

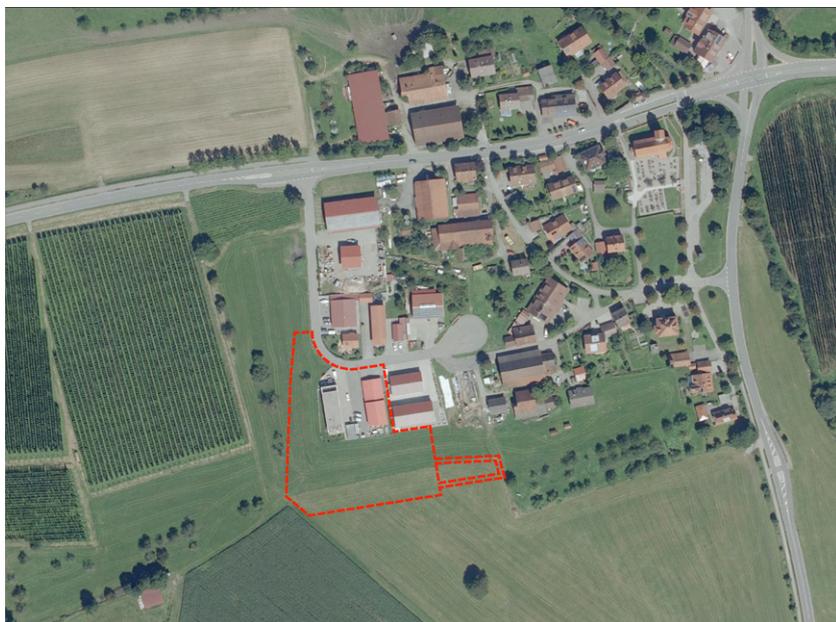


STADT  
TETTANG  
BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN  
„TANNAU WEST,  
1. ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG“

VERZEICHNIS DER  
UNTERLAGEN:

PLANZEICHNUNG  
PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN



Hinweis:  
Die Planänderungen zur erneuten  
Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB  
sind in Planzeichnung und Textteil  
blau geschrieben.

Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Tübingen, 13.10.2020





GE	II
0,5	1,0
siehe ÖBV 1.2 a)	
WH max. 7,50 m FH max. 9,50 m	

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Stellung der Gebäude, Gebäudehauptkoordinaten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr-, Leitungsrecht, siehe Textteil I 1.9
- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitung Wegfall oberirdisch / Neuverlegung unterirdisch
- Strommast geplant
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Regenrückhaltebecken (Retentionsmulde)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen, siehe Textteil I 1.12
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Bäume / Sträucher
- Pflanzgebote, siehe Textteil I 1.13
- Nachrichtliche Plandarstellungen
- Grenze geplantes Landschaftsschutzgebiet „Tettninger Wald Erweiterung“
- Grundstücksgrenze geplant
- Versorgungsleitung - Bestand oberirdisch / unterirdisch

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
maximale Grundflächenzahl	maximale Geschossflächenzahl	WH = Wandhöhe FH = Firsthöhe
Dachneigung	Bauweise	a = abweichende Bauweise
Wandhöhe maximal Firsthöhe maximal		ÖBV = Örtliche Bauvorschriften

Hinweis:  
Die Planänderungen zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sind in der Planzeichnung blau geschrieben.

Nr.	Datum	Bezeichnungen bzw. Änderungen/ Ergänzungen
1	18.12.2019	Vorentwurf
2	23.04.2020	Entwurf - Vorabzug
3	08.05.2020	Entwurf
4	13.10.2020	Entwurf Änderung
1	18.12.2019	Planstand zur Anhörung TÖB (§ 4 BauGB)
3	08.05.2020	Planstand zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
4	13.10.2020	Planstand zur erneuten Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
		Planstand zum Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Auftraggeber	<b>Stadt Tettang Bodenseekreis</b>
Projekt	<b>Bebauungsplan „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“</b>
Projekt-Nr.	
Maßstab	M 1:1.000
Planung	<b>KRISCHPARTNER</b> Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner SRL GbR Reutlinger Straße 4 72072 Tübingen T 07071 - 9148 0 F 07071 - 9148 30 info@krischpartner.de www.krischpartner.de
Gez.: lf/ha	Bl.-Gr.: DIN A3 Datum: 13.10.2020

Der vorliegende Planteil dieses Bebauungsplanes ist ergänzt durch die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Textteil I) sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (siehe Textteil II).



**STADT TETTANG  
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
„TANNAU WEST, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(TEXTTEIL I)**

---

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728).
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 

Die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

**1. BISHERIGER RECHTSSTAND (2005)**

Die Grundlage bilden die (im Wortlaut weitgehend unverändert übernommenen) planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tannau West“ in Tettang (als Satzung beschlossen am 27.07.2005) von TEAM PLAN Architekten - Ingenieure - Stadtplaner - Generalplaner BDP, Dipl.-Ing. Wolfgang Heim (Meckenbeuren).

Die dabei im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ nicht relevanten oder nicht mehr aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen wurden herausgenommen und - soweit erforderlich - durch die spezifischen bzw. aktuellen Anforderungen ersetzt.

**2. 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans neu hinzukommenden oder modifizierten planungsrechtlichen Festsetzungen sind im nachfolgenden Textteil grau hinterlegt.

**Hinweis:**

Die Planänderungen zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sind blau geschrieben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und  
§ 1 bis 15 BauNVO)

**Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass

- die in § 8 Abs. 2 nachfolgend aufgeführten Nutzungen „Tankstellen“ im Gewerbegebiet nicht zulässig sind,
- Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und  
§ 16 bis 21a BauNVO)

- a) **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**  
höchstens: siehe Einträge in der Planzeichnung
- b) **Überbaubare Flächen im Gewerbegebiet**  
hier werden die überbaubaren Flächen durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), die Baugrenzen und die Festsetzungen laut Ziffer 1.3 (Bauweise) bestimmt (siehe Einträge in der Planzeichnung).

### 1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit  
§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Pro Baukörper ist eine maximal 600 qm große Fläche innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Es sind mehrere Einzelbaukörper von bis zu 600 qm bis zum Erreichen der zulässigen Grund-/ Geschossflächenzahl auf einem Grundstück zulässig. Diese Baukörper haben untereinander einen Abstand einzuhalten, wie wenn sie auf unterschiedlichen Grundstücken lägen. Mehrere Einzelbaukörper dürfen mittels eingeschossigen, kleingliedrigen, untergeordneten Bauteilen verbunden werden. Die Länge der Baukörper darf 30 m nicht überschreiten. Als „Länge“ wird die Seite definiert, die die größte Ausdehnung hat.

### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit  
§ 23 Abs. 1 BauNVO)

- a) Gebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Einträge in der Planzeichnung).

- b) Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung. Hierin sind die Gebäude mit ihrer Hauptfirstrichtung festgesetzt. Der First ist immer parallel zur längeren Seite des Gebäudes herzustellen. Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

- c) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Fläche nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, wobei einzelne Hochstämme möglich sind.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

#### 1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Es sind die in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche solcher Anlagen darf 25 qm und eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschreiten. Hiervon abweichend sind innerhalb der im Plan dargestellten Grünflächen Nebenanlagen nicht zulässig.
- b) Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 13 auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag, vorzugsweise mit Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen auszubilden. Die Entwässerung erfolgt ins Gelände bzw. ist in die getrennte Regenwasserableitung an die Retentionsmulde anzuschließen.
- b) Erforderliche Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hiervon abweichend sind innerhalb der im Plan dargestellten Grünflächen Stellplätze nicht zulässig.

- c) Oberirdische Garagen sind als eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach (Hinweis: siehe Ziffer 1.2 a der örtlichen Bauvorschriften) oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Die Traufhöhe darf im Regelfall 3,50 m nicht überschreiten. Werden die Garagen als Grenzbebauung ausgeführt, gilt die Regelung nach § 6 LBO.

## 1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einen Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Straßenbeleuchtung und Einrichtungen für die Stromversorgung des Energieversorgungsunternehmens zu dulden.

## 1.8 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Öffentliche Grünflächen

#### a) Ortsrand

Die Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern wie in der Planzeichnung dargestellt zu bepflanzen. Die Grünflächen am westlichen und südlichen Ortsrand dienen der Ortsrandgestaltung und der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.

#### b) Retentionsbecken

Die Flächen dienen der Rückhaltung und Verdunstung des unbelasteten Regenwassers. Sie sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

## 1.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Das in der Planzeichnung eingetragene **öffentliche Leitungsrecht LR 1** beruht auf der 20-kV-Versorgungsleitung. Das öffentliche Leitungsrecht LR 1 dient dem Versorgungsträger.

a) Das in der Planzeichnung eingetragene **öffentliche Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR 2** beruht auf der Ableitung des Niederschlagswassers und der Zugänglichkeit der **zentralen** Retentionsfläche zu deren Unterhaltung. Das öffentliche Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR 2 dient der Stadt Tettang.

b) Die in der Planzeichnung eingetragenen **privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** beruhen auf der Erschließung der hinterliegenden gewerblichen Grundstücksteile. Die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den Eigentümern bzw. Nutzern der privaten gewerblichen Grundstücke.

c) Hinweis: Alle Rechte zugunsten der Versorgungsträger sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.

## 1.10 VERWENDUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlendioxid

oxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist zulässig:

- die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL), wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird,
- die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten,
- die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

### 1.11 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das ablaufende unbelastete Niederschlagswasser ist in die in der Planzeichnung dargestellte zentrale Retentionsmulde zu leiten.

### 1.12 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

#### a) Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind dabei zulässig (gilt auch für Wege).

Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

Alle anderen Flächen sind in wasserdurchlässiger Weise anzulegen.

Bei schadstoffgefährdeten Flächen ist die Ziffer 1.6 der Örtlichen Bauvorschriften (Textteil II) zu beachten.

#### b) Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser muss über ein getrenntes Leitungsnetz in eine zentrale Retentionsfläche geleitet werden. Die Anlage einer Zisterne und die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zu Gartenbewässerung) ist zulässig.

#### c) Maßnahme Ortsrand (M 1)

Auf den Flächen ist eine kräuterreiche Wiese anzusäen und eine extensive Wiesennutzung einzuhalten. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist für die Einsaat der Wiese nur Saatgut aus regionaler Herkunft mit hohem Kräuter-Anteil zu verwenden.

Zur Minderung der Fernwirkung der geplanten Bebauung sind standortgerechte hochwachsende Bäume im Wechsel mit Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern

entsprechend der Planzeichnung erfolgen. Entwicklungsziel ist eine dichtbewachsene, Sichtschutz bietende Gehölzfläche im Übergang zur angrenzenden Landschaft. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 qm - 15 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheiben). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmitelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind in engem Stand und mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens mit dem Eingriff in das Landschaftsbild mit der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Für die Verwendung werden folgenden Gehölzarten empfohlen:

Gebietsheimische Baumarten wie z.B.

Elsbeere	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Birke	-	Betula pendula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Walnuss	-	Juglans nigra

Gebietsheimische Straucharten wie z.B.

Haselnuss	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

#### d) Insektenfreundliche Beleuchtung

Das Gebiet befindet sich am Ortsrand. Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Die Abstrahlung über die Nutzfläche hinaus ist zu vermeiden. Des Weiteren sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, so dass kein Licht in oder oberhalb abgestrahlt wird (Upward Light Ratio ULR = 0%). Als Leuchtmittel eignen sich Natriumdampflampen und LED-Technik mit einem langwelligen gelblichen Lichtspektrum. Die Leuchtenzahl ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Leuchtenhöhe so gering wie möglich zu halten.

#### e) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende funktionserhaltende Maßnahmen sind durchzuführen:

#### A 1: Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen von Brutvögeln und Fledermausquartieren muss die Entnahme von Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden.

#### A 2: Installieren eines Reptilienzaunes

Vor Beginn der Baufeldräumung und vor der Aktivitätszeit der Zauneidechse ist entsprechend der den Vorgaben zum Artenschutz zur Vermeidung von Tötungen während der Bauphase ein Reptilienzaun an der östlichen Baufeldgrenze zu installieren. Die genaue Lage und Ausführung des Reptilienzaunes muss zwingend in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

#### A 3: Kontrolle der Baumhöhlen

Unmittelbar vor der Entnahme der Gehölze müssen die Baumhöhlen auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden, um eine vorhabenbedingte Tötung zu vermeiden. Bei positivem Nachweis muss das weitere Vorgehen mit den Behörden abgestimmt werden.

#### A 4: Ökologische Baubegleitung vor und während Bauausführung

Vor Beginn von Bautätigkeiten ist zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen und sonstigen ökologischen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu benennen. Die ökologische Baubegleitung als Teil der Umweltbaubegleitung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen korrekt durchgeführt und unnötige Beeinträchtigungen oder Beschädigungen vermieden werden.

#### A 5: Quartierhilfen für Vögel

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten sind vor Beginn der Baumaßnahme 4 Nistkästen für Feldsperlinge und 2 Nistkästen für Meisen anzubringen. Standortwahl, Anbringung der Nistkästen und Standortdokumentation vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (vgl. Artenschutzrechtliches Gutachten GÖG 2018 sowie E-Mail Dr. Otto, GÖG vom 14.11.2018).

### 1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume sollen nicht gepflanzt werden.

#### a) Pflanzgebot 1: Regenrückhaltebecken

Die Flächen sind als Fettwiese anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wegen der Lage am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft ist zum Schutz der heimischen Flora für die Ansaaten gebietsheimisches Saatgut zu verwenden, z.B. Rieger-Hofmann Frischwiese/ Fettwiese Ursprungsgebiet 17. Die Flächen sind 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind **auf mindestens 20% der Fläche die Bereiche am Böschungsfuß** der luftseitigen Dämme mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die genannten Arten sollen als Gehölzgruppen gepflanzt werden:

Grauweide	-	Salix cinerea
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wildrosenarten	-	Rosa spec.

## 1.14 RANDABSCHLUSS DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen für die Herstellung der Randeinfassung der öffentlichen Flächen unterirdische Betonrückenstützen in einem Geländestreifen von 0,50 m zu dulden.

## 2. HINWEISE

### 2.1 FREIFLÄCHEN

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist ein Freiflächengealtungsplan mit Darstellung der Flächennutzungen dem Antrag beizufügen. Aus diesem sind insbesondere die Beläge der versiegelten und der wasserdurchlässigen Flächen, wie auch die Grünflächen und deren Bepflanzung darzustellen.

### 2.2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Vorgeschiehtliche, römische, mittelalterliche und neuzeitliche archäologische Zeugnisse können bei Erdarbeiten zutage treten. Eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege ist daher, im Rahmen facharchäologischer Untersuchungen, erforderlich, um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen gerecht zu werden.

Der Beginn aller Erd- und Erschließungsarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag und der Erstellung potentieller geotechnischer Bodengutachten etc.), die im Rahmen der geplanten Maßnahme anfallen, ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege zwei Wochen vor Beginn schriftlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Ansprechpartnerin ist: Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen- Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126 oder 0172- 6208797.

Erste Anhaltspunkte zu archäologierelevanten Untergrundverhältnissen ließen sich auch durch Hinzuziehen des LAD zu anstehenden geologischen Baugrunduntersuchungen (Bohrungen, Baggerschürfe) unter facharchäologischer Begleitung ermitteln, wodurch Synergieeffekte erzielt werden könnten.

Sollten im weiteren Verlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Kno-

chen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2.3 BAUGRUND UND ALTLASTEN

Ein Baugrundgutachten liegt für das Gebiet nicht vor. Die Stadt Tettang versichert keinen wie auch immer gearteten Baugrund zu und haftet auch nicht für die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse werden objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatungen durch ein privates Ingenieurbüro für Geotechnik empfohlen (Baugrundgutachten mit Gründungsberatung und Beratung zur Wasserdichtigkeit).

Nachrichtlich wird auf das Baugrundgutachten für die Verkehrsplanung des Gebietes hingewiesen.

Erdaufschlüsse (u.a. Bohrungen, Sondierungen, Baggerschürfe) sind nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg vor Ausführung beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

### 2.4 GEOTECHNIK

#### Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 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.

Das Geotop-Kataster des LGRB kann im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden.

### 2.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die dörfliche Lage ist mit Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Dünger und durch landwirtschaftliche Tierhaltung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

Bei den von einem Betriebsgelände eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes verursachten Lärmimmissionen gibt es keine grundsätzliche Duldungspflicht. Sofern eine erhebliche Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht wird, hat der Betreiber, z.B. ein landwirtschaftliche Betrieb, nach § 22 BImSchG die Emissionen nach dem Stand der Technik zu vermeiden und die erheblichen Lärmbelastigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund der Topographie in Tannau (Berg-/Tallage) ist bei der Ansiedlung geruchsemitierender Betriebe zur Vermeidung erheblicher Belästigungen eine Immissionsprognose mit Kaminhöhenberechnung, die die lokalen Kaltluftströme berücksichtigt, zu erstellen.

## 2.6 BELANGE DES BRANDSCHUTZES

Zur Ermittlung der Löschwassermenge wird auf das VDGW-Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hingewiesen.

Des weiteren ist bei der Planung des Baugebiets die VwV Feuerwehrlflächen „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten“ vom 17. September 2012 (GABL. S 859) zu beachten.

## 2.7 HÖHENAUFNAHMEN UND DIE HÖHENLAGE DES BAUGRUNDSTÜCKES

Die als Höhenlinien dargestellte Höhenaufnahme des Baugebietes hat nur informativen Charakter und kann nur als Richtlinie für die Höhenverhältnisse angenommen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens hat eine Höhenaufnahme des Baugrundstückes durch einen amtlichen Geometer zu erfolgen. Hierbei sind die festgestellten Verhältnisse mit den Planvorgaben aus der Erschließungsplanung der Stadt Tett nang abzustimmen. Jedem Bauantrag sind amtliche Höhenschnitte entlang der Hauptwände der Gebäude bis zu den Grundstücksgrenzen beizufügen und der Anschluss an die Anschlussstraße und die öffentliche Ver- und Entsorgung ist darzustellen.

## 2.8 BELANGE DES WASSERSCHUTZES

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim

Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS – Stand Sep. 2015) entnommen werden.

## 2.9 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Generell gilt die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Demnach ist der Bodenaushub auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

Zur Sicherstellung eines fachgerechten Umgangs mit dem Bodenmaterial wird für die Erdarbeiten bei der Erschließung und großen Bauvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

## 2.10 ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VER- UND ENTSORGUNG

Die Leitungen und Einrichtungen für die öffentliche Ver- und Entsorgung des Gebietes sind auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere sind Straßenbeleuchtungskörper und ihre Zuleitungen sowie Betonrückstützen des Straßenkörpers in einem Abstand von 0,5 m von der Straßenkante vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu akzeptieren.

## 2.11 DACHBEGRÜNUNG

Der Erhalt der Nahrungsgrundlage für Fauna wird im Gebiet durch Dachbegrünung begünstigt. Des Weiteren hat die Begrünung von Dächern, Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung von unter 15% positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärken kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden.

## 2.12 FASSADENBEGRÜNUNG

Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von geeigneter Fassadenbegrünung sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mindestens 50 cm vor der Wand an einer Kletterhilfe gesetzt werden.

Geeignete Arten ggfls. in Sorten sind z.B.:

Waldrebe	-	Clematis vitalba
Kletterrosen	-	Rosa

Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Weinrebe	-	Vitis vinifera subsp. sylverstris
Hopfen	-	Humulus lupulus
Efeu	-	Hedera helix

### 2.13 GEHÖLZPFLANZUNG

Die Gehölze dienen der landschaftlichen Gliederung des Gebietes im Kontrast zu den geplanten Gebäuden. Sie bewirken eine landschaftliche Einbindung des Gebietes vor allem im Bezug auf die Fernwirkung. Ebenso kann dadurch der Insektenreichtum des Gebiets und dadurch die Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse erhalten werden. Die Flächen dienen vor allem als Ausgleichsfläche für das Landschaftsbild und des Arten- und Biotopschutzes. Darüber hinaus erfüllen sie Funktionen für den Boden.

### 3. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften anderer Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ aufgehoben.

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Tettang, den

.....

(Walter)  
Bürgermeister

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

**STADT TETTANANG  
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
„TANNAU WEST, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
(TEXTTEIL II)**

---

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. 2010 S. 357, 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

---

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

**1. BISHERIGER RECHTSSTAND (2005)**

Die Grundlage bilden die (im Wortlaut weitgehend unverändert übernommenen) örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tannau West“ in Tett nang in der rechtskräftigen Fassung (als Satzung beschlossen am 27.07.2005) von TEAM PLAN Architekten - Ingenieure - Stadtplaner - Generalplaner BDP, Dipl.-Ing. Wolfgang Heim (Meckenbeuren).

Die dabei im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ nicht relevanten oder nicht mehr aktuellen örtlichen Bauvorschriften wurden herausgenommen und - soweit erforderlich - durch die spezifischen bzw. aktuellen Anforderungen ersetzt.

**2. 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans neu hinzukommenden oder modifizierten örtlichen Bauvorschriften sind im nachfolgenden Textteil grau hinterlegt.

**Hinweis:**

Die Planänderungen zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sind blau geschrieben.

## 1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

### 1.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### Fassadengestaltung

- a) Grelle und glänzende Fassadenfarben und Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen als verputzte Fassaden herzustellen. Holzverschalungen an den Fassaden sind zugelassen. In den Genehmigungsplänen ist die Farb- und Fassadengestaltung anzugeben.
- b) Hinweis  
Andere Fassadengestaltungen sind in Absprache mit dem Fachbereich Bauberatung und Bauverwaltung der Stadt Tett nang möglich. Hier ist durch geeignete Zeichnungen und sonstige Unterlagen die Ausführung darzustellen. Ein Anspruch auf Genehmigung der Abweichung besteht nicht, jedoch ist die Ortschaft und die Stadt gegenüber besonders gelungenen architektonischen Lösungen offen eingestellt.

### 1.2. DACHGESTALTUNG

- a) **Dachform und Dachneigung**  
Hauptgebäude: Satteldach mit 15° bis 30° oder Flachdach mit Extensivbegrünung (siehe Ziffer 1.2. d), auch abgeschleppte Dächer vor dem Hauptgebäude sind zulässig, ebenso abgesetzte Pultdächer mit der vorgenannten Neigung. Garagen sind eingeschossig auszuführen.
- b) **Dacheindeckung**  
Zur Dacheindeckung sind einheitliche **Materialien** (Farbe Rot bis Braunrot) zu verwenden. Verglasungen oder Dachfenster sind maximal 1/10 der Dachfläche zulässig. Dachaufbauten sind in demselben Material wie das Hauptdach auszuführen.
- c) **Dachvorsprünge**  
Dachvorsprünge sind an den Giebelseiten maximal 1,50 m an den Traufseiten max. 3,50 m zulässig. Ausnahmen können im Bereich von Fassadenvor- und -rücksprüngen und an den Nebengebäuden gestattet werden.
- d) **Dachbegrünung**  
Flachdächer sind aus klimatischen und aus Gründen des Landschaftsbildes nur in Verbindung mit Extensivbegrünung zulässig. **Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Nutzung der Flachdächer für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarenergiegewinnung zulässig.**

### 1.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) **Geländegestaltung**  
Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten

Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind dauerhaft als begrünte Flächen zu pflegen und zu erhalten.

**b) Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, wobei einzelne Hochstämme möglich sind.

Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen).

#### 1.4 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 30 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Dies ist in den Bauanträgen durch Geländeschnitte in zeichnerischer Form nachzuweisen.
- b) Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) werden als Abstand zwischen der Erdgeschossbodenhöhe (EFH) und der Firsthöhe (Oberkante des Sparrens am First) gemessen.
- c) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH) werden als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der relevanten Traufkante (Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) gemessen.

#### 1.5 ANTENNEN, WERBE- UND SOLARANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 4 LBO)

- a) Pro Gebäude ist eine Antenne bzw. Parabolantenne, abgewandt vom öffentlichen Straßenraum zulässig.
- b) Innerhalb der im Plan dargestellten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

#### 1.6 AUSBILDUNG VON SCHADSTOFFGEFÄHRDETEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- a) Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetzes (WHG/ WG) Baden-Württemberg anfallen können, sind gegen das anfallende Medium beständig, sicher und dauerhaft zu versiegeln. Für die Beurteilung, ob eine Behandlung des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers notwendig ist, sind die Bestimmungen des WHG und WG Baden-Württemberg maßgebend.
- b) Hofflächen, die über einen Öl-, Fett- und/ oder Koaleszenzabscheider geführt werden müssen, sind zu überdachen bzw. es ist durch andere geeignete Maßnahmen zu steuern, dass kein Regenwasser auf den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeschlagen wird.

## 2. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften zu anderen Bebauungsplänen werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ aufgehoben.

AM                    ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Tettang, den

.....

(Walter)  
Bürgermeister

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

**STADT TETTANANG  
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
„TANNAU WEST, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

---

**INHALT**

1.	Anlass/ Aufgabenstellung	2
2.	Rechtlicher Rahmen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bestehender Bebauungsplan	3
3.	Lage und Bestand	3
4.	Städtebauliche Planung und Festsetzungen	4
4.1	Struktur	4
4.2	Bauliche Nutzung	5
4.3	Verbrennungsverbot	6
5.	Erschließung des Planungsgebietes	6
5.1	Verkehrliche Erschließung	6
5.2	Entwässerung	6
5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
5.4	20-kV-Freileitung	8
6.	Grünordnung und Umweltbelange	8
6.1	Grünordnung	8
6.2	Umweltbelange	9
7.	Immissionschutz	10
8.	Gestaltungsgesichtspunkte	10

**BEGRÜNDUNG – TEIL B**

**Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Kompensationsbilanz

Planungsgruppe Friedemann, Ostfildern, [vom 13.10.2020](#)

**ANLAGEN**

Anlage 1 Lageplan zum Bebauungsplan „Tannau West“ gemäß Satzungsbeschluss von 2005 vom Büro TEAM PLAN (Meckenbeuren)

**Hinweis:** Die Planänderungen zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sind blau geschrieben.

## 1. ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ gehört zum Tettninger Stadtteil Tannau und umfasst das Gelände im Süden des Gewerbegebietes Tannau West.

Das Gewerbegebiet Tannau West liegt am westlichen Ortsrand von Tannau und wird von der L 333 aus über die Stichstraße Im Leimen erschlossen. Das Gewerbegebiet ist komplett bebaut. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes haben sich die beiden Firmen ABAO Energy GmbH (Anlagen und Leitungsbau) und Trilago GmbH (Raumausstattung) angesiedelt. Beide Firmen planen eine betriebliche Erweiterung im südlichen Anschluss an ihre bestehenden Betriebsstandorte.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere

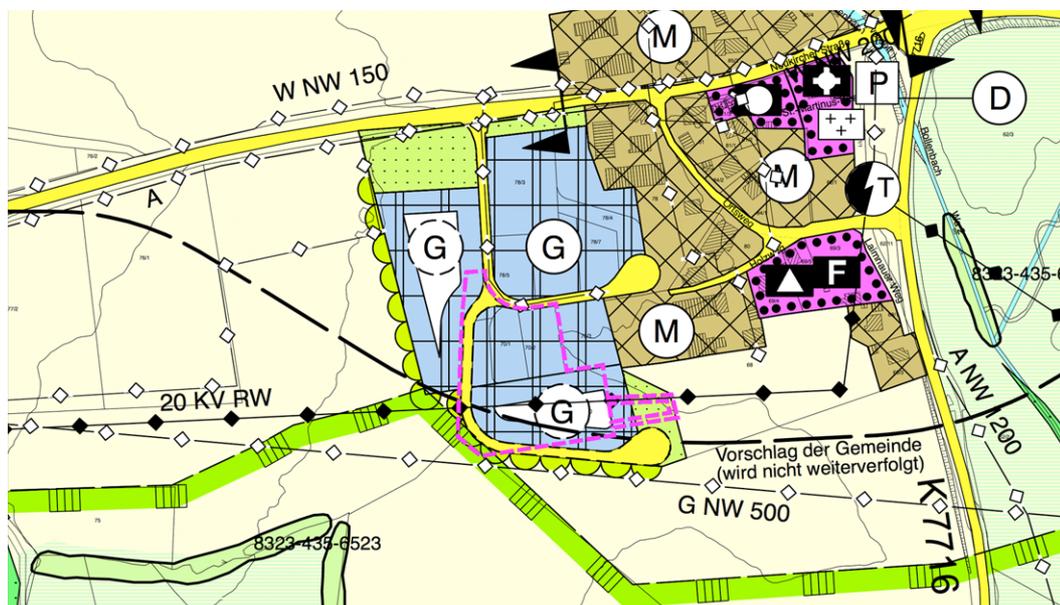
- die Schaffung neuer Betriebsflächen für die beiden ansässigen Firmen
- die Gestaltung des Ortsrandes und der landschaftlichen Einbindung der südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der Gemeinderat der Stadt Tettang hat aus diesen Gründen im August 2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ aufzustellen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro KRISCHPARTNER (Tübingen) beauftragt.

## 2. RECHTLICHER RAHMEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die geplante südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Tannau West war zum oben genannten Zeitpunkt des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Hierfür wurde deshalb zunächst die **4. Änderung der 2. FNP-Fortschreibung** durchgeführt, um gemäß Entwicklungsgebot die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan schaffen. Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang – Neukirch hat im Mai 2019 den Feststellungsbeschluss zur 4. FNP-Änderung gefasst. Die 4. FNP-Änderung wurde vom Landratsamt Bodenseekreis mit Erlass vom 22.10.2019 genehmigt.



Das Planungsgebiet in der 4. Änderung der 2. FNP-Fortschreibung

Die im Rahmen der 4. FNP-Änderung neu geplante Gewerbebaufläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes erstreckt sich bis kurz vor den Schutzstreifen der dort vorhandenen Erdgashochdruckleitung. Zwischen dem Schutzstreifen und der geplanten Gewerbebaufläche ist in der 4. FNP-Änderung eine Ortsrandeingrünung sowie bei entsprechendem Erschließungsbedarf auch der Bau einer neuen Stichstraße vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot.

## 2.2 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Für das bestehende Gewerbegebiet Tannau West existiert der im Juli 2005 als Satzung beschlossene gleichnamige Bebauungsplan von TEAM PLAN aus Meckenbeuren (siehe Lageplan in Anlage 1 zur Begründung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ greift in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Tannau West“ hinein. Die dort festgesetzte Gewerbegebietsfläche südlich der Erschließungsstraße Im Leimen, auf der sich heute die beiden Firmen ABAO Energy GmbH und Trilago GmbH (Flurstücke 70/1 bzw. 70/2) befinden, wird Teil des vorliegenden neuen Bebauungsplanes, da dies zur Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der neu geplanten, jedoch in zweiter Reihe liegenden Gewerbegebietsfläche notwendig ist. Die im Bebauungsplan „Tannau West“ vorgesehene Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes wird in Teilen aufgrund der Gebietserweiterung ebenfalls in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und dort neu festgesetzt.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Tannau West soll sich inhaltlich auf den vorhandenen Bebauungsplan beziehen, um den städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu erhalten und um planerische Kontinuität (insbesondere für die jetzt erneut überplante Gewerbegebietsfläche) zu wahren.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Tannau West“ werden deshalb im Wortlaut weitgehend unverändert in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die dabei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ nicht relevanten oder nicht mehr aktuellen Festsetzungen werden jedoch herausgenommen und – soweit erforderlich – durch die spezifischen bzw. aktuellen Anforderungen ersetzt. Diese neu hinzukommenden oder modifizierten Festsetzungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Tannau West gesondert gekennzeichnet.

## 3. LAGE UND BESTAND

Der Bebauungsplan „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ ist wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Straße Im Leimen
- im Osten vom Flurstück 70/3 bzw. von Teilen der Flurstücke 70 und 68
- im Süden von Teilen des Flurstücks 70
- im Südwesten von Teilen des Flurstücks 71
- im Westen von Teilen des Flurstücks 78/1.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,78 Hektar.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich auf den Flurstücken 70/1 bzw. 70/2 die Betriebsflächen der beiden Firmen ABAO und Trilago (siehe Abschnitt 2.2 der Begründung). Die Grundstücke sind komplett bebaut.

Bei den zur gewerblichen Erweiterung vorgesehenen Flächen im südlichen Teil des Planungsgebietes handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung. Im Westen schließt sich an das Betriebsgelände von ABAO eine Wiese mit einer Obstbaumreihe an. Die Wiese wird in Teilen ebenfalls durch die vorliegende Planung beansprucht. Eine Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes mit Obstgehölzen gemäß der Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan „Tannau West“ existiert noch nicht.

Das Gelände fällt innerhalb der zur gewerblichen Erweiterung vorgesehenen Flächen ca. 1,50 bis 1,75 m nach Osten hin ab.

Das Planungsgebiet wird im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterung in Ost-West-Richtung von einer 20-kV-Freileitung des Regionalwerks gequert. Südlich des Planungsgebiets verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Firma terranets bw GmbH, Leitung und Schutzstreifen der Gasleitung berühren den Bebauungsplan jedoch nicht.

Südlich von Tannau befindet sich das geplante Landschaftsschutzgebiet „Tettninger Wald Erweiterung“. Die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebietes verläuft stufenartig und tangiert dabei minimal die Südwestecke des Planungsgebietes (siehe Abbildung in Abschnitt 2.1 der Begründung).

Die Bewertung des Bestandes sowie Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt werden im Umweltbericht untersucht (siehe Teil B der Begründung).

#### 4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

Für das Planungsgebiet wurden zunächst im Frühjahr 2017 vom Büro **KRISCHPARTNER** (Tübingen) mehrere städtebauliche Varianten erarbeitet, um neben der Frage der Erschließung vor allem die räumliche Ausdehnung der Gewerbegebietserweiterung sowie Bedarf und Abschnittsbildungen zu diskutieren.

Die Stadt Tett nang sieht derzeit keinen über die konkrete Anfrage der beiden Firmen hinausgehenden Bedarf für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Tannau West und hat daher sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (siehe Abschnitt 2.1 der Begründung) als auch für die Bebauungsplanung eine enge Abgrenzung des Planungsgebietes vorgenommen. Hinzu kommt die aktuelle liegenschaftliche Situation, die zwar den beiden ansässigen Firmen gerecht werden kann, jedoch eine umfassendere Erweiterung derzeit nicht ermöglicht. Ob und wann eine Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle erfolgen wird, ist derzeit somit noch unklar. Die Möglichkeit hierfür soll jedoch offengehalten und als Zielstellung bei der vorliegenden städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

##### 4.1 STRUKTUR

Die auf den Flurstücken 70/1 und 70/2 existierende Gewerbegebietsfläche wird um eine Tiefe von 38 m nach Süden erweitert.

Zusätzlich ist aufgrund der vorhandenen Anfrage von ABAO eine Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche westlich von Flurstück 70/1 vorgesehen. Die Vergrößerung nach Westen erstreckt sich bis zur schräg verlaufenden Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 70 und 78/1 abzüglich eines 6,50 m breiten Streifens, der der neuen Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes dienen, je nach künftigem Bedarf aber auch zur Erschließung von weiteren Bauabschnitten einer südlichen Gewerbegebietserweiterung freigehalten werden soll, wobei letzterer Bedarf aus heutiger Sicht nicht erkennbar ist.

In der 4. FNP-Änderung ist an dieser Stelle der Bau einer neuen Stichstraße dargestellt, die vom Kurvenbereich der Straße Im Leimen abgeht und um die geplante Gewerbebaufläche herumführt (siehe Abschnitt 2.1 der Begründung).

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die bedarfsabhängig beabsichtigte Stichstraße nicht erforderlich, da die Erschließung der neuen Betriebsflächen von ABAO und Trilago über deren private Betriebsgrundstücke geregelt wird (siehe Abschnitt 5.1 der Begründung).

Die Freihaltung der nach Osten weiterlaufenden Fläche für die im FNP bedarfsabhängig beabsichtigte Stichstraße soll im Bebauungsplan über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgen. Auf eine zusätzliche optionale (bzw. bedingte) Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird verzichtet, weil derzeit mangels konkreter planerischer Absichten zu weiteren Bauabschnitten kein sicherer städtebaulicher Zusammenhang aufgebaut werden kann. Daher ist für eine Umsetzung der Stichstraße eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 4.2 BAULICHE NUTZUNG

Die bestehenden bzw. geplanten Bauflächen werden als Gewerbegebiet GE festgesetzt und fügen sich somit in den Charakter des umliegenden Gewerbegebietes ein. Das Baugebiet soll wie erwähnt der Schaffung von dringend benötigten betrieblichen Erweiterungsflächen dienen.

Die für die nördlichen Teile des Planungsgebietes bereits im Bebauungsplan „Tannau West“ getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen: Im Gewerbegebiet zulässige Tankstellen sind daher (neben dem Aspekt der städtebaulichen Qualität) ausgeschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden vom Regierungspräsidium Tübingen die zukünftigen Vorgaben der Raumordnung in Bezug auf die Unterbindung von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten angesprochen. Dabei handelt es sich um in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Um diesen Erfordernisse gerecht zu werden, müssen im vorliegenden Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die beiden bestehenden Firmen ABAO Energy GmbH (Anlagen und Leitungsbau) und Trilago GmbH (Raumausstattung) neue Betriebsflächen erhalten. Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben führt nicht zu Nachteilen für die beiden Firmen.

Für das Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um die baulich angepasste Dichte an das weiter östlich benachbarte Dorfgebiet mit den dortigen Hofstellen beizubehalten. Mit der Fortführung der bisherigen Wand- und Firsthöhen sind bis zu zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Satteldach möglich, wobei die Wandhöhe zwecks höherer Flexibilität und Ausnutzung von bisher 6,50 m auf 7,50 m erhöht wird.

Die festgesetzte Ausrichtung der Gebäudekoordinaten parallel bzw. senkrecht zur Straße Im Leimen orientiert sich ebenfalls am Bebauungsplan „Tannau West“ sowie den auf dieser Basis entstandenen Betriebsgebäuden im Planungsgebiet.

Die überbaubare Fläche wird wie folgt abgegrenzt:

- Die nördliche Grenze des Baufeldes nimmt die bestehende bauliche Raumkante entlang der Straße Im Leimen auf.
- Das Baufeld reicht auf Flurstück 70/2 entsprechend der bestehenden gewerblichen Bebauung bis 2,50 m an die östliche Plangebietsgrenze heran.

- Zwischen den Firmen ABAO und Trilago wird das Baufeld unterbrochen, da in diesem Bereich die private Erschließung der hinterliegenden gewerblichen Erweiterungsflächen erfolgen soll (siehe Abschnitte 5.1 und 5.2.1 der Begründung).
- Die im Bebauungsplan „Tannau West“ enthaltene bisherige südliche Grenze der überbaubaren Fläche wird für die beantragten betrieblichen Erweiterungen von ABAO und Trilago um 38 m nach Süden verschoben.
- Die westliche Grenze des Baufeldes verläuft im Abstand von 5 m parallel zur neuen westlichen Grenze des Gewerbegebietes. Der 5 m breite Abstandstreifen ist für die private verkehrliche Erschließung der hinterliegenden betrieblichen Erweiterungsfläche von ABAO vorgesehen, da östlich der bestehenden Firma aufgrund der dortigen baulichen Nadelöhr-Situation keine Zufahrt realisiert werden kann.

#### 4.3 VERBRENNUNGSVERBOT

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Verbrennungsverbote bzw. -beschränkungen festgesetzt. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Aktualisierung der bereits im bestehenden Bebauungsplan „Tannau West“ enthaltenen Festsetzung zum Schutz vor Luftverunreinigung (siehe dort Ziffer 4.11.0). Die hier vorliegende Neufassung des sogenannten „Verbrennungsverbotes“ fossiler Brennstoffe (v.a. Kohle) basiert auf dem aktuellen Stand der Technik und dient der Vermeidung von erheblichen Luftverunreinigungen. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung begründet sich wie folgt:

Das Hauptwindsystem fließt im Bereich Tannau in nord-südlicher Richtung entlang des Bollenbachs Richtung Argental. Durch die mit Wald bestandenen südlich angrenzenden Erhebungen Bollen staut sich die Kaltluft im Gebiet. Dadurch kann es bei windarmen Wetterlagen zu einer Anreicherung der Luft durch emittierte Luftschadstoffe kommen. Aufgrund des Kaltluftstaus und der Nähe zu Wohnstandorten besteht für das Verbrennungsverbot weiterhin ein städtebauliches Erfordernis.

#### 5. ERSCHLIESSUNG DES PLANUNGSGEBIETES

##### 5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird verkehrlich über die Straße Im Leimen erschlossen.

Die bestehenden Betriebsflächen liegen direkt an der Straße Im Leimen. Die geplanten hinterliegenden Grundstückserweiterungen erhalten ihre Zufahrten über die privaten Grundstücke der beiden Firmen. Zu diesem Zweck wird an der bestehenden westlichen Grundstücksgrenze von Trilago bzw. an der neu geplanten westlichen Grundstücksgrenze von ABAO jeweils ein 5 m breiter befahrbarer Grundstückstreifen mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten.

##### 5.2 ENTWÄSSERUNG

In der Straße Im Leimen ist ein Trennsystem verlegt, an das angeschlossen werden kann. Die Entwässerungskonzeption für das geplante Baugebiet wird vom Ing.-Büro RSI (Biberach) erstellt. Die grundsätzlichen konzeptionellen Überlegungen hierzu sind bereits erfolgt und mit den Planungsbeteiligten abgestimmt. Die weitere Konkretisierung der Entwässerungsplanung wird in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz ebenfalls vom Ing.-Büro RSI (Biberach) vorgenommen. Für die Entwässerungsanlagen wird ein separates Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Bodenseekreis zur Genehmigung eingereicht.

- 5.2.1 Die Schmutzwasserableitung der geplanten hinterliegenden Grundstückserweiterungen muss über das jeweilige bestehende System der privaten vorderen Betriebsgrundstücke erfolgen. Vom Ing.-Büro RSI (Biberach) liegt eine mit beiden Firmen abgestimmte Skizze zur Leitungsführung über die bestehenden Betriebsgrundstücke und deren Anbindung an den Schmutzwasserkanal in der Straße Im Leimen vor. Die angedachten Leitungstrassen über Privatgrund werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Öffentliche Anlagen sind nicht notwendig.
- 5.2.2 Das Regenwasser auf den bestehenden bebauten Betriebsflächen wird unverändert in die für das Gewerbegebiet Tannau West existierende Retentionsfläche eingeleitet.
- Zur Ableitung des Regenwassers auf den neu geplanten Gewerbeflächen sind eigene Rückhalteflächen erforderlich, da die in Tannau West vorhandene Retentionsfläche hierfür über keine freien Kapazitäten mehr verfügt und auch topografisch nicht geeignet ist.
- Aus diesen Gründen und um die privaten gewerblichen Bauflächen nicht einzuschränken, soll östlich der geplanten Betriebserweiterungen eine neue **zentrale** Retentionsfläche hergestellt werden. Die in der Planzeichnung abgegrenzte Retentionsfläche beinhaltet neben dem vom Ing.-Büro RSI (Biberach) bereits gerechneten Beckenvolumen auch die notwendigen Böschungen, die mit einer Neigung von 1:2 bis 1:3 angelegt werden sollen.
- Das neue **zentrale** Retentionsbecken wird an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Im Leimen angeschlossen. Hierfür ist ein 2,50 m breites öffentliches Leitungsrecht über Privatgrund erforderlich, dass in Abstimmung mit der betroffenen Firma Trilago am östlichen Rand des Flurstücks 70/2 verlaufen soll. Um die Zugänglichkeit des Retentionsbeckens zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten, wird an dieser Stelle auch ein öffentliches Geh- und Fahrrecht festgesetzt. **Das neue zentrale Regenrückhaltebecken liegt auf einer Teilfläche von Grundstück Flst. Nr. 70, welches sich im Eigentum der Kirche befindet, und ist daher als private Grünfläche festgesetzt. Die Stadt Tett nang beabsichtigt, diese Teilfläche langfristig für den Bau des Regenrückhaltebeckens zu pachten sowie die Unterhaltung des Beckens zu übernehmen. Entsprechende Abstimmungen mit der Kirche haben bereits stattgefunden.**
- Zur Ableitung des Regenwassers wurden im Rahmen der 4. FNP-Änderung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz im Landratsamt Bodenseekreis folgende Hinweise genannt:
- „Aufgrund der unmittelbaren Lage am Bodensee ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen grundsätzlich filtriert in die Gewässer einzuleiten (z. B. über eine drainierte Sickermulde mit Anschluss des Drainagerohrs an das Gewässer oder Regenwasserleitung zum Gewässer). Der Notüberlauf der Mulde darf unfiltriert abgeleitet werden. Die Überlauffähigkeit des Notüberlaufes darf standardgemäß mit einer Häufigkeit von fünf Jahren erfolgen. Sie kann jedoch gewässerabhängig in Abstimmung mit dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - auch abweichend vom Standard festgelegt werden. Aus der Überlauffähigkeit des Notüberlaufes und Durchlässigkeit des Filterbodens ergibt sich die Muldengröße. Hierzu sind verschiedene Bemessungsverfahren vorhanden (DWA A 117, DWA A 138, KOSIM u.a.).
- Im vorliegenden Fall ist die Filtration primär zu berücksichtigen. Die Bemessung kann ggf. (z.B. bei Platzmangel) auch auf häufigere Überlauffähigkeiten (alle 5 Jahre) vorgenommen werden.
- Da es sich im vorliegenden Fall um eine gewerbliche Bebauung handelt, ist auf jeden Fall ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.“
- Die Hinweise des Landratsamtes werden bei der konkreten Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption für das Planungsgebiet vom Ing.-Büro RSI (Biberach) berücksichtigt.

### 5.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Alle privaten Flächen, die der geplanten Erschließung und Versorgung der hinterliegenden Grundstücksteile dienen, werden im Bebauungsplan mit privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

Trotz geplanter Zugehörigkeit der hinterliegenden Gewerbeflächen zu den vorderliegenden Betrieben wird die Festsetzung von privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten seitens der Stadt Tettang für notwendig erachtet, um im Fall einer Abtrennung der hinterliegenden Grundstücksteile deren Erschließung und Versorgung weiterhin zu sichern. Auf die zusätzlich erforderliche Fixierung der Dienstbarkeiten im Grundbuch wird hingewiesen.

### 5.4 20-KV-FREILEITUNG

Das Planungsgebiet wird im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterung in Ost-West-Richtung von einer bestehenden 20 kV-Freileitung des Regionalwerks mit zugehörigem 20 m breiten Leitungsschutzstreifen gequert.

Die Stromleitung soll aus den Baugrundstücken heraus gelegt werden, um Einschränkungen der baulichen Nutzung zu vermeiden. Hierzu wurde mit den betroffenen Firmen und Grundstückseigentümern ebenfalls ein Vorschlag vom Ing.-Büro RSI (Biberach) abgestimmt, welcher ein Erdkabel vorsieht, das innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang des Randes der geplanten gewerblichen Baufläche bis zur östlichen Grenze von Flurstück 70 geführt werden soll. Die geplante Erdverlegung wird im Bebauungsplan als 1,50 m breites öffentliches Leitungsrecht auf den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen aufgenommen. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger läuft bereits.

## 6. GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE

### 6.1 GRÜNORDNUNG

Für das Planungsgebiet liegt ein Grünordnungsplan vom Büro Friedemann (Ostfildern) vor. Wesentliches Ziel der Grünordnung im Planungsgebiet ist die südliche und westliche Eingrünung der Gewerbeflächen. Die Ortsrandeingrünung hat hinsichtlich des angrenzenden Landschaftsraumes und des tangierenden geplanten Landschaftsschutzgebietes eine hohe Bedeutung.

Die im Bebauungsplan „Tannau West“ festgesetzte südliche und westliche Ortsrandeingrünung, die dort gleichzeitig als Ausgleichfläche für das Gewerbegebiet Tannau West fungiert, wurde bislang noch nicht umgesetzt.

Aufgrund der geplanten südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes wird diese Ortsrandeingrünung an den neuen Rand des Gewerbegebietes verschoben und dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die südliche Ortsrandeingrünung geht im Osten in eine öffentliche Retentionsmulde über. Zur Ausgestaltung von Ortsrandeingrünung und Retentionsmulde wurden die Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen.

Auf die detaillierten Aussagen des Grünordnungsplans wird an dieser Stelle verwiesen.

## 6.2 UMWELTBELANGE

Für das Planungsgebiet wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Kompensationsbilanz vom Büro Friedemann (Ostfildern) erstellt, in dem die relevanten Umweltbelange, die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen ermittelt werden (siehe Teil B der Begründung).

6.2.1 Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch das Vorhaben teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern kommen wird:

- weitere Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- Beeinträchtigungen bzw. Verlust der Bodenfunktionen
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- Verlust klimaaktiver Flächen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter müssen kompensiert werden. Hierzu wird im Umweltbericht folgendes ausgeführt:

„Durch die geplante Einleitung des unbelasteten Regenwassers (Dachflächen) in eine Retentionsfläche werden die Eingriffe in das Schutzgut Wasser weitgehend gemindert. Durch die Verlagerung des im rechtsgültigen Bebauungsplan geplanten, mit Gehölzen bestandenen Ortsrandes an die neue Gebietsgrenze bleibt die geplante Einbindung in die Landschaft erhalten. ... Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die geplante bauliche Nutzung. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden und das Naturgut Biotope. Geringfügiger Kompensationsbedarf entsteht für das Naturgut Landschaftsbild, da es lediglich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Baufelder handelt und der Wirkraum durch die geplante Eingrünung stark minimiert werden kann.“

Trotz der relativ kleinen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes und der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibt ein Ökopunktedefizit von ca. 36.000 Ökopunkten. Ein Grund dafür ist neben der zusätzlichen Flächenversiegelung der mit der vorliegenden Planung verbundene Wegfall der im Bebauungsplan „Tannau West“ als Ausgleichfläche festgesetzten Ortsrandeingrünung. Für den externen Ausgleich ist eine Ökokontofläche in Tannau vorgesehen. Im Umweltbericht heisst es dazu:

„Bei schutzgutübergreifender Verrechnung der Ökopunkte verbleibt ein Gesamtdefizit von - 35.840 Ökopunkten für den Eingriff durch das geplante Vorhaben, der durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Zur Kompensation werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto in erforderlicher Höhe zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt auf der Ökokontoflächen Nr. 24 ‚Blumenwiese Tannau‘, auf dem Flurstück 74/0 Gemarkung Tannau, die sich wie der Eingriff im Tannauer Tal befindet.“

6.2.2 Aus dem Jahr 2018 liegen von der GÖK (Gruppe für ökologische Gutachten) aus Stuttgart bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung des damals noch größeren Planungsgebietes nach § 44 BNatSchG [sowie eine ergänzende E-Mail von Dr. Otto \(GÖK\) vom 14.11.2018 mit Konkretisierung der Maßnahmen für das aktuelle Planungsgebiet](#) vor. Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes notwendig werdenden Maßnahmen finden als Festsetzungen entsprechenden Eingang in die Planung.

[Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten werden Nistkästen ausgebracht und die am östlichen Gebietsrand vorkommenden Eidechsen durch einen Reptilienzaun geschützt. Die Durchführung der geplanten Maßnahmen wird durch eine ökologische Bau-](#)

begleitung fachlich kontrolliert und dokumentiert. Die ökologische Baubegleitung ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die Auswirkung der Planung auf den Artenschutz wird im Umweltbericht wie folgt bewertet:

„Bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Fällzeitenbeschränkung für Gehölze, Baumhöhlenkontrolle, Prüfung Erforderlichkeit Reptilienschutzzaun) sowie den Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (Aufhängen von Nistkästen) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.“

Auf die detaillierten Aussagen des Umweltberichts mit Eingriffs-/ Kompensationsbilanz wird an dieser Stelle verwiesen.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf dem westlich gelegenen Grundstück Flurstück 78/1 befindet sich eine Hopfenanlage, eine Raumkultur, die häufig gespritzt werden muss. Die Hopfenanlage auf Flurstück 78/1 ist an der nächstgelegenen Stelle ca. 36 m von der geplanten Gewerbebaufläche entfernt. Der (auch vom Landwirtschaftsamt empfohlene) Spritzschutzabstand von 20 m gemäß Tettninger Urteil wird eingehalten.

Aufgrund der Topographie in Tannau (Berg-/Tallage) wird auf Anregung des Landratsamtes Bodenseekreis der Hinweis aufgenommen, bei der Ansiedlung geruchsemitierender Betriebe zur Vermeidung erheblicher Belästigungen eine Immissionsprognose mit Kaminhöhenberechnung, die die lokalen Kaltluftströme berücksichtigt, zu erstellen.

## 8. GESTALTUNGSGESICHTSPUNKTE

Analog zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ auch die zum Bebauungsplan „Tannau West“ formulierten örtlichen Bauvorschriften – basierend auf § 74 der Landesbauordnung – herangezogen werden (siehe Abschnitt 2.2 der Begründung).

Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen und ergänzen die bereits im Bebauungsplan formulierten grundsätzlichen Belange des Umweltschutzes und der Gestaltung. Sie sind in der vorliegenden Form konzipiert, um der Forderung nach einer städtebaulich sinnvollen, architektonisch attraktiven und dörflich angepassten sowie umweltfreundlichen Gestaltung des Planungsgebietes Nachdruck zu verleihen.

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

## KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

**STADT TETTANG  
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
„TANNAU WEST, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ANLAGE 1  
ZUR  
BEGRÜNDUNG**

---

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN „TANNAU WEST“

als Satzung beschlossen am 27.07.2005

TEAM PLAN Architekten - Ingenieure - Stadtplaner - Generalplaner BDP, Dipl.-Ing. Wolfgang Heim  
(Meckenbeuren)

siehe folgende Seite

(Die Anlage liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat bei.  
Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Stadt Tettang  
eingesehen oder angefordert werden.)



# BEBAUUNGSPLAN "TANNAU-WEST"



## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 8.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien wurde gemäß § 2 (1) BauBG / § 74 LBO vom Gemeinderat der Stadt Tettleng am 12.06.2002

### 8.2 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauBG erfolgte am 14.06.2002

### 8.3 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauBG erfolgte am 02.09.2002

### 8.4 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tettleng hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen am 08.12.2004

### 8.5 OFFENLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und die Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien mit Begründung haben gem. § 3 (2) BauBG in Verbindung mit § 74 (7) Landesbauordnung nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.05.2005 öffentlich ausliegen in der Zeit vom 17.05.2005 bis 17.06.2005

### 8.6 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien wurden gemäß § 10 (1) BauBG in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung als zwei getrennte Satzungen beschlossen am 27.07.2005

### 8.7 AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.  
Ausgefertigt:  
Tettleng, den 27.07.2005  
*Wald Meichle, Bürgermeister*

### 8.8 INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans und der Beschluss der Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien wurden gemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt gemacht am 02. Sep. 2005

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien rechtsverbindlich  
Stadt Tettleng  
Bauberater und  
Bauverwaltung  
88069 Tettleng

### 8.9 ZIFFER 8.8 BESTÄTIGT

Tettleng, den 05. Sep. 2005  
*Wald Meichle*

### 8.10 ANZEIGE

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bau- und Gestaltungsrichtlinien wurden dem Landratsamt Bodenseekreis gem. § 4 (3) GO angezeigt am 10.10.2005

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

	GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
	HAUPTFIRSTRICHTUNG GEBÄUDE
	GRENZEN AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES - BESTAND
	GRENZEN INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES - BESTAND
	GEPLANTE PARZELLIERUNG ( VORSCHLAG )
	BAUGRENZE FÜR WOHN- UND GEWERBEGEBÄUDE
	NEBENANLAGEN - GARAGEN UND STELLPLÄTZE
	GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT
	GEH- UND LEITUNGSRECHT
	LEITUNGSRECHT
	SICHTDREIECK
	DORFGEBIET
	GEWERBEGEBIET
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - FUSSGÄNGER
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - FAHRVERKEHR
	FLÄCHE FÜR VERKEHRSGRÜN
	FLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHES GRÜN - AUSGLEICHSFLÄCHE
	FLÄCHE FÜR PRIVATES GRÜN - GRÜNGÜRTEL
	FLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHES GRÜN ALS RETENTIONSFLÄCHE MIT CA. 800 DM

	PFLANZUNG VON IM PLANTEIL FESTGESETZTEN KLEINKRONIGEN EINZELBÄUMEN
	PFLANZUNG VON IM PLANTEIL FESTGESETZTEN GROSSKRONIGEN EINZELBÄUMEN
	PFLANZUNG VON IM PLANTEIL FESTGESETZTEN KLEINKRONIGEN OBSTGEBÖLZEN
	PFLANZUNG VON IM PLANTEIL FESTGESETZTEN GROSSKRONIGEN OBSTGEBÖLZEN
	PFLANZERHALTUNG EINZELBAUM ODER OBSTGEBÖLZE

ERLÄUTERUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE		ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
	GRUND- FLÄCHENZAHLE	GESCHOSS- FLÄCHENZAHLE	
	DACHNEIGUNG	BAUWEISE	
	WANDHÖHE MAXIMAL	FIRSTHÖHE MAXIMAL	

HINWEIS : AUSSERHALB DES PLANGEBIETES HABEN DIE FARBIGEN DARSTELLUNGEN NUR NACHRICHTLICH ERLÄUTERNDEN CHARAKTER.

## BEBAUUNGSPLAN TANNAU WEST

PLAN-NUMMER: BPL-001	ANLAGE 1 LAGEPLAN	MABSTAB:
DATUM: 27.05.2002	GEÄNDERT: 10.07.2002	GEÄNDERT: 25.04.2005
GEBILLIGT VOM GEMEINDERAT IN DER SITZUNG VOM 27.07.2005		24.8.2005 B-PL-08A.PIC

GEFERTIGT :  
**DIPL.- ING. WOLFGANG HEIM**  
FR. ARCHITEKT & FR. STADTPLANER AKBW  
REBLEWEIHER 20 \* 88074 MECKENBEUREN  
TEL. 07542-945 10 --- FAX. 07542 212 57