



meixnergeerds®
Stadtentwicklung

Stadt Tettnang

Bebauungsplan Oberlangnau Süd
1. Änderung und Erweiterung

Begründung zu den
**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

15.10.2019



meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS-18-A013 – Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung



Auftraggeber:

Stadt Tettngang
Bürgermeister Bruno Walter
Montfortplatz 7
88069 Tettngang
Tel.: 07542-510-0
Fax: 07542-510-275
E-Mail: rathaus@tettngang.de
www.tettngang.de



Auftragnehmer:

meixnergeerds
Stadtentwicklung GmbH
Sabine Geerds
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541-38875-0
Fax: 07541-38875-19
E-Mail: info@meixnergeerds-
stadtentwicklung.de
www.meixnergeerds-
stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber
M.Sc. Stadt- und Regionalforschung

meixnergeerds
Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Umgebung	6
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	10
3.4	Bebauungsplanverfahren	11
4.	Übersicht über Schutzgebiete	11
4.1	Landschaftsschutzgebiete	11
4.2	Wasserschutzgebiet	12
4.3	Überflutungsflächen	13
5.	Bestand	15
5.1	Nutzungen	15
5.2	Erschließung	16
5.2.1	Technische Infrastruktur	16
5.3	Topografie	16
5.4	Einbindung in das Landschaftsbild	16
6.	Planung	17
6.1	Gebäude	17
6.2	Erschließung	17
6.2.1	Straßen und Wege	17
6.2.2	Die Entwässerungsplanung hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Technische Infrastruktur	17
6.3	Ausgleichskonzept	17
6.4	Schallschutz	18
6.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
6.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.5.2	Örtliche Bauvorschriften	24



6.6	Flächenbilanz	25
6.7	Anlagen	25

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am südlichen Ortsrand von Oberlangnau befindet sich der Betriebsstandort der Firma Bohner Bau GmbH. Die Firma Bohner Bau GmbH benötigt eine Erweiterung des Betriebsgeländes für die geplante Errichtung einer Lagerhalle.

Die hierzu vorgesehenen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Oberlangnau Süd. Um das Vorhaben zu realisieren ist eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits geschaffen.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

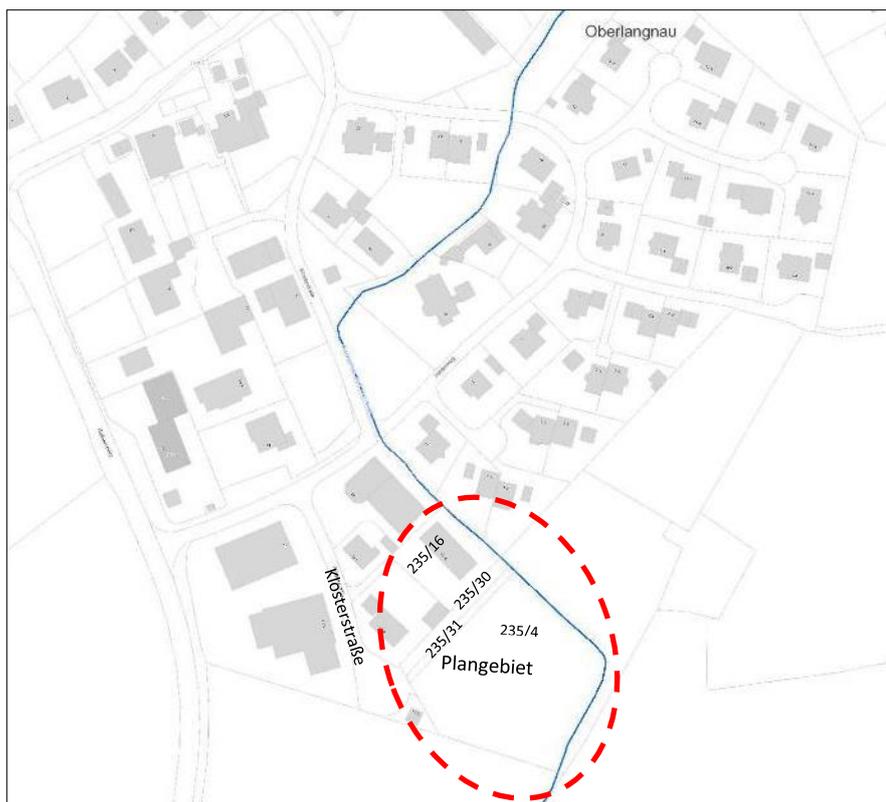


Abbildung 1: Übersicht mit Plangebiet, o.M. (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberlangnau, östlich bzw. südöstlich der Klosterstraße. Es grenzt direkt an die Gewerbefläche der Fa. Bohner Bau GmbH und soll als Erweiterungsfläche für diesen Gewerbebetrieb dienen.

Die Erschließung kann sowohl über das bestehende Betriebsgelände als auch über die Wendeanlage am Ende der Klosterstraße erfolgen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 235/30 und 235/31 ganz, sowie die Flurstücke 235/4 und 235/16 zum Teil.

2.2 Umgebung

Oberlangnau gehört zusammen mit Unterlangnau zur Ortschaft Langnau und liegt südöstlich der Stadt Tettngang im Argental. 1972 wurde die Ortschaft Langnau der Stadt Tettngang eingemeindet.

Das Rathaus der Ortsverwaltung Langnau befindet sich in Oberlangnau.

Das Plangebiet liegt südlich der bisherigen Gewerbefläche der Fa. Bohner Bau GmbH, abgegrenzt von einer „Sonderkultur Hopfen“, Waldfläche und dem Tobelbach.

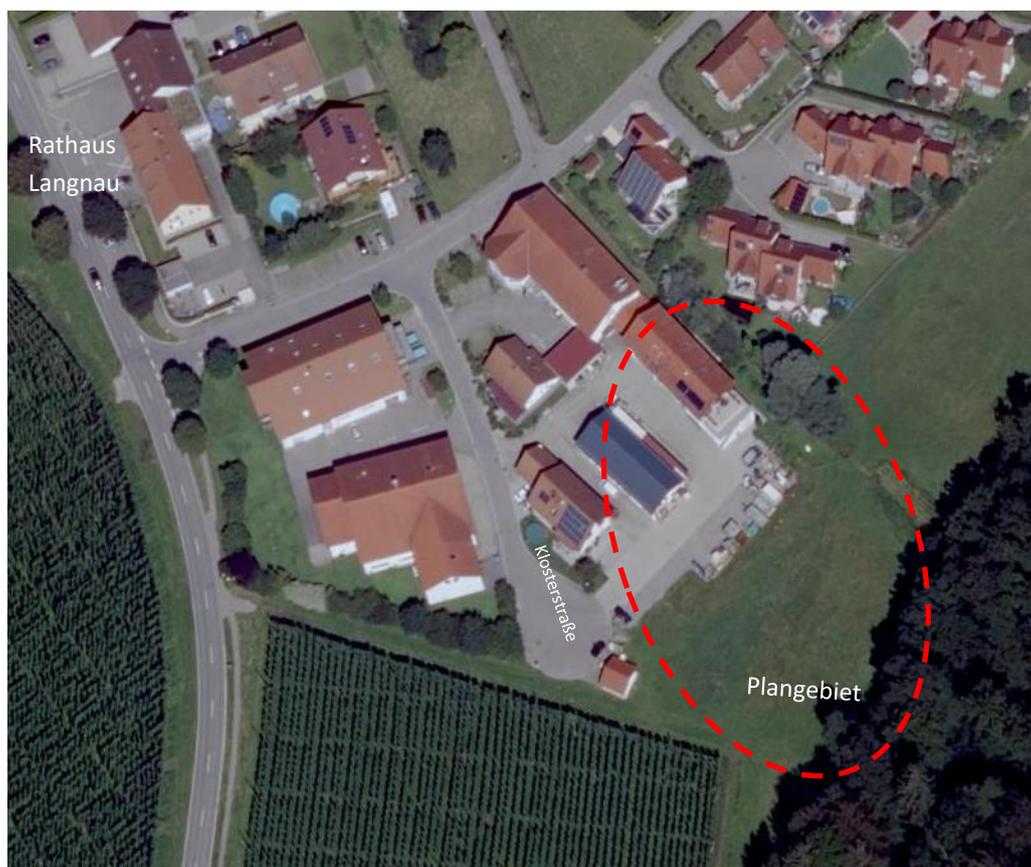


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Umgebung, o.M. (Quelle: LUBW)

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben auf dem Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettngang – Neukirch. Der Regionalplan für dieses Gebiet ist aus dem Jahr 1996 und trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

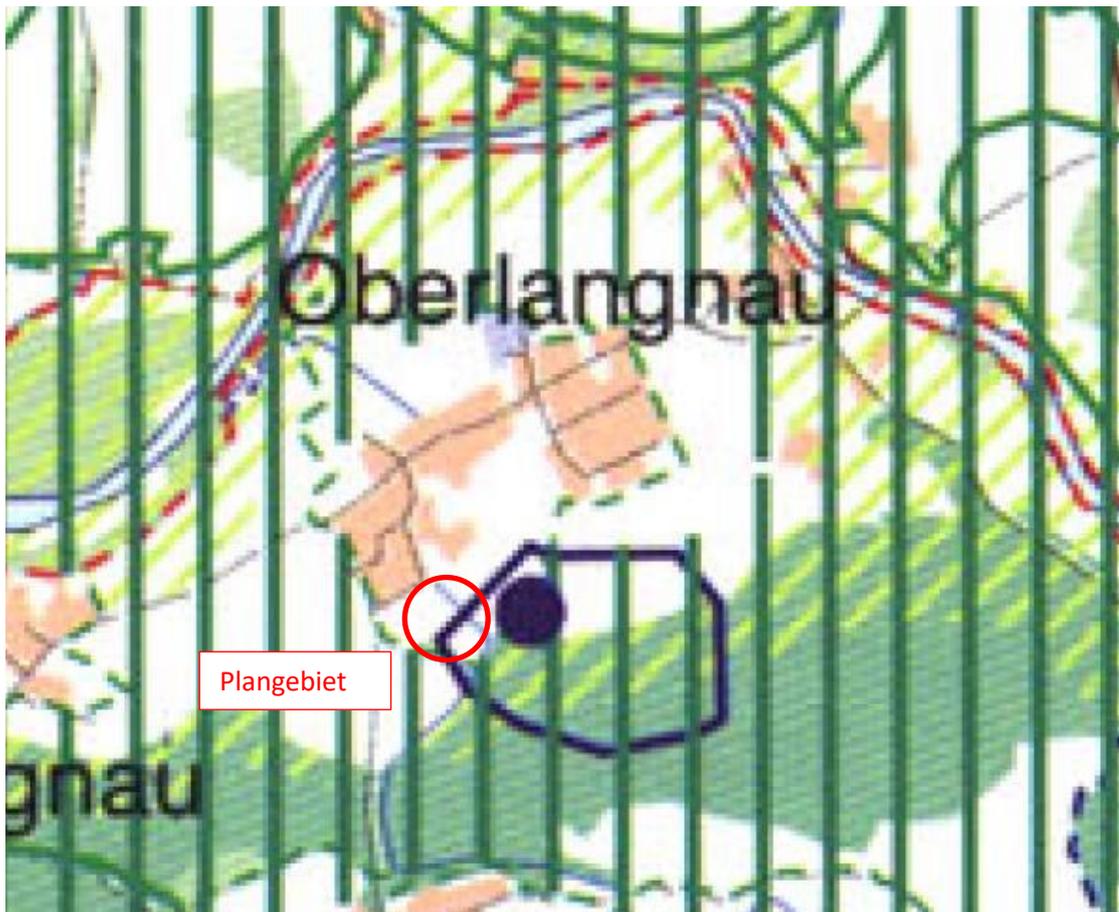


Abbildung 3: Regionalplan Region Bodensee-Oberschwaben von 1996, o.M. (Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der VVG Tettngang – Neukirch (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) ist die geplante Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Betriebsgelände der Firma Bohner Bau GmbH sowie weitere in Teilen gewerbliche genutzte Bereiche östlich der Klosterstraße sind im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

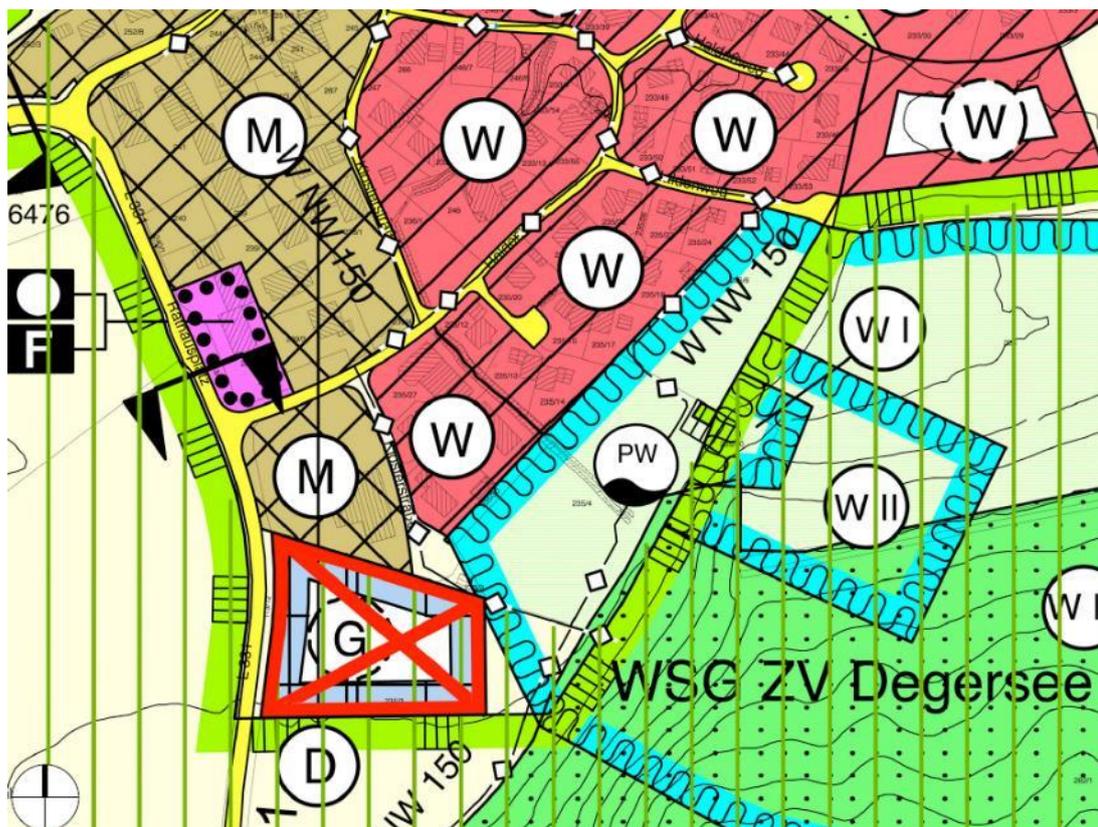


Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2014 VVG Tettngang - Neukirch, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tettngang)

Derzeit läuft ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bereiche östlich der Klosterstraße sollen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus wird die Fläche, die zur geplanten Betriebserweiterung der Firma Bohner GmbH genutzt werden soll, als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der Tobelbach einschließlich des Gewässerrandstreifens wird als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese Darstellung dient der räumlichen Abgrenzung zwischen der gemischten Baufläche an der Klosterstraße und den im Osten anschließenden Wohnbauflächen.

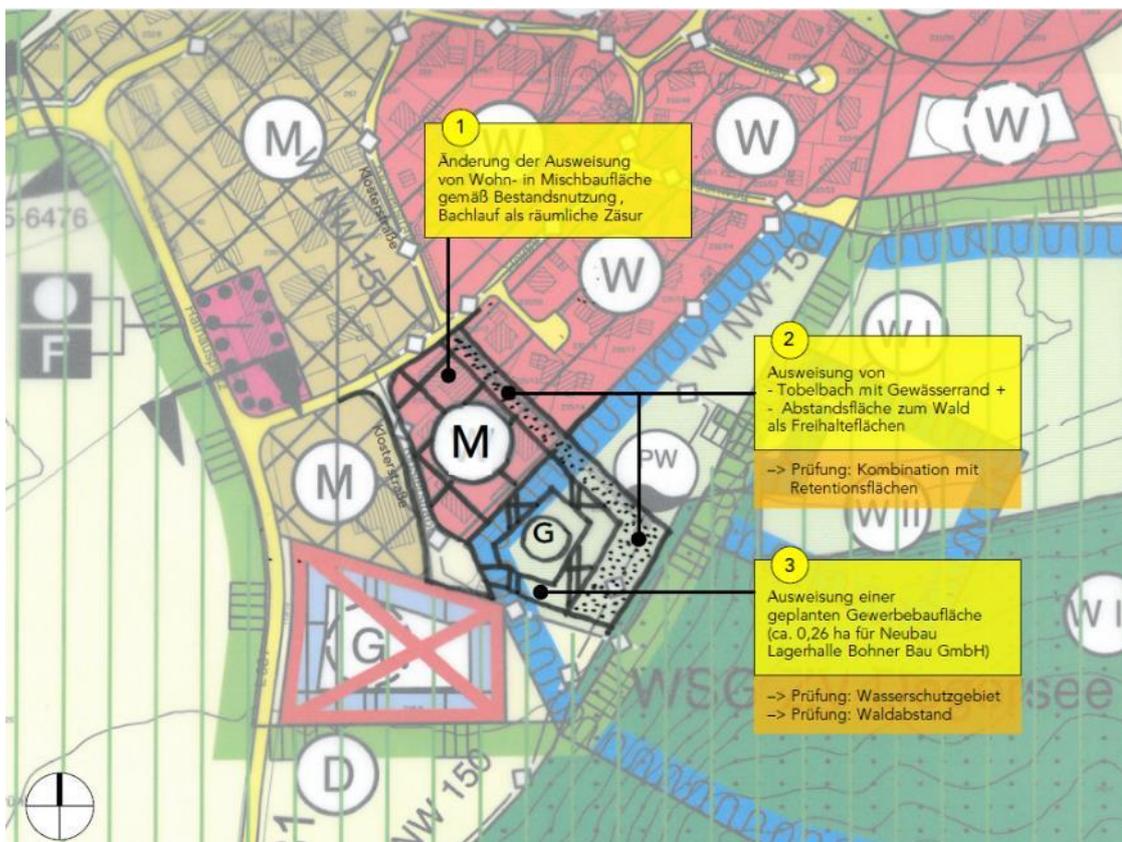


Abbildung 5: Flächennutzungsplan, geplante Änderung 2018, VVG Tettngang - Neukirch, o.M. (Quelle: Datengrundlage Auftraggeber)

3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Der Bebauungsplan „Oberlangnau Süd“, in dem sich der Gewerbebetrieb befindet, ist seit 1995 in Kraft. Östlich der Klosterstraße ist ein Mischgebiet festgesetzt, das Gewerbebetriebe zulässt.

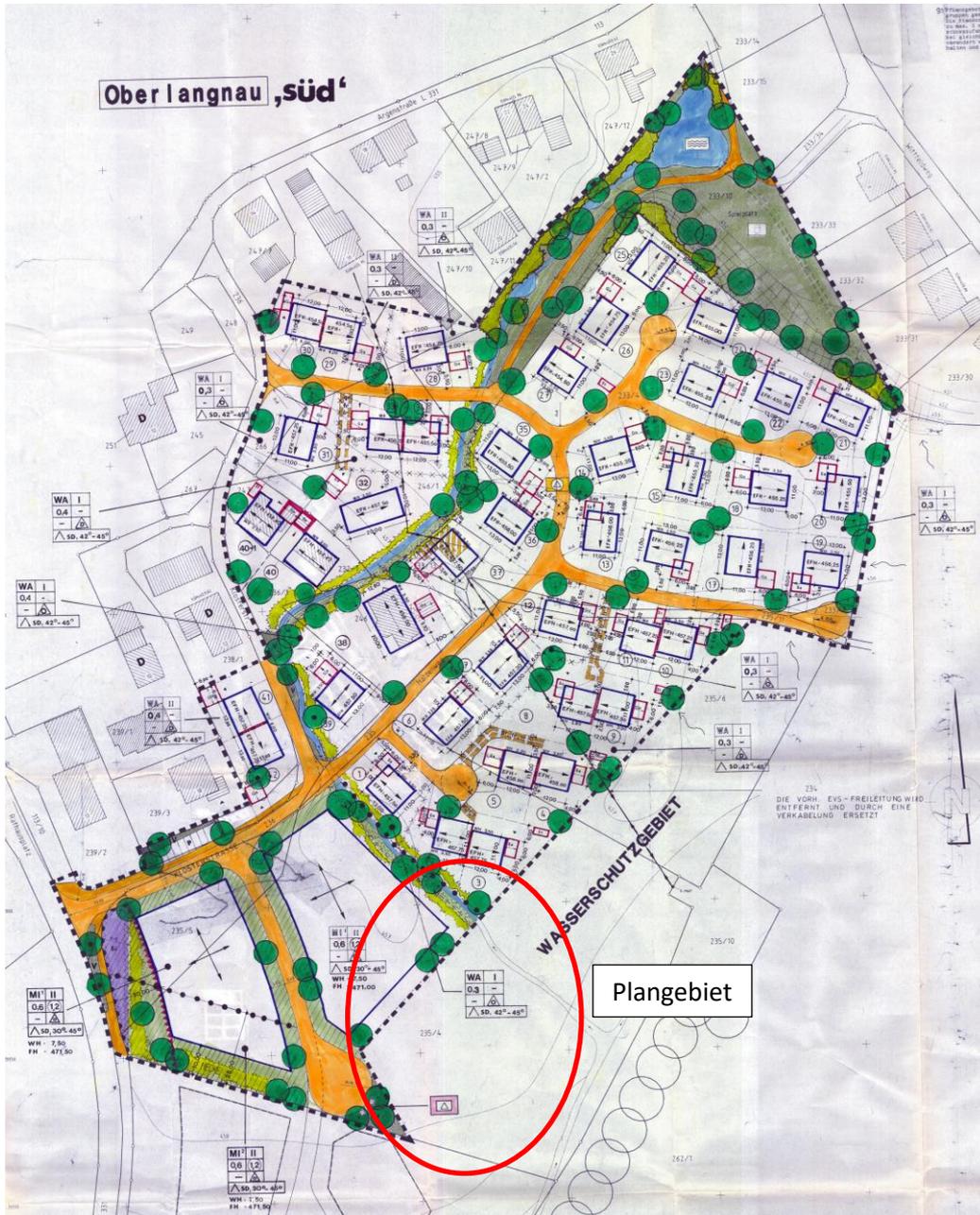


Abbildung 6: Bebauungsplan Oberlangnau Süd, 1995, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tettngang)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd, 1. Änderung und Erweiterung“ befindet sich mit der Hochwasserrückhaltefläche im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Oberlangnau Süd“. Für die weitere Fläche besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Sie ist dem Außenbereich zuzuordnen.

3.4 Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der erstmaligen Einbeziehung von Flächen, die heute dem Außenbereich zuzuordnen sind, sowie der geplanten gewerblichen Nutzung ist ein klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Ausgleichskonzept erforderlich.

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberlangnau Süd, 1. Änderung und Erweiterung“ wird der bislang gültige Bebauungsplan im Überlagerungsbereich aufgehoben.

4. Übersicht über Schutzgebiete

4.1 Landschaftsschutzgebiete

Östlich bzw. südlich des Plangebietes befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes (Nr. 4.35.040) „Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenaue“.



Abbildung 7: Schutzgebiete, o.M. (Quelle: LUBW)

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in dem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet ZV Degersee – WV Halde (Zone III). Die Quelfassung ist aber außer Betrieb. Dadurch spricht nichts gegen eine Bebauung in diesem Bereich.

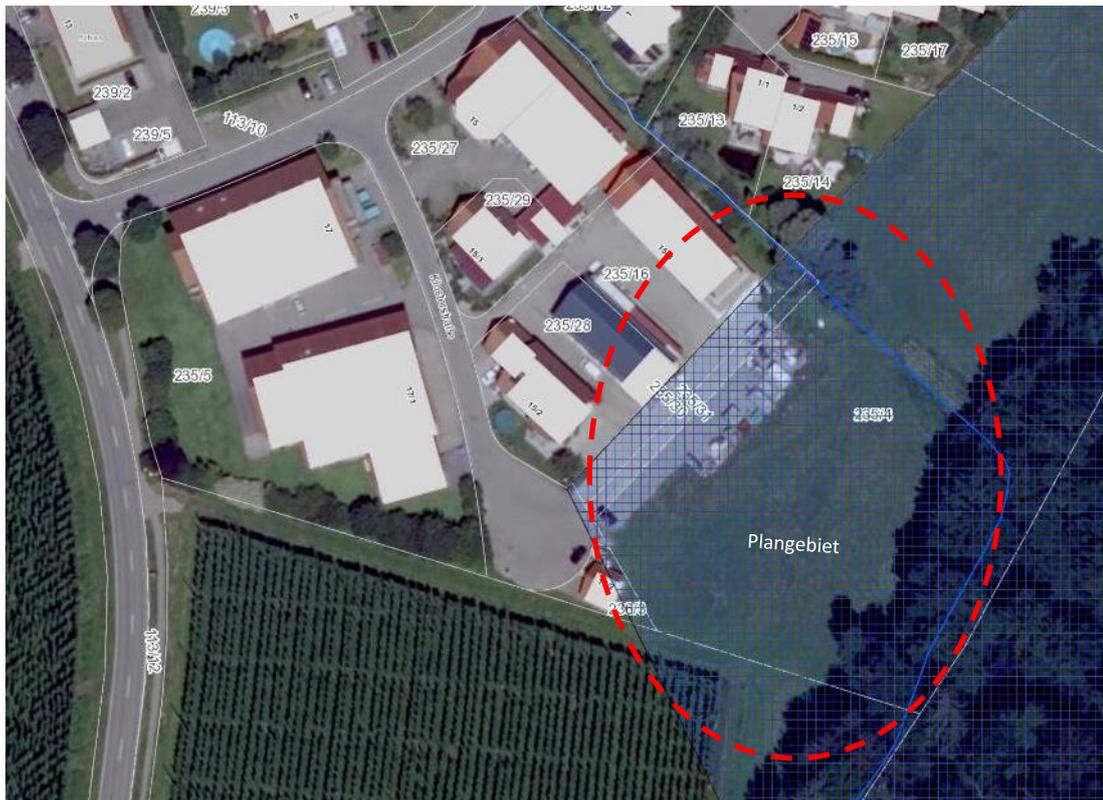


Abbildung 8: Wasserschutzgebiet, o.M. (Quelle: LUBW)

4.3 Überflutungsflächen

Das Plangebiet liegt in der Überflutungsfläche. Teile davon liegen im Bereich von HQ 50 und HQ 100.

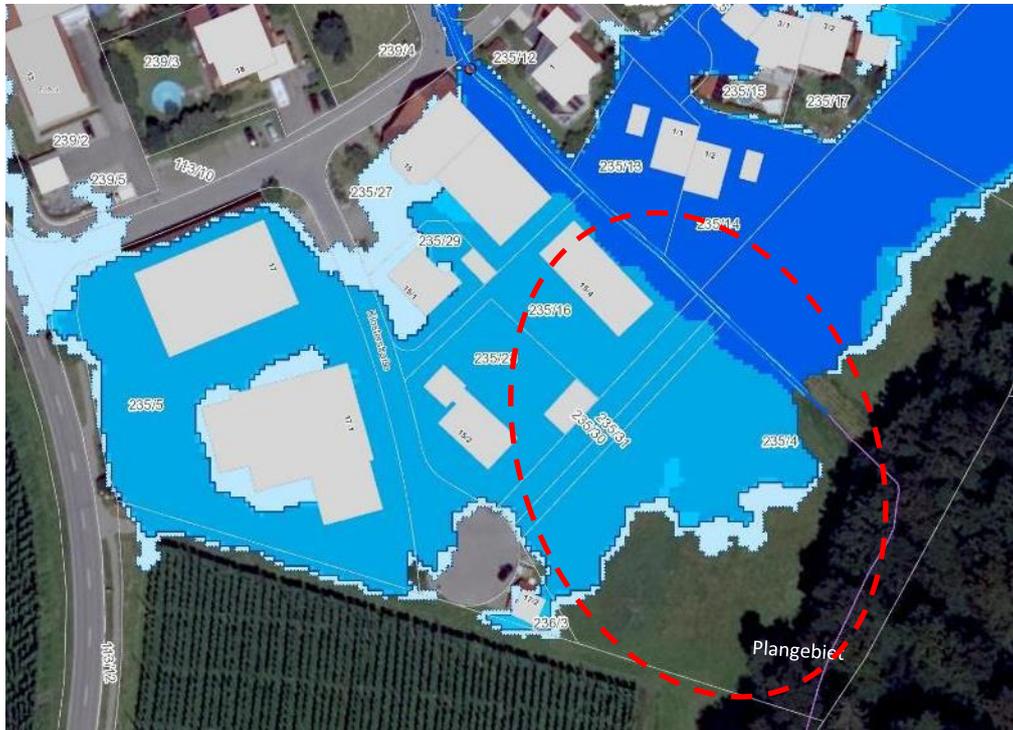


Abbildung 9: Überflutungsflächen, o.M. (Quelle: LUBW)



Abbildung 10: Legende Überflutungsflächen

Nach Angabe des Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg liegt der Wasserspiegel HQ 100 bei 457,80 m ü NN. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser wird die Baufläche in einer Höhe von 0,1 – 0,2 m eingestaut.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überflutungsflächen von der Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind nach § 78, Abs. 2, 1-9 WHG möglich.

Im Rahmen der Änderung „Flächennutzungsplans der VVG Tettngang – Neukirch, 3. Änderung Oberlangnau und Hiltensweiler“ wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis

für diese Fläche eine Hochwasserkonzeption nach Wasserhaushaltsgesetz erstellt (siehe Anlage 1, Erläuterungsbericht RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH).

Die Konzeption kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Bereitstellung einer Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück selbst, hier die Bereitstellung einer Hochwasserrückhaltung für den verlorengehenden Rückhalteraum, den Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG zur Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung entsprochen werden kann.

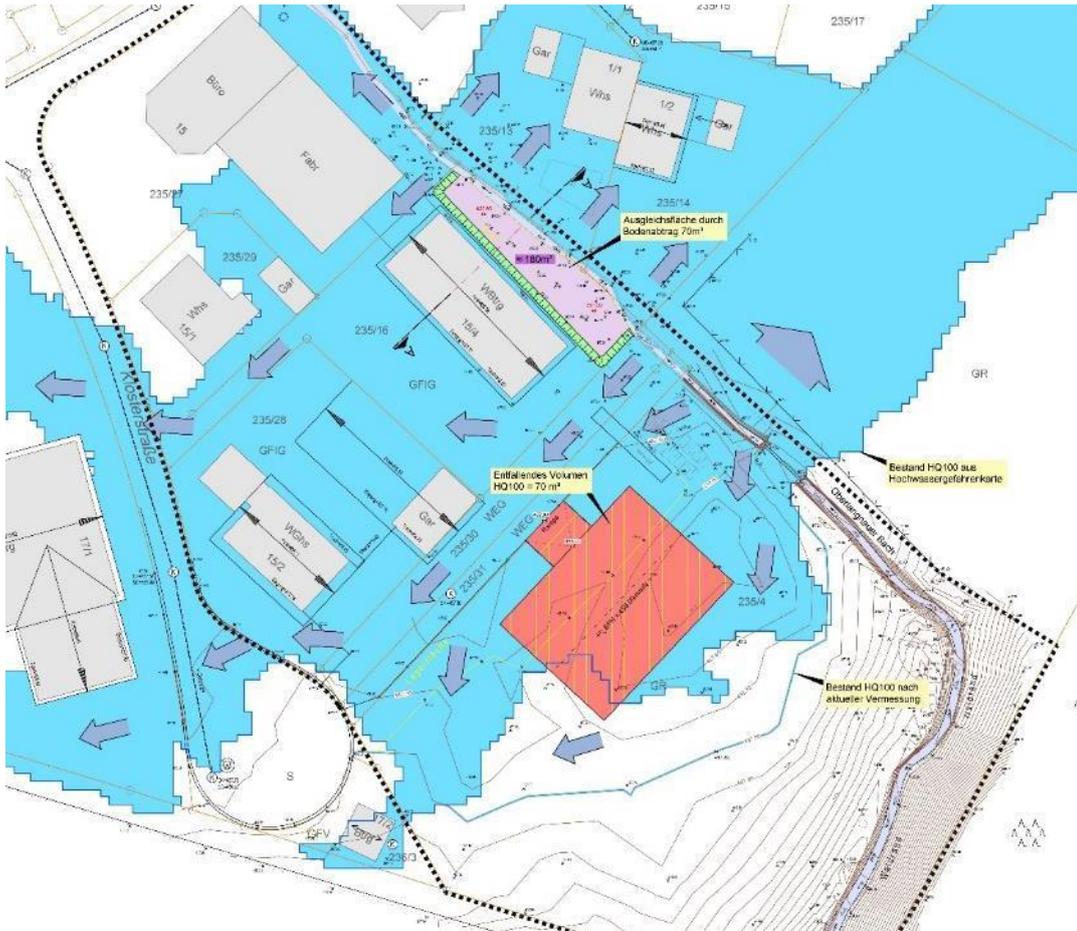


Abbildung 11: Lageplan Hochwasserkonzeption (Quelle: RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH)

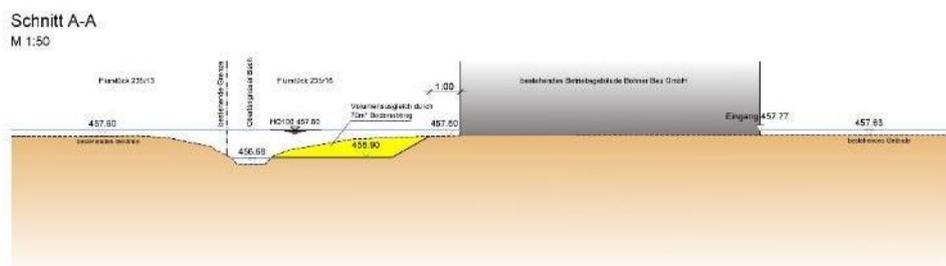


Abbildung 12: Schnitt Hochwasserrückhaltung (Quelle: RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH)

5. Bestand

5.1 Nutzungen

Die Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebs wird derzeit als Lagerfläche und als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.



Blick Richtung Süd-Westen



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Norden

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Betriebsfläche der Bohner Bau GmbH und über die Wendeanlage am Ende der Klosterstraße.

5.2.1 Technische Infrastruktur

Technische Infrastrukturen sind auf dem angrenzenden Betriebsgelände vorhanden.

5.3 Topografie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 457.50 ü NN und ist weitgehend eben.

5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Dorfes Oberlangnau.

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an Grünland, das als Weideland genutzt wird. Den südöstlichen Abschluss bildet ein Waldgebiet und südwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als „Sonderkultur Hopfen“ genutzt wird.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet.

6. Planung

6.1 Gebäude

Geplant ist eine Halle mit Büro- und Sozialräumen sowie einer Betriebsleiterwohnung.

Die Halle ist mit Außenmaßen von ca. 24 x 18 m, 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von ca. 7,50 m und einer Firsthöhe von ca. 11,00 m vorgesehen. Als Dachformen sind ein Satteldach oder ein Pultdach, evtl. gegenläufig versetzt mit einer Dachneigung von ca. 20°-35° vorstellbar.

6.2 Erschließung

6.2.1 Straßen und Wege

Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Bohner Bau GmbH eine weitere Zufahrt über die Wendeanlage der Klosterstraße ist möglich.

6.2.2 Die Entwässerungsplanung hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

6.2.3 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Infrastrukturen werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung überprüft und müssen gegebenenfalls erweitert werden

6.3 Ausgleichskonzept

Durch Festsetzungen über den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, Private Grünflächen, Hochwasserrückhaltung, Pflanzgebot, Dacheindeckungen, Wasserdurchlässige Beläge, Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtung, Gestaltung unbebauter Flächen und Bodenschutz, Schutz des Grundwassers, Vogelschlag an Glas und Denkmalschutz werden im Plangebiet Minimierungsmaßnahmen ergriffen.

Kompensiert wird der Eingriff durch den Erwerb von Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Tettngang. Die Ökokonto-Maßnahme ist die Umwandlung einer Fettwiese in eine artenreiche Feuchtwiese und gewässerbegleitende Hochstaudenflur. Außerhalb des Plangebiets erfolgt die Pflanzung von 5 großkronigen Bäumen auf Flurstück 235/4.

	Ökopunkte
Kompensationsbedarf	32.788
A2 Pflanzung von 5 Bäumen	1.200
A3 Abbuchung vom Ökokonto	31.588
Kompensationsbedarf	0

Der Kompensationsbedarf von 32.788 Ökopunkten kann somit durch das geplante Ausgleichskonzept vollständig kompensiert werden.

6.4 Schallschutz

Auf der Erweiterungsfläche plant die Bohner Bau GmbH die Erweiterung ihres Betriebes. Vorgesehen ist die Errichtung einer Halle zum Abstellen der betriebseigenen Baufahrzeuge (ein Bagger, ein Radlader, ein Dieselstapler, zwei Minibagger) insbesondere während der Wintermonate. Während der Sommermonate befinden sich die Fahrzeuge auf den Baustellen mit Ausnahme des Dieselstaplers. Dieser wird für die Be- und Entladung der betriebseigenen Lkw (< 6 t) eingesetzt. Ein kleiner Teilbereich der Halle soll abgetrennt werden. In diesem Bereich ist die Durchführung von kleineren Sägearbeiten mittels Handkreissäge (ca. eine Stunde pro Tag) geplant. Im südlichen Teil des Grundstückes ist die Errichtung von ca. 20 Stellplätzen für die Mitarbeiter vorgesehen. Die Betriebszeit ist von 7:00 bis 17:00 Uhr geplant. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) finden keine Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück statt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Wendehammer der Klosterstraße.

Die zur Erweiterungsfläche nächstgelegenen Einwirkorte befinden sich nordwestlich in ca. 27 m Abstand zur Gewerbegebietsfläche in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie westlich in ca. 23 m Entfernung in Form von Wohnnutzungen in einem Mischgebiet (MI).

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Erweiterung der Firma Bohner Bau GmbH gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet und bewertet.

Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (WA: tagsüber/nachts 55/40 dB(A), MI: tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) an den bestehen bzw. planungsrechtlich zulässigen Einwirkorten der Umgebungsbebauung um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden.

Für die Beurteilung einer Anlage ist die Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung zu bestimmen. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen kann in der Regel entfallen, wenn die zu beurteilende Anlage den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (TA Lärm, Ziffer 3.2.1). Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Lärmbedingte Konflikte durch das Vorhaben der Firma Bohner Bau GmbH sind nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

(meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH, Schalltechnische Untersuchung vom 22.01.2019)

6.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd“ ist es, dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Erweiterung zu geben. Aus diesem Grund wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Hopfengarten gliedert sich das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche – GE1 und GE2. Das GE2 umfasst einen 20 m breiten Streifen entlang der „Sonderkul-

tur Hopfen“. In diesem Bereich sind Betriebsleiterwohnungen wegen der Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung (Spritzmittelabtrieb, Lärm) unzulässig. Ein Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Öffentliche Betriebe in diesem Bereich wird als nicht erforderlich erachtet. Zum einen wird ein möglicher Freibereich (z.B. Terrasse, Balkon) weniger stark genutzt als ein Außenwohnbereich bei einem Wohnhaus/einer Wohnung. Zum anderen ist der Abstand von 20 m ein empfohlener Abstand, der sich auf Wohnnutzungen und Kinderspielplätze bezieht (vgl. Gerichtsurteil vom 20.05.1999). Gemäß der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden“ vom 27.04.2016 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger) wird zum Schutz der Anwohner bei der Spritz- bzw. Sprühanwendung ein Abstand von 5 m bei erforderlich. Dieser Abstand wird eingehalten. „Sollte im Einzelfall als Ergebnis der Risikobewertung größere Abstände als [...] fünf Meter notwendig werden, würden diese als Anwendungsbestimmung mit dem Zulassungsbescheid für das betreffende Pflanzenschutzmittel festgelegt werden“ [Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, Bekanntmachung vom 27.04.2016]. Gemäß § 3 des Pflanzenschutzgesetzes darf Pflanzenschutz nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden. D.h. die Landwirte müssen sich an die Anwendungsbestimmungen halten.

Des Weiteren werden aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und den Möglichkeiten der Erschließung für die Flächen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche,
- kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Firsthöhe (FH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH). Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem bereits bestehenden Bebauungsplan „Oberlangnau Süd“ um eine Verknüpfung des Neubaus mit dem Bestand zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von den Baugrenzen bestimmt. Der Bereich ist so gefasst, dass der Bauherr die genaue Lage des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück innerhalb dieses Bereiches frei bestimmen kann. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass zum einen der Waldabstand zum Gebäude eingehalten wird und dass eine Umfahrung für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge möglich ist.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und auch Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziel ist eine maximale Flexibilität für den Gewerbetreibenden. Im Bereich des Waldabstandes sind Stellplätze, Garagen und auch Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig um die Sicherheit für diese Anlagen zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt zum einen über das bestehende Betriebsgelände der Bohner Bau GmbH. Eine weitere Erschließung ist über die bereits vorhandene Wendeanlage Klosterstraße vorgesehen. Im Plangebiet sind zusätzliche Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine ausreichend breite Zufahrt auf das Grundstück zu gewährleisten.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das im Gewerbegebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Erdüberdeckung) zu versickern. Falls eine Versickerung in den Untergrund nicht möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm) gefiltert in den Oberlangnauer Bach einzuleiten. Ein unfiltrierter Notüberlauf an den Oberlangnauer Bach ist zulässig.

Wasserflächen

Der auf dem Grundstück Flurstück 235/4 verlaufende Bach wird als Wasserfläche festgesetzt.

Hochwasserrückhaltung

Da sich das geplante Gebäude in der Überflutungsfläche des HQ 100 befindet, geht in diesem Bereich Überflutungsfläche verloren. Um einen Ausgleich für den verlorengehenden Rückhalteraum zu schaffen, wird im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Oberlangnau Süd“ östlich des bestehenden Betriebsgebäudes, eine neue Fläche für die Hochwasserrückhaltung geschaffen.

Private Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten um eine Eingrünung und Lebensraum für Kleinstlebewesen zu schaffen. Auf der Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig, da sie den Gewässerabstand von 5 m und den Waldabstand von 30 m beinhaltet. Auch befindet sich in diesem Bereich der Ausgleich für den wegfallenden Hochwasserrückhalteraum. Im Bereich der Hochwasserrückhaltung ist ausschließlich eine Wiesenansaat zulässig, um den Rückhalteraum nicht zu minimieren.

An dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Der im Zeichnerischen Teil dargestellte Standort kann um bis zu 5m abweichen.

Die in dem zeichnerischen Teil dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist als lockere Heckenstruktur aus gebietsheimischen Sträuchern und Gehölzen mit 5 zusätzlichen mittelkronigen Bäumen (HmB 16-18) auszuführen (siehe Pflanzlisten im Anhang). Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können um bis zu 5m abweichen.

Bei Pflanzungen dürfen feuerbrandanfällige Arten (s. Pflanzliste im Anhang) nicht verwendet werden.

Die bestehenden Bäume am Bach in Richtung Wald sind zu erhalten und zu pflegen, damit das Landschaftsbild erhalten bleibt.

Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

Für einen dauerhaften Erhalt des Bestands sind regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei geplanten Rodungen von Gehölzen § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Flächen für die Landwirtschaft

Wie im Bestand wird die Landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „artenreiche Feuchtwiese und gewässerbegleitende Hochstaudenflur“ festgesetzt.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich mit In-Kraft-Treten:

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ebenfalls entsprechend den o.g. Angaben insektenverträglich zu gestalten.
- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Maßnahmen zum Ausgleich umfassen alle Maßnahmen, die dazu beitragen die nachteiligen Veränderungen durch eine Bebauung bisher unbebauter Bereiche auszugleichen. Die im Rahmen des Umweltberichts erarbeiteten Maßnahmen werden mit der Übernahme und Festsetzung in den Bebauungsplan nach dessen In-Kraft-Treten verbindlich.

Kompensation im Plangebiet

A1 Umwandlung einer Fettwiese in eine artenreiche Feuchtwiese und gewässerbegleitende Hochstaudenflur

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fläche umfasst ca. 0,12 ha. Ausgangsbiotop ist eine Fettwiese mittlerer Standorte mit mäßiger Artenvielfalt (21-28 Arten pro 25 m², s. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Als Zielbiotop soll entlang des Baches eine feuchte, blütenreiche Hochstaudenflur und auf der übrigen Fläche eine artenreiche Feuchtwiese entwickelt werden. Hierfür wird im äußeren Gewässerrandstreifen (7-10 m Abstand zum Gewässer) ein 5 m breiter Streifen des Bodens gegrubbert und abgefräst. Dabei sind die Graswurzeln mindestens zu 70% zu zerstören. So entsteht eine Schwarzbrache, auf die Saatgut ausgebracht wird. Als Saatgut ist eine Mischung für feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen (z.B. Ufermischung in Kombination mit der Mischung für Feuchtwiesen, Rieger-Hofmann) zu verwenden. Die Ansaat ist im Spätsommer mit einer Ansaatstärke von 2g/m² durchzuführen.

Die Flächen sind 1-2 x jährlich abschnittsweise zu mähen, so dass im Herbst Altgras/Staudenbereiche stehen bleiben (ca. 30 % der Fläche) mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Düngung ist nicht zulässig. In den ersten drei Jahren ist ein Monitoring der Flächen erforderlich, ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

A2 Pflanzung von 5 großkronigen Bäumen auf Flurstück 235/4

Auf dem als Weidefläche genutzten Flurstück 235/4 nördlich des Plangebietes sind 5 großkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang) und dauerhaft zu erhalten.

Bei Pflanzungen dürfen feuerbrandanfällige Arten (s. Pflanzliste im Anhang) nicht verwendet werden.

A3 Abbuchung vom Ökokonto: Maßnahme Nr. 24 Tannau Blumenwiese

- Kompensiert wird der Eingriff durch den Erwerb von 31.588 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Tettngang.
- Die Ökokontomaßnahme Nr. 24 'Tannau Blumenwiese' der Stadt Tettngang umfasst insgesamt das gesamte Flurstück Nr. 74 auf Gemarkung Tannau mit 8.450 m². Auf der Fläche fand die Umwandlung einer intensiv genutzten Wiesenfläche (Biotoptyp 33.61) in eine Magerwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 33.43) statt.
- Der Wertzuwachs inkl. Verzinsung betrug bis zum 30.09.2019 insgesamt 150.680 Ökopunkte. Es wurden bereits für zwei Vorhaben Ökopunkte in Höhe von insgesamt 71.630 aus der Maßnahme zugeordnet, so dass 77.475 Ökopunkte weiterhin zur Verfügung stehen. Daraus werden dem Vorhaben 'Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung' nun die notwendigen Ökopunkte in Höhe von 31.588 zum

vollständigen rechnerischen Ausgleich zugeordnet. Der Maßnahme Nr. 24 'Tannau Blumenwiese' verbleiben 47.462 Ökopunkte.

- Das Datenblatt der Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tettngang mit der Abbuchung für den Bebauungsplan „Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ befindet sich im Anhang.

Über eine Zuordnungsfestsetzung sind die Maßnahmen vorgenannten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

6.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, die den zukünftigen Bauherren ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Damit ein einheitliches Bild zum bestehenden Bebauungsplan entsteht, wird als Dachmaterial Dachziegel oder Betondachsteine in einem roten bis braunen Grundton festgesetzt. Das Ziel ist eine größtmögliche Anpassung und Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten.

Zur Förderung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Um das Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu verändern sind diese bei geneigten Dächern in der Neigung des darunter befindlichen Daches anzubringen.

Fassadengestaltung

Um eine Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild zu erhalten und mit Rücksicht auf die Nähe zum Wald sind grelle und fluoreszierende Materialien sowie ungebrochene Farbtöne ausgeschlossen. Dasselbe gilt für Fassadenverkleidungen mit glänzender und reflektierender Oberfläche.

Werbeanlagen

Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und zum Wald sind Leuchtwerbbeanlagen so auszuführen, dass Lichtemissionen in Richtung des Waldes vermieden werden. Zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

Außengestaltung

Das Grundstück ist in seiner Topographie weitgehend eben. Grundsätzlich soll das vorhandene gewachsene Gelände in seiner natürlichen Lage unverändert bleiben.

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dies ist bereits im bestehenden Bebauungsplan zulässig. Damit wird zwischen den Bereichen eine Einheit hergestellt und ermöglicht Kleintieren den Wechsel zwischen den abgezaunten Bereichen. Kleintierundurchlässige Sockel an Zäunen sind unzulässig, um deren Lebensräume nicht unnötig zu zerschneiden

6.6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Größe in m ²	%
Gewerbegebiet	2.164	44
GE 1	1.789	
GE 2	375	
Verkehrsflächen	13	2
Private Grünflächen	996	20
Wasserflächen	123	2
Flächen für Landwirtschaft	1.237	25
Gesamtfläche	4.533	100

6.7 Anlagen

Anlage 1:

- Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettngang – Neukirch, 3. Änderung „Oberlangnau“ und Hiltensweiler“
Hochwasserkonzeption nach Wasserhaushaltsgesetz
Erläuterungsbericht vom 29.1.2018

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Rißstraße 19
88400 Biberach

aufgestellt:
Friedrichshafen, den __.__.____



Sabine Geerds, Geschäftsführerin

Tettngang, den __.__.____



Bruno Walter, Bürgermeister