1 öffentliche Grünflächen**

hier: Lärmschutzwall / Fläche für Retention

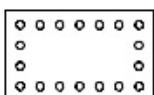


**1.13.2 private Grünflächen**

hier: Lärmschutzwall

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

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



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

• straßenseitige Begrünung der 2 Lärmschutzwälle gem. Pflanzliste 1:

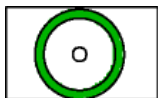
Einsaat der Fläche (RSM 8.1: Biotopflächen, artenreiches Extensiv-Grünland) mit extensiver Bewirtschaftung.



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

• Ortsrandeingrünung an der nördlichen Plangebietsgrenze gem. Pflanzliste 1:

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (in gruppenweiser Anordnung, stufig und artenreich angelegt). In diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Nadelgehölze unzulässig.



#### 1.14.1.2 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 Versorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### 1.14.1.3 Sonstige Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (vgl. Pflanzliste Nr. 1 + 4).
- Es wird empfohlen, flach geneigte Dachflächen (z.B. von Garagen) extensiv zu begrünen.
- Zudem ist eine Insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

#### 1.14.2 Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 (1) 20 BauGB

- Anbringung von 3 Nistkästen an geeigneten Stellen nach Ende der Brutperiode

#### 1.14.3 Pflanzliste 1

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen; 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  
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

#### Pflanzliste 2

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße:  
Hochstamm 3xv 12-14

Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia cordata

Bergahorn  
Stieleiche  
Winter-Linde

#### Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten  
Hedera hibernica  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera in Sorten  
Parthenocissus quinquefolia  
Rosa spec. o.ä.

Waldrebe  
Irländischer Efeu  
Kletterhortensie  
Geißblatt  
Wilder Wein  
Kletterrose

#### Pflanzliste 4

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

Äpfel

Bohnapfel

Glockenapfel

Goldparmäne

Jakob Fischer

Maunzenapfel

Schwäbischer Rosenapfel o.ä.

Birnen

Bartholomäusbirne

Fasslesbirne

Junkersbirne

Schweizer Wasserbirne

Palmischbirne

o.ä.

Zwetschgen

Hauszwetschge

Lukas Frühzwetschge

Schöne aus Löwen

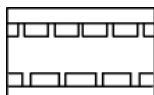
Bühler Zwetschge

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.)*



1.15

#### **Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen**

§ 9 (1) 21 BauGB

LR1 - Leitungsrecht (LR) Regenwasserkanal zugunsten der  
Gemeinde

LR2 - Leitungsrecht (LR) Wasserleitung zugunsten der  
Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht  
überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.  
Ausnahme: Die vorhandene Wasserleitung darf entlang der  
L300 durch einen Lärmschutzwall überbaut werden.

**1.16 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB**



Aktive Lärmschutzmaßnahme:  
Entlang der L 260 und entlang der L 300 sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen Lärmschutzwälle mit einer Höhe von 2 m über Gelände zu erstellen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:  
An den Westfassaden von Gebäuden auf den Grundstücken 20 und 21 sind öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume im EG.



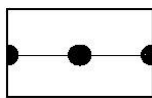
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind bei Schlafräumen und bei Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden erforderlichen Schalldämmmaße können der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0318-8151/04 der ACCON GmbH vom 23.03.2018 entnommen werden. Alternativ kann die Lärmsituation eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schalldämmmaß dadurch ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

**1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



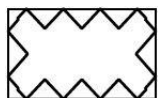
1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.17.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

**Füllschema der Nutzungsschablone**

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



- 2.1 15,0 m / 20 m Abstandfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L260 - Anbauverbotsstreifen

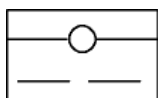
**20 m Abstandfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L300 – Anbauverbotsstreifen**

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.

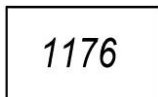
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenbauverwaltung.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



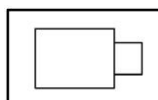
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



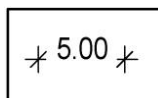
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



geplante Gebäude / Gebäudevorschlag (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



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) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Nördlich des Plangebietes liegt ein ausgedehntes vorgeschichtliches Grabhügelfeld. Nach Ausweis von Luftbildern und Geländescans sind die einzelnen Hügel hier noch recht gut erhalten. Mit Flachgräbern und archäologischen Niederschlägen von zugehörigen Siedlungen sowie einem Ausgreifen dieses Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG in das Plangebiet ist deshalb zu rechnen.

An der Erhaltung ausgewiesener archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um eine undokumentierte Zerstörung zu verhindern bitten wir folgendes zu beachten:

1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.
2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.
3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen /ggf. Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

### **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.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des mit Rechtsverordnung vom Landratsamt Biberach am 23.01.2004 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Gesamt Illertal“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten. Auf die Verbotstatbestände dieser Rechtsverordnung wird hingewiesen.

### **3.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

### **3.6 Niederschlagswasser**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

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

### **3.7 Immissionen**

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

Nordöstlich des Plangebietes in ca. 750 m Entfernung befindet sich ein Verkehrslandeplatz. Es wird auf möglichen Fluglärm hingewiesen.

### **3.8 Landesstraßen L260 / L300**

#### Anbauverbotsstreifen

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 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 des Straßenamtes zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes. Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Im Anbauverbotsstreifen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

#### Straßenbegleitgrün

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Der gemäß RPS 2009 einzuhaltende Mindestabstand für Bäume vom Rand der befestigten Fahrbahn beträgt 7,50 m. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind passive Schutzeinrichtungen erforderlich.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten notwendig werdender erforderlichen Schutzeinrichtungen nicht beteiligen kann.

#### Immissionen

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.

Für die Planung schutzbedürftiger Nutzungen im Schalleinwirkungsbereich dieser Straße sind zur Vermeidung von Lärmproblematiken die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB (A) einzuhalten werden.

#### Reflexionen durch Photovoltaikanlagen

Die künftigen Bauherren werden darauf aufmerksam gemacht, 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 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

#### Entwässerung

Der Landesstraße 260 und L 300 sowie ihren jeweiligen Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers der klassifizierten Straßen 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 Landratsamt Biberach vorgenommen werden.

### **3.9 Wärmepumpen**

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 Vorhandener Regenwasserkanal / verdolter Bachlauf**

Im Bereich des verdolten Bachlaufes kann mit austretendem Wasser gerechnet werden. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse in diesem Bereich wasserdicht mit einer „weißen Wanne“ zu errichten.

### **3.11 Verkehrslandeplatz**

Nordöstlich des Plangebietes in ca. 750 m Entfernung befindet sich ein Verkehrslandeplatz. Der Flugplatz ist für das geplante Wohngebiet nicht immissionsrelevant, da nachts kein Flugbetrieb stattfindet.

### **3.12 Höhengsystem**

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

### **3.13 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Rheingletscher-Niederterrassenschotter.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **4. Anlagen zum Bebauungsplan**

**4.1** Lageplan in der Fassung vom 02.03.2020

**4.2** Begründung in der Fassung vom 02.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister



## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Ver- und Entsorgung
  - 7.2 Immissionsschutz - Straße
  - 7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft
  - 7.4 Artenschutz
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. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.47 ha, mit den Flurstücken Nr. 1176, 1177, 1178, 1179, der öffentlichen Verkehrsfläche Berkheimer Weg, Flurstück Nr. 1176/1, 1248, 1247, sowie Teilflächen des Lohweges (Flst. 2504) und Teilflächen des an der L300 liegenden Geh- und Radweges (Flst. 2497/1).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 1180 und 1242, sowie von einer Teilfläche des Lohweges (Flst. 2504),

Im Osten durch die Landesstraße L300 und von Teilflächen des an der L300 liegenden Geh- und Radweges (Flst. 2497/1),

Im Süden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 1248/1, 1175, 1175/1 und 1175/2, sowie von einer Teilfläche des Lohweges (Flst. 2504),

Im Westen durch die Landesstraße 260 (Flst. 2429).

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tannheim. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen westlich des Lohweges um landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich des Lohweges um private Gartenflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächen westlich des Lohweges sind im Besitz der Gemeinde (teilweise mit Ankaufsrecht), die Flächen östlich des Lohweges sind in Privatbesitz.

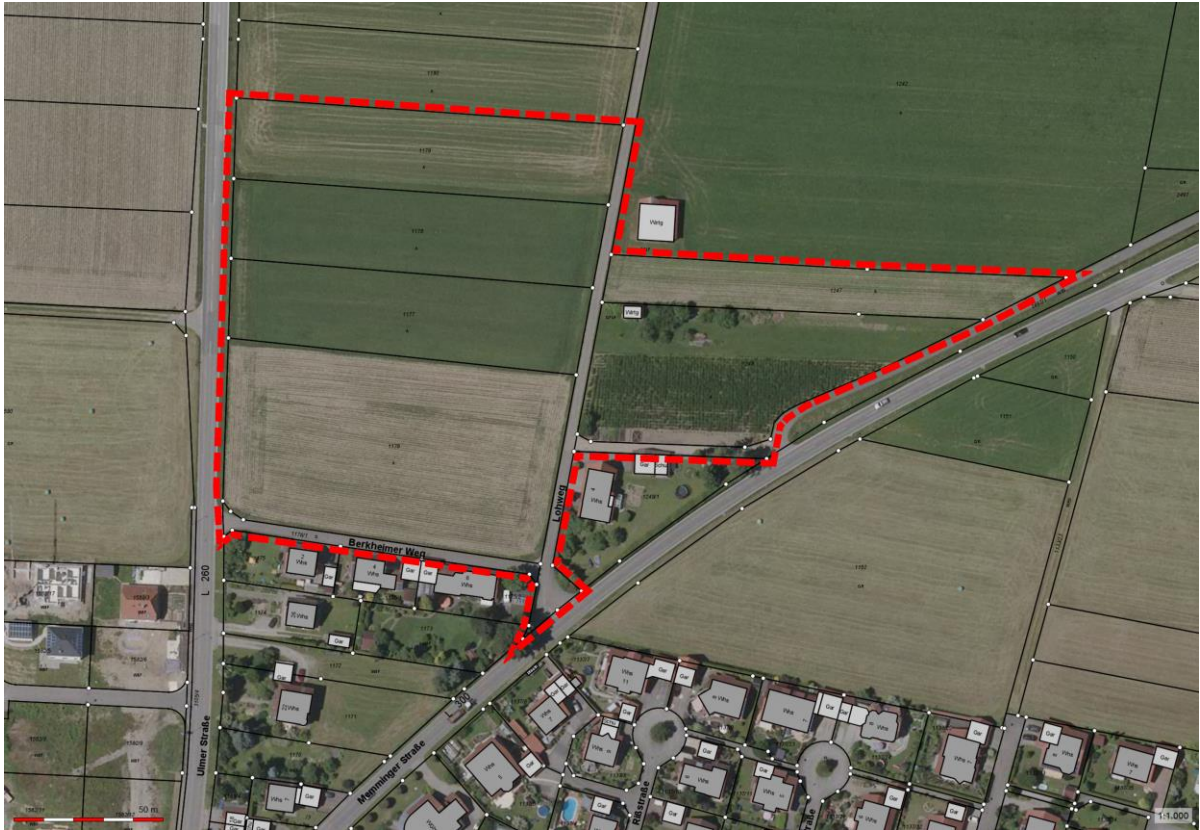
Südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Siedlungsbereiche an. Westlich verläuft die Landesstraße L260, östlich verläuft die Landesstraße L300.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten geringfügig an.

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

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

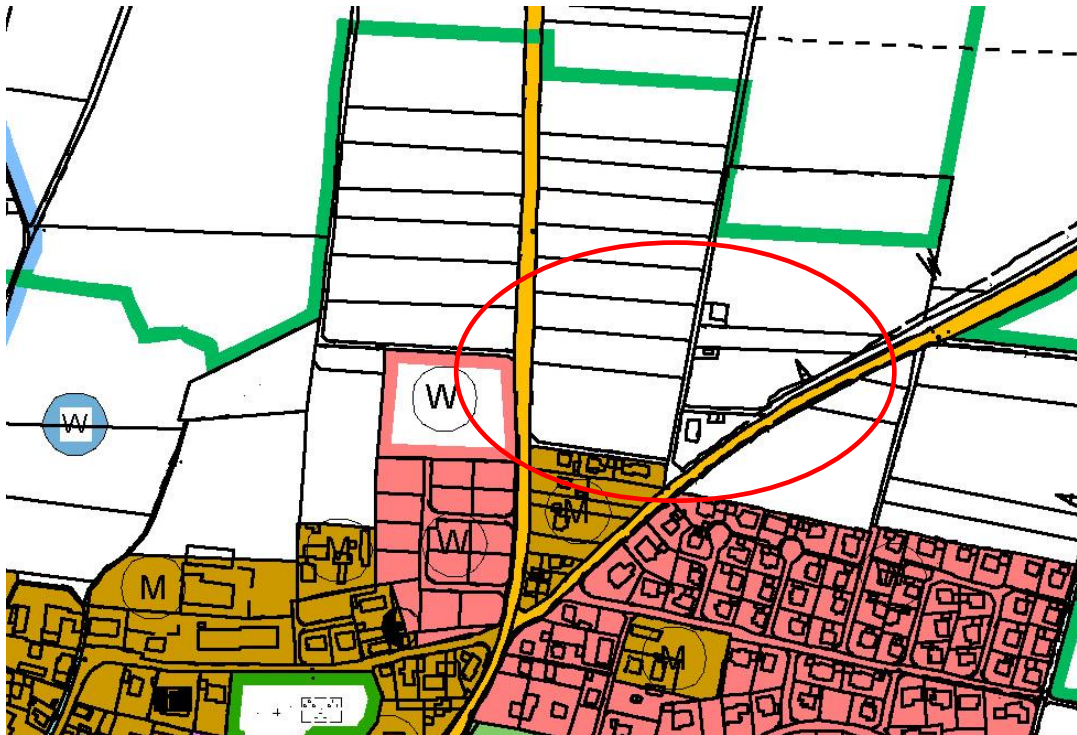
Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

#### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsraumes Rot an der Rot / Tannheim stellt innerhalb des Plangebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

## 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Im Sommer 2017 wurden die letzten beiden Bauplätze im Baugebiet „Mooshauser Weg II“ verkauft. Aktuell kann die Gemeinde Tannheim keine Bauplätze mehr anbieten. Nach dem Flächennutzungsplan sind nur sehr wenige Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

Bei der Suche und Prüfung nach weiteren Entwicklungsmöglichkeiten haben sich nun Gemeinderat und Verwaltung auf das Gebiet nördlich des Berkheimer Weges konzentriert. Das Plangebiet soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Das geplante Wohngebiet „Berkheimer Weg“ schließt an südlich bereits vorhandene Wohnbebauung an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

### **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Berkheimer Weg“.

Der Bebauungsplan schließt im Süden an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 13 a, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Berkheimer Weg“ gefasst.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand mit einer gering verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Im Westteil des Plangebietes soll die Möglichkeit geschaffen werden auf Einzelhaus- oder Doppelhausgrundstücken 2-geschossige Wohngebäude zu errichten. Im östlichen Planbereich soll darüber hinaus die Möglichkeit für die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren oder Mehrfamilienhausbebauung eröffnet werden.

### **Siedlungsstruktur**

- Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie,
- Das Siedlungsprinzip beinhaltet im westlichen Bereich eine Bebauung in 2 Bauabschnitte mit insgesamt 22 Einzel- oder Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise, im östlichen Bereich zusätzlich 2 Einzel- oder Doppelhäuser und eine Seniorenwohnanlage oder Mehrfamilienhausbebauung.

### **Erschließung**

- Die Erschließung erfolgt als Ringstraße vom Berkheimer Weg mit 2 Anschlüssen zum Lohweg.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Wand- (WH) und Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- Festsetzung einer höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraßen – Lärmschutzwälle

## **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 der Baugrundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, das anfallende Straßenwasser wird über Regenwasserkanäle einem Retentionsbereich im Norden zugeführt und dort zur Versickerung gebracht.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird 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 - Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen im Westen, Norden und Osten intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünlandflächen. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

## **7.3 Immissionsschutz - Straßenverkehr**

(siehe Anlage: Schalltechnisches Gutachten, ACCON GmbH, Augsburg vom 23.03.2018)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Landesstraßen L 260 und L 300 ein. Gemäß einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 verkehren auf der L 260 rund 1.500 Kfz pro Tag, auf der L 300 rund 2.200 Kfz pro Tag. Für die Prognose 2030 wurden diese Verkehrsmengen pauschal um 15 % erhöht.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Gutachten ACB-0318-8151/04 vom 23.03.2018 dargestellt.

Es wurde gezeigt, dass durch die beiden 2 m hohen Schallschutzwälle entlang der Landesstraßen das EG und der Außenwohnbereich straßennaher Gebäude schon ausreichend geschützt werden können.

Aufgrund der geringen Höhe von 2 m können die oberen Geschosse jedoch nicht wirksam geschützt werden. Einer Erhöhung des Walls stünden allerdings städtebauliche Gründen entgegen. Um auch im 1. OG die Orientierungswerte einzuhalten, wäre eine Höhe von 3 bis 3,5 m erforderlich. Die Überschreitungen im 2. OG wären wiederum unberührt davon.

Auch das nordwestliche Gebäude (Grundstück 20) kann nicht von einer Erhöhung des Walls profitieren. Hier würde sich vielmehr die Verlängerung des Walls nach Norden positiv auswirken. Um im EG den Orientierungswert einzuhalten wäre jedoch eine Verlängerung um mindestens 50 m erforderlich. Die Überschreitungen in den oberen Geschossen wären wiederum unberührt davon.

Daher werden die zumeist geringfügigen Überschreitungen hingenommen. An den betroffenen Stellen wird als Ausgleich passiver Schallschutz vorgesehen. Neben Schallschutzfenstern werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen erforderlich, um den erforderlichen Luftwechsel auch bei geschlossenen Schallschutzfenstern sicherzustellen.

An Stellen mit Überschreitungen der Orientierungswerte von über 5 dB werden offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Die Belüftung kann in diesen Fällen über eine andere Gebäudeseite mit geringerer Lärmbelastung erfolgen. Betroffen sind davon nur die Westfassaden von Gebäuden auf den Grundstücken 20 und 21, nicht jedoch im EG.

## 7.4 Artenschutz

### Konfliktanalyse

(siehe Anlage: Konfliktanalyse, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 26.03.2018)

Bestand/Ergebnisse:

Das Untersuchungsgebiet wurde am 09.03.2018 begangen, um mögliches Konfliktpotential mit Tierarten(-gruppen) zu erkennen und entsprechende notwendige Kartierarbeiten zur Verifizierung rechtzeitig einzuleiten.

Bedeutung des USG für Tier- und Pflanzenarten (Konfliktanalyse):

Mögliche betroffene Arten auf Ackerflächen: Die östlich und nördlich im Eingriffsgebiet gelegenen Ackerflächen könnten einen Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze darstellen.

Einschätzung: Bodenbrütenden Vogelarten halten Meideabstände (Größenordnung 50 Meter) zu Wegen und zum Siedlungsgebiet ein. Da die Ackerflächen direkt an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzen und an drei Seiten von Wegen und Straßen umgeben sind die Flächen für bodenbrütende Vogelarten wenig attraktiv.

Fazit: Auf eine Vogelkartierung kann in diesem Bereich verzichtet werden.

Mögliche betroffene Arten auf Obstbaumwiese: Die Obstbäume könnten für höhlenbrütende Vogelarten als Lebensraum dienen. Der Schuppen, der von außen zugänglich ist, könnte ein Lebensraum für spaltenbewohnende Fledermäuse und nischenbrütende Vogelarten darstellen.

Einschätzung: In den Obstbäumen wurden keine geeigneten Baumhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse gefunden. Es sind jedoch mehrere Nistkästen in den Obstbäumen und am Schuppen angebracht.

Fazit: Eine Kartierung der genannten Arten ist nicht notwendig. Vor der Rodung der Bäume müssen die Nistkästen außerhalb der Brutzeit umgehängt werden. Der Schuppen ist vor dem Abbruch auf Fledermäuse zu kontrollieren.

Mögliche betroffene Arten in der Birkenanpflanzung und den angrenzenden Kräuterbeeten: Diese Bereiche eignen sich nicht als Habitat für planungsrelevante Tierarten.

Fazit: Keine Kartierung notwendig.

### Kartierung Vögel 2018 und Bewertung

(siehe Anlage: Kartierung Vögel 2018 und Bewertung, BIO-Büro Schreiber, Neu-Ulm vom 29.07.18)

Bewertung:

Im UG (Untersuchungsgebiet) brüteten eine Feldlerche, eine Kohlmeise und zwei Stare. Das Feldlerchen-Revier lag unmittelbar am Nordrand des UG, die übrigen Arten in Nistkästen. Diverse weitere Arten nutzten Teile des UG unregelmäßig als Nahrungshabitate.

Durch die Bebauung verschiebt sich der bereits jetzt gestörte Randbereich nördlich der bestehenden Siedlung weiter in die freie Feldflur. Dadurch entfällt das Feldlerchen-Revier am Nordrand sicher (zur Hälfte durch Überbauung, zur Hälfte durch Störung). Das zweite weiter nördlich, außerhalb des UG, ist weit genug entfernt, um nicht mehr gestört zu werden.

Die Nistkasten-Populationen im Obstwiesen-Grundstück sind durch rechtzeitiges Umhängen der Kästen nicht betroffen. Auch die Populationen der übrigen Arten der Siedlung südlich dürften nur unerheblich und vorübergehend während des Baus gestört werden. Essenzielle Nahrungshabitate im überplanten Bereich sind für keine Vogelart vorhanden.

Die Feldscheune in der Nordostecke außerhalb des überplanten Gebiets wies keine Brutvogelarten auf.

Die in der Stellungnahme der UNB in der Tabelle auf S. 4 unten aufgeführten Vogelarten sind sicher weit genug entfernt und die überplante Fläche viel zu gering, als dass sie durch das geplante Baugebiet gestört oder beeinträchtigt werden könnten. Dies gilt auch für alle weiteren, potenziell vorkommenden Arten. Die in der Tabellen-Spalte „Legende“ angegebenen Gefährdungsgrade sind überwiegend falsch. Von den aufgeführten Arten muss die Kornweihe (da ausgestorben) gestrichen werden, die Rostgans ist – unabhängig davon, dass sie gar nicht betroffen ist – als „potenziell invasive Art“ (vgl. BFN 2015) sicher nicht schützenswert. Für Rohrweihe und Kiebitz kommen die überplanten Flächen aufgrund ihrer Siedlungsnähe als Brutplätze gar nicht, als Nahrungshabitate nur sehr bedingt und maximal episodisch genutzt in Frage. Die angegebenen Entfernungen der Kiebitz-Brutplätze sind so groß, dass Beeinträchtigungen (u. a. auch die angegebenen „Kulissenwirkungen“ nach allen bekannten Literaturangaben sicher ausgeschlossen werden können, selbst wenn man hier Hochhäuser planen würde.

#### Abstimmung LRA

(siehe Anlage: Aktennotiz LRA Biberach – Artenschutzrechtliche Belange, vom 30.07.18)

In Abstimmung mit dem LRA Biberach soll als Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz (CEF-Maßnahme) auf dem Grundstück 2444 der Gemarkung Tannheim eine bestehende Grünlandfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> in eine Grünlandbrache umgewandelt werden.

## **8. ALTLASTEN**

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:



Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll dem angrenzenden vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die geplante Haupteerschließungsstraße inkl. begleitendem Gehweg erhält ein Straßenraumprofil von 5,50 m Breite + 1,50 Gehweg, die innere Ringschließung wird ebenfalls mit 5,50 m Breite, aber ohne separaten Gehweg geplant. Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die öffentliche Parkierung, der geplante Platzbereich sowie separate Gehwegeverbindungen stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. Angrenzende Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Entlang der Landesstraßen besteht mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches aus verkehrsrechtlichen Gründen ein Zufahrtsverbot.

In dem Kreuzungsbereich zur L260 und L300 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

### **Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte / Leitungen**

Zur Sicherstellung des vorhandenen Regenwasserkanals wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Der Regenwasserkanal wird mit entsprechendem Planzeichen in seiner vorhandenen Lage eingetragen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen ist darüber hinaus zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die anfallenden Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sind dem geplanten Retentions- und Versickerungsbereich zuzuführen.

### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm) sind im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Maßnahme ist entlang der Landesstraßen L260 + L300 die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der schalltechnische Untersuchung auszuführen und zu beachten.

### **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Bauquartiere im Allgemeinen Wohngebiet bezogen auf ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

### **Nachrichtliche Übernahme**

Entlang der übergeordneten Landesstraßen werden die straßenrechtlich erforderlichen 15 m bzw. 20 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zu den Landesstraßen L260 und L300 (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen.

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

Am 07.05.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.05.2018 bis 29.06.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 09.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 12.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

**Gesamtfläche: 24.820 m<sup>2</sup>**

<b>BAI</b>	1 - 594 m <sup>2</sup>	7 - 608 m <sup>2</sup>
	2 - 537 m <sup>2</sup>	8 - 571 m <sup>2</sup>
	3 - 568 m <sup>2</sup>	9 - 562 m <sup>2</sup>
	4 - 620 m <sup>2</sup>	10 - 546 m <sup>2</sup>
	5 - 698 m <sup>2</sup>	11 - 790 m <sup>2</sup> (davon Wall 101 m <sup>2</sup> )
	6 - 552 m <sup>2</sup>	12 - 730 m <sup>2</sup> (davon Wall 89 m <sup>2</sup> )
		22 - 824 m <sup>2</sup> (davon Wall 85 m <sup>2</sup> )
	<hr/>	
	<b>8.200 m<sup>2</sup></b> (davon priv. Wall 275 m <sup>2</sup> )	

<b>BAII</b>	13 - 535 m <sup>2</sup>	18 - 522 m <sup>2</sup>
	14 - 524 m <sup>2</sup>	19 - 510 m <sup>2</sup>
	15 - 530 m <sup>2</sup>	20 - 850 m <sup>2</sup> (davon Wall 89 m <sup>2</sup> )
	16 - 522 m <sup>2</sup>	21 - 848 m <sup>2</sup> (davon Wall 88 m <sup>2</sup> )
	17 - 522 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
	<b>5.363 m<sup>2</sup></b> (davon priv. Wall 177 m <sup>2</sup> )	

Fl.st. 1247 - 1.916 m<sup>2</sup>

Fl.st. 1248 - 3.456 m<sup>2</sup>

**5.372 m<sup>2</sup>**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt **18.935 m<sup>2</sup>**

Straßenflächen	- <b>2.962 m<sup>2</sup></b>	Feldweg	- <b>160 m<sup>2</sup></b>
Gehweg, straßenbegleitend	- <b>225 m<sup>2</sup></b>	separater G+R	- <b>244 m<sup>2</sup></b>
Wall West, öffentlich	- <b>550 m<sup>2</sup></b>	Verkehrsgrün	- <b>220 m<sup>2</sup></b>
Wall Ost, öffentlich	- <b>894 m<sup>2</sup></b>	Retention	- <b>395 m<sup>2</sup></b>
5 P / Platz	- <b>235 m<sup>2</sup></b>		
			<hr/>
			<b>5.885 m<sup>2</sup></b>

## 12. ANLAGEN

- Konfliktanalyse, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 26.03.2018
- Kartierung Vögel 2018 und Bewertung, BIO-Büro Schreiber, Neu-Ulm vom 29.07.18
- Aktennotiz LRA Biberach – Artenschutzrechtliche Belange, vom 30.07.18
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Augsburg, 23.03.2018

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 02.03.2020

Planer:



### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 26.03.2020

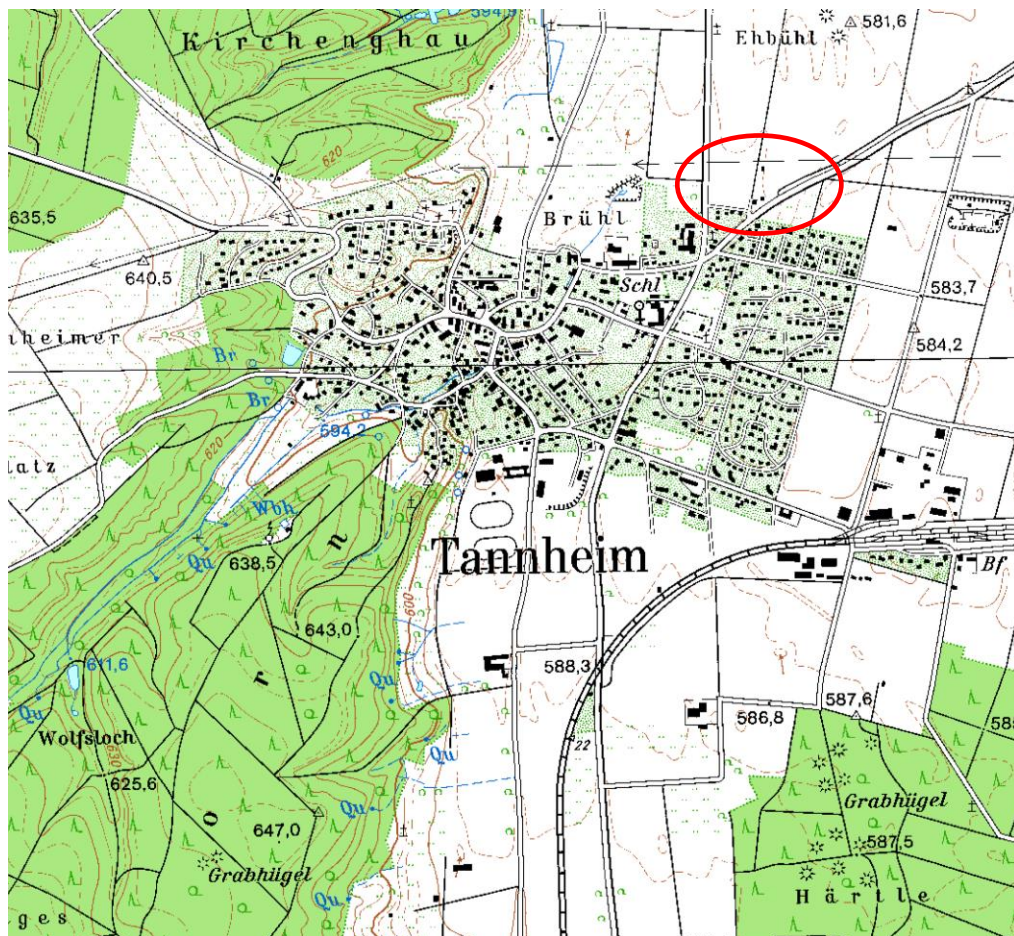
gez. Rainer Waßmann, Stadtplaner

# GEMEINDE TANNHEIM



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

Fassung vom: 02.03.2020



## RECHTSGRUNDLAGEN

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

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

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

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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 16.03.2020 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“ als Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

### § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“, gefertigt vom Büro PLANWERKSTATT am Bodensee, Kressbronn – Rainer Waßmann, Stadtplanung, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tannheim, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.03.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2020

### § 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 „Berkheimer Weg“ 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 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 16.03.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den 20.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

### 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.

#### 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 Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

#### 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.

Im Vorgartenbereich sind Stein-, Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

### **1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO**

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände

Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

### **1.7 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.

### **1.8 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO**

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

Ausnahmen sind bei Wohnungen für Seniorenwohnanlagen / Senioren gerechtes Wohnen zulässig.

## **2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2020
- 2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

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

zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

### **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 2.47 ha, mit den Flurstücken Nr. 1176, 1177, 1178, 1179, der öffentlichen Verkehrsfläche Berkheimer Weg, Flurstück Nr. 1176/1, 1248, 1247, sowie Teilflächen des Lohweges (Flst. 2504) und Teilflächen des an der L300 liegenden Geh- und Radweges (Flst. 2497/1).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 1180 und 1242, sowie von einer Teilfläche des Lohweges (Flst. 2504),

Im Osten durch die Landesstraße L300 und von Teilflächen des an der L300 liegenden Geh- und Radweges (Flst. 2497/1),

Im Süden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 1248/1, 1175, 1175/1 und 1175/2, sowie von einer Teilfläche des Lohweges (Flst. 2504),

Im Westen durch die Landesstraße 260 (Flst. 2429).

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tannheim. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen westlich des Lohweges um landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich des Lohweges um private Gartenflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächen westlich des Lohweges sind im Besitz der Gemeinde (teilweise mit Ankaufsrecht), die Flächen östlich des Lohweges sind in Privatbesitz.

Südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Siedlungsbereiche an. Westlich verläuft die Landesstraße L260, östlich verläuft die Landesstraße L300.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten 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.



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

#### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung, Dachaufbauten** 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** lassen geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Tannheim. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Art und Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

##### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche

Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

#### Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Tannheim im Allgäu zur Region Donau-Iller und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Tannheim deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

#### Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

#### Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

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

Am 07.05.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.05.2018 bis 29.06.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 09.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 12.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 02.03.2020

Planer:



### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 26.03.2020

gez. Rainer Waßmann, Stadtplaner

## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Berkheimer Weg“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 07.05.2018
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 17.05.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 17.05.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 25.05.2018 bis 29.06.2018
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 09.12.2019
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 12.12.2019
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 18.11.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 23.12.2019 bis 31.01.2020
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am 16.03.2020

Gemeinde Tannheim, den 20.03.2020

gez. Thomas Wonhas  
(BÜRGERMEISTER)

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 16.03.2020 überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Tannheim, den 20.03.2020

gez. Thomas Wonhas  
(BÜRGERMEISTER)

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen

am 26.03.2020

Gemeinde Tannheim, den 26.03.2020

gez. Thomas Wonhas  
(BÜRGERMEISTER)



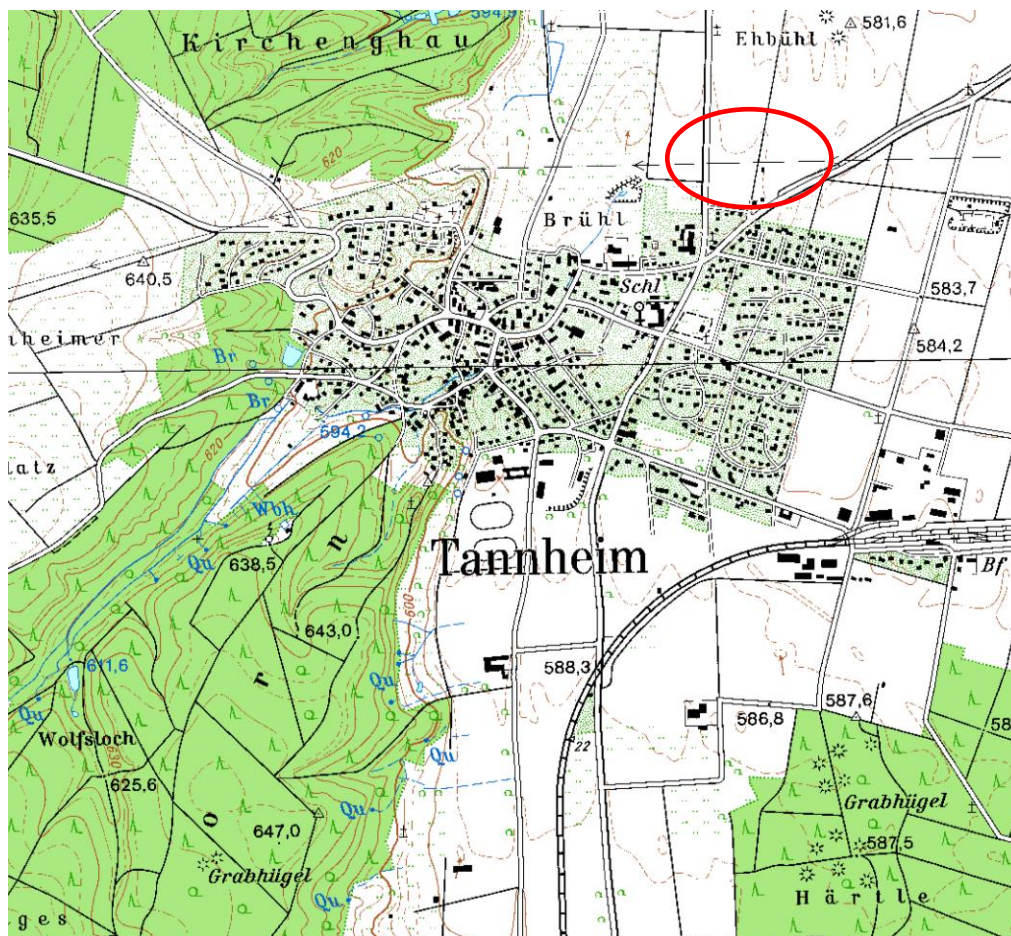
# GEMEINDE TANNHEIM



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

### zum Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

Fassung vom: 02.03.2020



## Bebauungsplan „Berkheimer Weg“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 23.12.2019 – 31.01.2020** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

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

1.1	Regionalverband Donau-Iller	20.12.2019
1.2	IHK Ulm	17.01.2020
1.3	Handwerkskammer Ulm	29.01.2020
1.4	Netze BW GmbH	10.01.2020
1.5	Thüga	10.01.2020
1.6	Telefonica O2	17.01.2020
1.7	Unitymeda BW GmbH	16.01.2020

### 2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

#### 2.1 RP Tübingen 29.01.2020

##### Belange des Straßenbaus

Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange der Stellungnahme vom 21.06.2018 wurden ausreichend berücksichtigt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

##### Belange des Naturschutzes

Im Bebauungsplan mit Stand 18.11.2019 wurde die von der UNB in einer Aktennotiz vom 30.07.2018 vorgeschlagene Maßnahme auf dem gemeindeeigenen Grundstück 2444 Gkg. Tannheim aufgenommen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Auf dem außerhalb des Wirkbereiches des neuen Baugebietes gelegene Grundstück soll als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust eines Feldlerchenrevieres eine 1.000 qm große Grünlandbrache angelegt werden. Dieser Maßnahme wird ausdrücklich befürwortet. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist durch wiederholte, i. d. R. mehr- bis langjährige Kontrollen mit festgelegter Methodik, zu überprüfen und wenn notwendig mit weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Feldlerchenreviere nachzusteuern.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

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

Das gemeindeeigene Flurstück 2444 Gkg. Tannheim hat eine Gesamtfläche von 7201 qm. Es wird vorgeschlagen, im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet das gesamte Grundstück für eine extensive Nutzung durch die Anlage von temporären wasserführenden Senken und ausgedehnten Grünlandbrachen für weitere gefährdeten Arten der freien Feldflur wie z.B. Kiebitz und Grauammer zu nutzen.

Weitere Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen, auf die Zuständigkeit der unteren Fachbehörden wird verwiesen.

**Wird berücksichtigt.**

Das gesamte Grundstück 2444 Gmrk. Tannheim ist als Ausgleichsfläche für die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorgesehen. Das vorgeschlagene Maßnahmenkonzept wird zukünftig berücksichtigt. Für den BP Berkheimer Weg werden jedoch vorerst nur die mit der UNB / dem Naturschutzbeauftragten 3.000 m<sup>2</sup> (umgesetzt. Siehe Stellungnahme Naturschutzbeauftragter. Kein weiterer Handlungsbedarf.

**Wird zur Kenntnis genommen.****2.2 LRA Biberach – Bau- und Umweltamt****28.01.2020****I. Amt für Bauen und Naturschutz**

Auf die Stellungnahme vom 28.06.2018 wird verwiesen. Die rechtskräftigen Unterlagen sind zur Anzeige dem Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz in zweifacher Ausfertigung zu übersenden. Die rechtskräftigen Unterlagen sind ebenfalls in digitaler Form vorzulegen. Im Weiteren sind sämtliche Verfahrensunterlagen (z.B. Satzungsbeschlüsse, Protokolle, öffentliche Bekanntmachungen usw.) zu übersenden.

**Baurecht****28.06.2018**

*Gegen den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB werden keine Bedenken erhoben. Der Flächennutzungsplan ist anschließend zu berichtigen.*

*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 sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden. Andernfalls sollten im schriftlichen Teil die Satzungen je eindeutig als Satzung benannt werden. Im Textteil sind die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung entsprechend als solche zu kennzeichnen.*

**Bautechnik**

Aus bautechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf nachstehende Punkte aufmerksam gemacht:

Die Erschließung des Bauplatzes Nr. 5 (Flst. 1176) ist entsprechend der Plandarstellung nicht gegeben. Die Erschließung sollte entweder als Verkehrsfläche oder als eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gekennzeichnet sein.

Darüber hinaus verdeckt die hellblaue Linie der Bauabschnitte im westlichen Bereich das Symbol über die Stellung der baulichen Anlagen, weshalb die festgesetzte Firstrichtung des

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.*

**Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.**

Das Grundstück wird von Norden her mit eigener Grundstückszufahrt erschlossen.

**Wird berücksichtigt.**

Die Darstellung im Plan wird korrigiert.

Hauptgebäudes in diesem Bereich nicht eindeutig erkennbar ist.

#### Naturschutz

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

Es ist ein Beleg zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen vor Baubeginn vorzulegen. Eigentlich müsste die Funktionalität der CEF-Maßnahmen nachgewiesen werden.

Aus Ermessensgründen wird allerdings auch ein Beleg der Umsetzung der CEFMaßnahmen vor Baubeginn akzeptiert.

**Wird berücksichtigt.**

Der Schuppen ist vor Abriss auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen (§§ 39 und 44 BNatSchG).

**Wird berücksichtigt.**

#### Hinweis:

Bezugnehmend auf das aktuell ausgearbeitete Eckpunktepapier der Landesregierung zum Artenschutz wird empfohlen ein Verbot für die Anlegung von Steingärten in den Textteil mit aufzunehmen.

**Wird berücksichtigt.**  
Die ÖBV werden ergänzt.

#### **Naturschutzbeauftragter**

##### 1. Artenschutz

Zur sachlichen Betrachtung derartiger Planvorhaben darf nicht übersehen werden, dass Konflikte mit dem Artenschutz nicht durch Artenvorkommen, sondern wesentlich durch andauernde Flächeninanspruchnahmen für bauliche und infrastrukturelle Projekte im Außenbereich ausgelöst werden. Aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Bodeneigenschaften sichern im Offenland besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen zusammen mit forstlichen Potentialflächen, abgesehen von intensiven anthropogenen Nutzungen, bekannterweise nachhaltig die natürlichen Lebensgrundlagen und die Biodiversität.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Nachhaltige Flächen- und korrelierende Habitatraumverluste können aufgrund unterschiedlichster artspezifischer Lebensraumansprüche an anderer Stelle nie flächengleich und funktionell vollständig kompensiert werden.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Bekanntlich und belegbar tragen anhaltende Siedlungstätigkeiten und Infrastruktureinrichtungen, verbunden mit immer neuen Kulissenverschiebungen und Beeinträchtigungen des Biotopverbunds (vgl. Sy S. 7 und 8), zum ungebrochenen allgemeinen Artenrückgang bei.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Kulissenwirkungen und -verschiebungen führen nicht nur zu Beeinträchtigungen von Brutplätzen, sondern schränken auch üblicherweise Nahrungshabitate ein.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Der Flächenbezug zum anhaltenden Artenrückgang wird insbesondere bei Bodenbrütern und Arten, die auf weiträumiges Offenland angewiesen sind, deutlich (vgl. Sy S. 6).

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Maßnahmen zur Sicherung der ökologisch funktionalen Kontinuität, (CEF- bzw. FCS-Maßnahmen gern. § 44 Abs. 5 bzw. § 45 Abs. 7 BNatSchG) oder Vermeidungs- und

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Minderungsmaßnahmen bieten keine absolute Gewähr für den Erhaltungszustand lokaler Populationen. Artspezifische Umgewöhnungen und risikobehaftete Umsiedlungen können erfolglos sein, besonders in engen Zeitfenstern vor Baubeginn von Projekten (vgl. Sy S. 6).

#### *Beleuchtungen*

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten nicht nur im öffentlichen, sondern auch im privaten Außenbereich insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen und festgesetzt werden (vgl. BG Ziff. 9.1 S. 25).

*Kartierung der Vögel 2018 und Bewertung* (KVB, Expertise des Büros Schreiber vom 29.07.2018)

#### a. Bestandserfassungen

Zum Zeitpunkt der Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB enthielten die Planunterlagen nur die Konfliktanalyse des Büros Zeeb zum Artenvorkommen unter Bezugnahme auf eine Relevanzbegehung am 09.03.2018. Eine objektive Erfassung aller potentiell vorkommender Arten wäre zu diesem Zeitpunkt auch nicht möglich gewesen. Die Kartierung der Vogelarten im erweiterten Untersuchungsgebiet wurde erst mit der o.a. Expertise zur gegenständlichen Anhörung vorgelegt (vgl. Sy S. 7).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder die vier Relevanzbegehungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtperiode in 2018 (vgl. KVB S. 1 und Sy S. 7) noch die beschränkt mittelfristige Abfrage aus der avifaunistischen Datenbank „Ornitho“, Quadrant 7926\_ 4\_56s, die Vollständigkeit des Artenvorkommens im Plan- und anschließenden Untersuchungsgebiet darlegen können. Weder der o.a. Quadrant der Datenbank noch die Relevanzbegehungen liefern Hinweise auf nachtaktive Vogel- und/bzw. Tierarten. Insofern können die nachgewiesenen Vogelarten nur als Leitarten und sensible Umweltindikatoren für artenschutzrechtliche Bewertungen dienen (vgl. Sy S. 8).

Bei einer Abfrage in dieser Datenbank ist zu beachten, dass Daten zu seltenen Vogelarten systembedingt und auf Veranlassung des Kartierers geschützt werden und diese nur von den zuständigen Regional-koordinatoren eingesehen werden können.

Lokale Kartierer haben die Avifauna im o.a. Quadranten und darüber hinaus im Illertal von Tannheim bis Kirchberg bereits über einen Zeitraum von rd. 35 Jahren ganzjährig im Fokus.

#### b. Legende

Die in der Expertise S. 4 angeführte Bemerkung über die Legende der Tabelle in Spalte 5 der Stellungnahme vom 28.06.2018 des Naturschutzbeauftragten zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB enthält keine Begründung und keine Quellenangaben. Die Legende erläutert artbezogen korrekt den Schutzstatus nach BNatSchG (vgl. <http://www.wisia.de>) in Spalte 3 und die Gefährdungskategorien der Roten Liste Baden-Württemberg in Spalte 4 [vgl. Rote Liste und

#### **Wurde berücksichtigt.**

Ist in der Festsetzungen Ziffer 1.14.1.3 als Minimierungsmaßnahme nach § 9 (1) 20 BauGB enthalten.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Vogelkartierungen des Büros Schreiber erfolgten nach den üblichen fachlichen Standards. Art und Umfang der Felderhebungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herr Neubauer angesprochen und vereinbart (04.04.2018). Die vorliegenden Erhebungsergebnisse stellen eine verlässliche Informationsgrundlage dar, die die angetroffene Situation Untersuchungsgebiet gut abbilden. Diese können uneingeschränkt für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange herangezogen werden. Kein weiterer Handlungsbedarf

#### **Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Der Vergleich der Unterlagen ergab, dass in der 5 Spalte die Legende ohne Zeilenbezug dargestellt wurde. Dieser Umstand hat bei der Erstellung der Expertise sowie bei der Abwägung der Einwendungen zur Frühzeitigen Beteiligung zu Missverständnissen geführt. Mit Inhalt der

kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs der Autoren H.-G. Bauer, M. Boschert, M. 1. Förschler, J. Hölzinger, M. Kramer & U. Mahler (Stand 2016)] unter Bezugnahme auf die landes- und bundesweit üblichen Einstufungen in den Roten Listen (vgl. LUBW Rote Liste der Brutvogelarten in BW, 6. Fassung, Stand 31.12.2013, Ziff. 2.3 S. 22 - 25). Diesbezüglich sind die Angaben in der Tabelle Spalte 2 auf S. 3 der Expertise zu Gefährdungskategorien der Roten Liste Baden-Württemberg unvollständig und enthalten keine Quellenangaben.

Die o.a. unzutreffende Bemerkung ist aus der Expertise und der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.4 S. 23 zu entnehmen und die Spalte 2 in der Tabelle auf S. 3 der Expertise zu ergänzen.

#### c. Habitatraumverlust

In allen Bauleitplanverfahren zum § 13b BauGB wird der Habitatraumverlust durch die Planungsträger abgeschwächt (vgl. KVB S. 4). Dabei wird übersehen, dass jede einzelne Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke im Außenbereich zum allgemeinen Habitatraumverlust mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Artenvorkommen beiträgt. Allein in der Ebene des Illertals zwischen Tannheim und Kirchberg addieren sich seit 2011 die Inanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich mit überdurchschnittlichen Bodeneigenschaften für Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete auf 144 ha (-> 16 ha/Jahr). Bei anhaltenden Flächeninanspruchnahmen für bauliche Nutzungen und Infrastruktur-einrichtungen sind erhebliche Auswirkungen auf Arten- und Individuenvorkommen absehbar.

#### d. Feldlerche

Die Art belegt, wie bereits angeführt, ebenso wie andere Bodenbrüter im Illertal in Abhängigkeit vom Nutzpflanzenanbau jährlich wechselnde Brutplätze. Die Relevanzbegänge mit periodischen Begrenzungen erlauben nur eingeschränkte Einblicke in das tatsächliche Vorkommen. In diesem Zusammenhang wird auf den Raumbedarf und Aktionsräume von Arten des Fachinformationssystems FFH-VPInfo des Bundesamts für Naturschutz, Stand 02.12.2016, S. 124 -126 verwiesen (vgl. Sy S. 8). Danach sind weitere Brutplätze der Art im Untersuchungsgebiet möglich.

Legende besteht Einverständnis  
Kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Wird berücksichtigt.**

Die Quellenangabe zur aktuellen Roten Liste wird ergänzt. Die Anmerkung wird entfernt

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Der Erfassungsumfang orientiert sich an den allgemein üblichen fachlichen Standards. Das zu erhebende Artenspektrum und der entsprechende Untersuchungsumfang wurden in Abstimmung mit der UNB Herr Neubauer festgelegt (04.04.208). Die Kartierung der Artengruppe Vögel erfolgte nicht im Zuge der Relevanzprüfung, sondern wurde im Nachgang derselben durchgeführt. Die Bezeichnung Relevanzbegänge ist somit nicht zutreffend.

Die Kartierungen ergeben hinreichend belastbare Informationen zum Artvorkommen und sind als Bewertungsgrundlage geeignet (.s.o). Es besteht kein Grund zur Annahme weiterer Bruthabitate – dies ist spekulativ und kann daher nicht berücksichtigt werden.

Hinweis hierzu:

Auf Grund der im USG vorkommenden Strukturen, wie Waldränder, Siedlung und Streuobstbestand, stark befahrene Straßen, etc. die ein Meideverhalten von bis zu 100m auslösen, handelt es sich um einen nur sehr eingeschränkt für Offenlandbrüter

## e. Kornweihe

Die Art kommt brütend nicht mehr in Baden-Württemberg vor, überwintert aber regelmäßig als Nahrungsgast (< 10 Ex) im Illertal zwischen Tannheim und Kirchberg. Deshalb konnte die Kornweihe während der Relevanzbegänge auch nicht angetroffen werden (Nachweis siehe o.a. Quadrant der Datenbank „Ornitho“ im Zeitraum vom 01.01.2015-19.06.2018, vgl. KVB S. 4 und BG Ziff. 7.4 S. 23).

Die Art beansprucht zur Nahrungssuche und für gemeinsame Schlafplätze großräumige offene Landschaften. Insofern ist die seltene und streng geschützte Art auch durch die Reduzierung des Nahrungshabitats und die Kulissenverschiebung betroffen.

Die Einschätzung ist in der Expertise und der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.4 S. 23 zu überarbeiten.

## f. Rohrweihe

Die Art ist, wie in der Stellungnahme vom 28.06.2018 zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB angeführt, unregelmäßiger Brutvogel mit 1 - 2 Paaren im Illertal zwischen Tannheim und

geeigneten Raum, diese Einschätzung teilte auch die UNB (04.04.2018).

Die Ergebnisse der Kartierungen wurden der Unteren Naturschutzbehörde am 30.07.2018 vorlegt. Alle notwendigen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wurden gemeinsam besprochen und verbindlich dokumentiert. Maßnahmen – siehe Gesprächsprotokoll.

Die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs sowie Art und Umfang der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden seitens der UNB mit dem Naturschutzbeauftragten beraten (vorliegender Schriftverkehr der UNB mit der Gemeinde und dem Büro Z&P vom 01.08.2018. Die darin genannten Anregungen des Naturschutzbeauftragten wurden berücksichtigt, die Fläche der Ausgleichsmaßnahme und die Umsetzung der Maßnahme wird jedoch entsprechend der nachstehenden Anregungen des Naturschutzbeauftragten angepasst.

An den Ergebnissen der Felderhebungen und der daraus abgeleiteten Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wird festgehalten

**Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.**

Grundsätzlich ist die Einschätzung des Naturschutzbeauftragten richtig. Im konkreten Fall jedoch trifft dies nicht bzw. sehr eingeschränkt zu. Das überplante Gebiet ist aufgrund der Siedlungsnähe und der Nähe zur Aufforstung, der bestehenden Streuobstnutzung und der dort stehenden Scheuer oder Hütte eben nicht Teil einer offenen Landschaft bzw. nur vorbelasteter Rand derselben. Insofern ist die Betroffenheit nur theoretisch gegeben.

Zudem wird durch die geplante CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Brache mit Seigen) ein Nahrungshabitat angelegt, das auch der Kornweihe und der Rohrweihe dient. Die Maßnahme wird gemäß den Ausführungen des Naturschutzbeauftragten angepasst, kein weiterer Handlungsbedarf.

**siehe Ausführungen zur Kornweihe**

Kein weiterer Handlungsbedarf

Kirchberg. Darüber hinaus übersommern regelmäßig bis zu 15 brutunreife Exemplare im Illertal. Die Art beansprucht zur Nahrungssuche und für gemeinsame Schlafplätze wie die Kornweihe großräumige offene Landschaften. Insofern ist die seltene und streng geschützte Art ebenso durch die Reduzierung des Nahrungshabitats und die Kulissenverschiebung betroffen. Das Untersuchungsgebiet und angrenzende Räume werden als Nahrungshabitat nach örtlicher Kenntnis nicht nur episodisch genutzt.

Die Einschätzung ist in der Expertise S. 4 und der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.4 S. 23 zu überarbeiten. s.o.

#### g. Kiebitz

Die angegebenen Entfernungen zu Brutplätzen in der Stellungnahme vom 28.06.2018 zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB dienen als Hinweis und Orientierung, nachdem davon auszugehen war, dass die streng geschützte Art bei Relevanzbegehungen nicht angetroffen wird (vgl. Sy S. 8). Das Illertal zwischen Tannheim und Kirchberg ist historisches und gegenwärtig größtes zusammenhängendes Brutgebiet des Kiebitzes in Baden-Württemberg, das als Quellpopulation für andere Regionen landesweite Bedeutung hat. Die Anzahl der Brutpaare ging landesweit in den Jahren 2005 - 2011 von 500 - 700 auf ca. 350 in 2017 zurück. Anhaltende Flächeninanspruchnahmen führen wie bei den o.a. Arten zu Brut- bzw. Nahrungsraumverlusten und Kulissenverschiebungen, die bislang im Brutgebiet nicht durch artspezifische Ausgleichsmaßnahmen abgeschwächt werden konnten.

#### Kompensation

Entgegen der Darstellung in der Aktennotiz Ziff. 4 S. 3 des Büros Zeeb vom 30.07.2018, die erstmals mit den Planunterlagen zur gegenständlichen Anhörung eingesehen werden konnte, wurde der Unterzeichner nicht persönlich bei der Festsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme für die Feldlerche beteiligt (vgl. AZ S. 1). Eine Zustimmung wurde nicht erteilt. Um Berichtigung des Aktenvermerks wird gebeten.

Angesichts der Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben und die potentielle Betroffenheit von mehreren Brutpaaren bzw. -revieren der Feldlerche ist die Umwandlung einer bestehenden Grünlandfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> in eine Grünlandbrache (vgl. AZ Ziff. 3 S. 3) auf dem ca. 70 ar großen Fst. 2444 Gmkg. Tannheim völlig unzureichend und ungeeignet.

Vielmehr ist eine ca. 30 ar große Ackerbrache (150 m x 20 m) in der Mitte des o.a. Flurstücks anzulegen. Auf ausreichend großen, ganzjährigen Ackerbrachen entwickeln sich im zeitigen Frühjahr rasch Wildkräuter in halboffenen Strukturen, die nach eigenen mehrjährigen Erfahrungen sehr gerne von Bodenbrütern wie z.B. Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz, Wiesenpieper, Wachtel, Bachstelze und Goldammer, als Brut- und Nahrungshabitat angenommen werden. Die Ackerbrache sollte jährlich einmal vor Beginn der Brutzeit Ende Februar/Anfang März erneut umgebrochen werden.

#### Wird zur Kenntnis genommen.

Die durchgeführten Felderhebungen der Artengruppe Vögel ergaben keinen Brutnachweis, ebenso wurde der Kiebitz nicht nahrungssuchend angetroffen. Daher sind grundsätzlich keine Maßnahmen für den Kiebitz erforderlich.

Hinweis: CEF-Maßnahme für die FL wurde auf Wunsch der UNB und des Naturschutzbeauftragten (Schriftverkehr vom 01.08.2018 Herr Neubauer sowie aktuelle Rücksprache 4.3.2020 Herr Lamers) sowie auf Wunsch der Höheren Naturschutzbehörde sollen auch wechselseuchte Senken angelegt werden, die insbesondere dem Kiebitz dienen. Kein weiterer Handlungsbedarf

#### Wird zur Kenntnis genommen.

Verweis auf Schreiben der UNB vom 01.08.2018, demnach wurde der Naturschutzbeauftragte involviert und explizit die von ihm genannten Maßnahmen aufgenommen.

Eine Korrektur des Aktenvermerks ist nicht erforderlich. Kein weiterer Handlungsbedarf

#### Wird berücksichtigt.

Dem Vorschlag des Naturschutzbeauftragten wird gefolgt, Die Fläche kann unter dem Vorbehalt der noch ausstehenden Zustimmung der Flurneuordnung auf 3.000 m<sup>2</sup> entsprechend umgesetzt werden. Insgesamt findet eine deutliche Aufwertung der Fläche statt, so dass die Zustimmung als sehr wahrscheinlich gilt. .



Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Flurstück bereits um eine Ausgleichsfläche für das beschleunigte Flurbereinigungsverfahren handelt, das vor ca. 25 Jahren vom ehemaligen Flurbereinigungsamt Riedlingen durchgeführt wurde. Das Flurstück wurde im Flurbereinigungsverfahren zur Entwicklung einer artenreichen extensiv bewirtschafteten Mähwiese reserviert und ins Eigentum der Gemeinde übertragen. Insofern sind die auf dem Flurstück geplanten Kompensationsmaßnahmen zur funktionalen Aufwertung mit dem zuständigen Amt für Flurneuordnung in Ehingen abzustimmen.

## 2. Grünordnung

Die Anlage von Schottergärten wird nicht thematisiert. Auf unverbauten Grundstücksflächen sollten grundsätzlich keine Schottergärten zugelassen werden. Diese bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens bleiben nochmalige Hinweise, Ergänzungen oder Anregungen vorbehalten.

## Untere Denkmalschutzbehörde

Die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ist im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens erfolgt, weshalb seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine weiteren Hinweise erforderlich sind.

## **II. Wasserwirtschaftsamt**

### Wasserversorgung:

Die geplante Bebauung liegt in Zone III B vom Wasserschutzgebiet „Illertal“. Auf die Bestimmungen in der Rechtsverordnung vom 23.01.2004 wird hingewiesen.

### Abwasser:

Unter dem Punkt 3.6 „Niederschlagswasser“ wird die Einleitung von Drainagewasser in die Regenwasserkanalisation gefordert. Laut der jetzigen Planung soll das Niederschlagswasser welches über die Regenwasserkanalisation gesammelt wird in einem zentralen Versickerungsbecken versickert werden. Um eine Versumpfung des Beckens zu vermeiden sollte kein Drainagewasser in das Becken eingeleitet werden. Wenn Drainagen im Zuge der Bebauung verlegt werden, müssen diese unterirdisch weiterversickert werden. Allerdings dürfen nur Drainagen unterirdisch weiterversickert werden und kein

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Mit der Flurbereinigungsbehörde wurde Kontakt aufgenommen. Der Sachverhalt befindet sich in Klärung.

### **Wird berücksichtigt.**

Die ÖBV werden ergänzt.

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

### **Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis wird bei der weiteren Ausführung berücksichtigt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen.

Altlasten/ Bodenschutz:

Das für den Bau des Lärmschutzwalls zu verwendende Bodenmaterial ist hinsichtlich der geplanten Einbaukonfiguration näher zu definieren. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet darf nur unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden.

Fließgewässer:

Es bestehen keine Einwendungen.

### III. Landwirtschaftsamt

Wir weisen nochmals darauf hin, dass nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz) gehört das Gebiet der Vorrangflur 1 an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Diese Argumentation wird auch durch den Landesentwicklungsplan von 2002 unterstützt. Unter dem Plansatz 5.3.2 wird ausgeführt, dass für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Diese Standorte dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Es ist nochmals zu überprüfen, ob für dieses Baugebiet ein unabweisbar notwendiger Umfang vorliegt. Tannheim weist im Innenbereich noch einige Baulücken auf - Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Außerdem möchten wir noch nochmals auf das freiwillige Instrumentarium des Flächentauschs mit Eigentümern von Flächen mit einer geringeren agrarstrukturellen Bedeutung hinweisen (siehe auch Stellungnahme vom 29.05.2018).

Auf Flurstück 2444 ist eine CEF-Maßnahme geplant. Eine bestehende Grünlandfläche (1.000m<sup>2</sup>) soll in eine Grünlandbrache umgewandelt werden. Wir bitten um Benachrichtigung der genauen Platzierung der Grünlandbrache auf dem Flurstück 2444. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Fläche der Vorrangflur 1 und wird durch die CEF-Maßnahme der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen.

Aufgrund der beidseitigen Bebauung des Flurstücks 2504 (Lohweg) muss der landwirtschaftliche Fahrverkehr mit erheblichen Behinderung rechnen. Der Fahrweg kann durch parkende Fahrzeuge eingeengt oder versperrt werden. Zudem kommt es während der Erntezeit verstärkt zu landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Es muss sichergestellt werden, dass es zu keinen Behinderungen sowie Nutzungskonflikten kommt. Weiterhin muss gewährleistet werden, dass übliche landwirtschaftliche Geräte den Fahrweg nutzen können.

**Wird berücksichtigt.**

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Für weitere Siedlungsentwicklungen in Tannheim ist die Gemeinde „leider“ überall von überdurchschnittlich guten Böden umgeben. Die Gemeinde versucht ununterbrochen Bauflächen im Innenbereich zu akquirieren. Leider liegen auch einige interessante Flächen zwar im Innenbereich, aber diese sind seitens wasserrechtlicher Belange (50-Tage-Linie) nicht zu erschließen. Aus den vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde leider gezwungen, auf Außenbereichsflächen mit guter Bodenqualität auszuweichen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Gemäß der Mitteilung (16.08.2018) von Herrn Romer, Landwirtschaftsamt BC handelt es sich um keine Landwirtschaftliche Fläche

Der Einwand ist nicht zu beachten – kein weiterer Handlungsbedarf

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Der Lohweg wird durch die vorgesehene Erschließung von bisher ca. 2,90 m befestigte Breite auf 5,50 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Bei dem straßenbaulich notwendigen Umbau der Einmündung des Lohweges in die Landesstraße L300 wird die, durch das Regierungspräsidium Tübingen geforderter Anpassung des Einmündungsbereiches so ausgestaltet, dass für landwirtschaftliche Fahrzeuge der bisher befestigte Einmündungsbereich

Wir begrüßen es, dass auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen werden. Dennoch wird vor allem für die Grundstücke entlang der Flurstücke 1180 und 1242 eine (privatrechtliche) Duldungsverpflichtung empfohlen, um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem Flurstück 1180 sowie 1242 sollte ein ausreichender Grünstreifen berücksichtigt werden. Ein Grünstreifen beugt nicht nur zukünftige Nutzungskonflikte vor, sondern sorgt ebenso für eine klare optische Abtrennung zwischen Außen- und Innenbereich.

Wir möchten darauf hinweisen, dass das grundsätzliche Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Außenbereich berücksichtigt werden sollte. Aus diesem Grund bitten wir um eine höhere Verdichtung der Bebauung bzw. den verstärkten Bau von Doppelhaushälften. Im Regionalplanentwurf Donau-Iller wird ebenso auf eine flächensparsame Bauweise und einer Erhöhung der Wohnbaudichte hingewiesen (siehe Plansatz B III 1, G (5)).

#### IV. Kreisfeuerwehrstelle

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu 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. 150 m voneinander betragen.

3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

weiterhin zur Verfügung steht.

Die Einstufung des Lohweges als innerörtliche Anwohnerstraße wird durch die Erschließung nicht verändert.

Im öffentlichen Straßenraum lassen sich Nutzungskonflikte und gelegentliche Behinderungen auch bei regelkonformen Verhalten aller Verkehrsteilnehmer nicht immer vermeiden bzw. können nicht garantiert ausgeschlossen werden.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

**Wurde berücksichtigt.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Die notwendigen Abstände werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>5. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Mindestwasserlieferung gemäß DVGW W 400 und DVGW W 405 ist im Baugebiet sichergestellt.</p>
<p><b>2.3 Landesamt für Denkmalpflege 27.01.2020</b></p> <p><b>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b> Vielen Dank für die ausführliche Abwägung, die deutlich zeigt, dass man sich mit den denkmalpflegerischen Belangen auseinandergesetzt hat.</p> <p>Gemäß diesem Abwägungsprotokoll fanden unsere vorgetragenen Anregungen zur Minimierung der befürchteten Beeinträchtigung der Umgebung der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung im Wesentlichen keinen Eingang, da eine Beeinträchtigung nicht konstatiert wird. Diese Einschätzung nehmen wir zur Kenntnis. In der Tat wird es von den in der Abwägung gezeigten beiden Blickachsen aus keine erhebliche Beeinträchtigung geben.</p> <p>Begibt man sich jedoch auf der L 300 weiter in Richtung Nordosten bzw. in Richtung Egelsee, dann wird eine dreigeschossige Bebauung entlang der Memminger Straße auch durch einen 2 Meter hohen Wall visuell nicht abgeschirmt werden und den bisher offenen Blick zum geschützten Ensemble seitlich flankieren. Ob diese Störung erheblich ist, kann sicherlich unterschiedlich gesehen werden. Weiteren Anregungen oder Bedenken werden nicht mehr vorgetragen.</p> <p><b>2. Archäologische Denkmalpflege:</b> Die archäologische Denkmalpflege trägt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>2.4 Regierungspräsidium Freiburg 16.01.2020</b></p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-04705 vom 21.06.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>Geotechnik 21.06.2018</b> <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i> <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Rheingletscher-Niederterrassenschotter. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro</i></p>	<p><b>Wurde berücksichtigt.</b></p> <p><i>Die Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise werden berücksichtigt und unter Ziffer 3. als Hinweis aufgenommen.</i></p>

durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets "WSG Gesamt Illertal". Darüber hinaus sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

#### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

#### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **2.5 Telekom**

**29.01.2020**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2018443 vom 14.06.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**14.06.2018**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

### 3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Anregung aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden:

#### 3.1 [REDACTED] Lohweg 4 07.01.2020

Wir als Anwohner bzw. Eigentümer der bestehenden Grundstücke am Berkheimer Weg (1175, 117511, 117512) und Lohweg (124811) sind unmittelbar von dem am 9. Dezember 2019 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans „BerkheimerWeg“ betroffen. Hiermit möchten wir klarstellen, dass wir die vom Planungsbüro Waßmann vorgesehenen Gehwege im Berkheimer Weg und Lohweg aus folgenden Gründen ablehnen:

1. Während der Berkheimer Weg und Lohweg zu sogenannten HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßEN mit Gehwegen ausgebaut werden sollen, ist die innere Ringerschließung ohne Gehwege geplant. Denn im inneren Bereich soll der Straßenraum laut Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (s. S. 10) „nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden.“ Diese modernen verkehrsplanerischen Ziele unterstützen wir ausdrücklich.

Leider scheinen sie aber ausschließlich für die Neubürger zu gelten. Die „Altbürger“ am Berkheimer Weg und Lohweg sind von dieser Planung ausgenommen, denn eine Ausweisung

**Wird zur Kenntnis genommen.**

**Wird zur Kenntnis genommen.**

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Eine Straßenplanung mit Gehweg steht grundsätzlich einer Verkehrsberuhigung

von Gehwegen würde einer Verkehrsberuhigung grundsätzlich entgegenstehen:

Gemäß § 42 IV a SIVO sollen verkehrsberuhigte Bereiche durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Konsequenterweise dürfe der Bereich nicht als typische Straße mit Fahrbahn und Gehweg bzw. Radweg angelegt sein. Die Straße müsse von allen Verkehrsteilnehmern in voller Breite genutzt werden können. Daher fordern wir die Gemeinde auf, das Neubaugebiet so zu planen, dass alle Bewohner und Anlieger des Baugebiets von einer Verkehrsberuhigung gleichermaßen profitieren.

2. Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen im geplanten Neubaugebiet mit seinen rund 24+x Einheiten rechtfertigt keine zusätzliche Ausstattung der Erschließungsstraßen mit Gehwegen" Nach offiziellen Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) gilt:

„In Wohnstraßen kann auf separate Gehwege verzichtet werden, wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (5A0 Kfz/24h) nicht überschritten wird.“

Das Einsparen der Gehwege würde den Erschließungsaufwand (Material und Bauleistung) minimieren und damit die Kosten für die Gemeinde und Anlieger reduzieren.

Ein Verzicht auf Gehwege würde auch die Bodenversiegelung verringern und damit dem Punkt 3.4 der Satzung zum Bebauungsplan Rechnung tragen. Dort heißt es: „Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (-zu berücksichtigen. (. . .) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.“ In diesem Zusammenhang bitten wir zu prüfen, ob die bestehenden Straßenbeläge - sofern baulich geeignet und zweckmäßig - bei der Herstellung der neuen Erschließungsstraßen mitverwendet werden können.

Das Neubaugebiet „Mooshauser Weg I und II“ im Süden der Gemeinde wurde vom Ing.-Büro AGP im Zuge einer „rationellen, wirtschaftlichen Erschließung“ komplett ohne Gehwege geplant. Was hat nun das Planungsbüro

nicht entgegen. Im Gegenteil. So wird der Lohweg durch die vorgesehene Erschließung von bisher ca. 2,90 m befestigte Breite auf 5,50 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Der Lohweg, als auch der Berkheimer Weg erfüllen die Funktion sog. Sammelstraßen, da in diesen sich der Verkehr aus dem Baugebiet sammelt und zu den beiden übergeordneten Landesstraßen weitergeführt wird. Bei diesen „Sammelstraßen“ ist für die Fußgänger die Errichtung eines separaten Gehweges erforderlich. Im Lohweg kommt darüber hinaus auch noch zusätzlich der landwirtschaftliche Verkehr hinzu, so dass auch durch den Gehweg die Behinderung der landwirtschaftlichen Fahrzeuge minimiert werden kann.

Im Bereich des Berkheimer Weges soll der geplante Gehweg darüber hinaus fußläufig an den vorhandenen Geh- und Radweg entlang der L260 in Richtung Ortsmitte anknüpfen, als auch über den Gehweg am Lohweg an den Geg- und Radweg entlang der L300 anbinden.

Anmerkung: verkehrsberuhigte Bereiche sind nicht gleichbedeutend mit Maßnahmen oder Bereiche der Verkehrsberuhigung.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Der Lohweg, als auch der Berkheimer Weg sind sog. Sammelstraßen, keine reinen Wohnstraßen.

Anmerkung: Wie korrekt zitiert, wird hier von einer KANN-Empfehlung gesprochen. Die Gemeinde hat beschlossen, einen Gehweg aus den o.g. Gründen zu errichten.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Hier stehen absolut Sicherheitsaspekte vor Versiegelungsaspekten.

Ob die bestehenden Straßenbeläge mitverwendet werden können, muss im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden.

#### **Wird zur Kenntnis genommen.**

Richtig, da im Plangebiet keine „Sammelstraßen“ vorhanden sind und auch der Sperberweg keine darstellt, wird der

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

Waßmann dazu bewogen, im Neubaugebiet „Berkheimer Weg“ Gehwege vorzusehen? Die in der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgebrachten Sicherheitsaspekte sind nicht nachvollziehbar:

- Fußgängern stände auf der Ostseite des Lohwegs ein Gehweg zur Verfügung. Eine trügerische Sicherheit, denn dieser Weg endet in Richtung Süden nach nur knapp 50 m direkt an der unübersichtlichen Straßenmündung zur L300 (Gefahrenstelle!).

- Da der Verkehr hauptsächlich über den Keltenweg und den Lohweg fließen würde (wegen der Anbindung an die Landesstraßen), wäre der größte Teil des an der Südseite des Berkheimer Wegs geplanten Fußwegs entbehrlich.

Verkehr aus den beiden Plangebieten zu der Bahnhofstraße abgeführt, die wiederum eine Sammelstraße darstellt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Der straßenbaulich notwendige Umbau der Einmündung des Lohweges in die Landesstraße L300 erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen.

Anmerkung: ohne Gehweg wäre die Gefahrenstelle um ein Vielfaches höher.

s.o.

Aufgestellt: Kressbronn, den 02.03.2020

