

Begründung

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Am Zeilweg II“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Am Zeilweg II“

Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Artenschutz
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
 - 11.7 Starkregen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

**Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Zeilweg II“, Menz Umweltplanung, vom 28.04.2022
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 20.05.2021**

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Tiefenbach gehört zum Landkreis Biberach.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Tiefenbach beträgt derzeit ca. 537 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/ 2021).

Tiefenbach liegt östlich des Federsees ca. 6 km entfernt vom nächstgelegenen Unterzentrum Bad Buchau.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Tiefenbach hat im Jahr 2016 gegenüber der bestehenden Mischbebauung Zeilweg Nr. 8 und 10 eine Ergänzungssatzung erlassen, die zwei Mischgebietsgrundstücke ausweist. Das westliche Grundstück ist bereits bebaut. Das östliche Grundstück noch nicht. Für dieses Grundstück besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Zeilweg II“ nun die Möglichkeit einer optimierten Erschließung.

Um der örtlichen Nachfrage nach Wohngrundstücken und Flächen für Kleingewerbe nachzukommen, entscheidet sich die Gemeinde den Bereich östlich der 2016 erlassenen Ergänzungssatzung ebenfalls einer Bebauung zuzuführen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beabsichtigt. Entgegen der ursprünglich favorisierten Vorgehensweise für diesen Bereich ebenfalls eine Ergänzungssatzung aufzustellen (Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 02.08.2021), hat sich gezeigt, dass der Regelungsinhalt deutlich umfassender ist als für die beiden Grundstücke der Ergänzungssatzung „Am Zeilweg“ aus dem Jahr 2016, weshalb für die jetzige Fläche doch ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Art der Nutzung orientiert sich dabei an den gegenüberliegenden Grundstücken (Mischgebiet). Insgesamt handelt es sich bei der Ergänzung um die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich dabei im Wesentlichen an den Festsetzungen des gegenüberliegenden Bebauungsplanes „Am Zeilweg“ inklusive 2. Änderung und Erweiterung.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Am Zeilweg II“ wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Die Erschließung des Bauvorhabens ist über die Straße Zeilweg im Süden gesichert.

4. **Überörtliche Planungen**

4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Tiefenbach dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

4.2 **Regionalplan Donau Iller**

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1987) weist die Gemeinde Tiefenbach ohne Zentrumsfunktion aus.

Weder in der Karte 2 Siedlung und Versorgung noch in der Karte 3 Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Darstellungen enthalten, die gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht sprechen. Innerhalb der Karte 3 befindet sich westlich des Geltungsbereiches das Landschaftsschutzgebiet Nr. 41 „Rain mit Hecken“. Durch die Ausweisung der Streuobstfläche innerhalb des Geltungsbereiches kann eine Beeinträchtigung des LSG`s ausgeschlossen werden. Der Waldabstand von 30 m bis zur nächstgelegenen möglichen Bebauung wird eingehalten.

Im Regionalplanentwurf 2019 der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im Regionalplanentwurf wird ausgeführt:

„(G4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.“

Abwägung

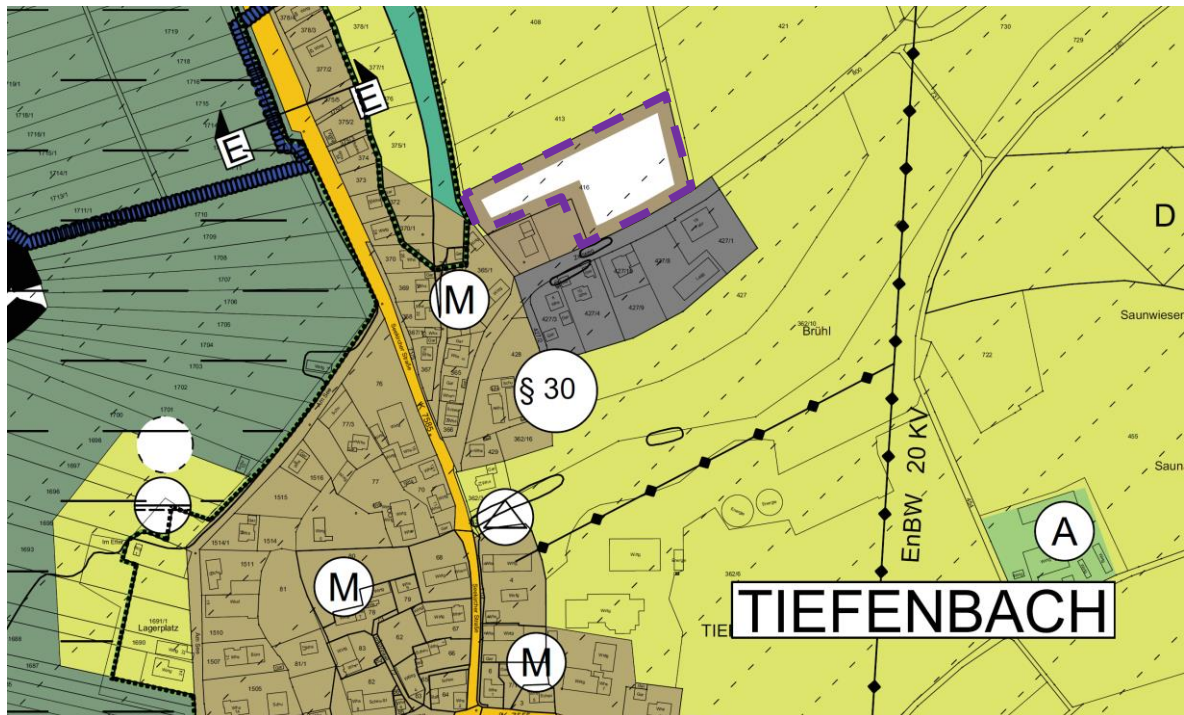
Insgesamt sind nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2019 annähernd alle landwirtschaftlich genutzten Flächen in Tiefenbach als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dargestellt. Das Statistische Landesamt beziffert, Stand 2020 die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Tiefenbach auf 463 ha. Gegenüber dem Stand 2016 (449 ha) ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche damit größer geworden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 0,97 ha entspricht damit 0,002% der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Abrundung handelt, bestehen keine vergleichbaren Flächenalternativen, die das Mischungsverhältnis zwischen gewerblichen Erweiterungsflächen für vor Ort bestehende Gewerbebetriebe und Wohnnutzung besser widerspiegeln. Der Plangeber entscheidet sich, diesen Bereich aus der aktiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herauszunehmen und der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen und neuen Wohnbaugrundstücken den Vorrang einzuräumen. Eine Flächenkonkurrenz oder übermäßige Verknappung der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird nicht gesehen.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das Flurstück Nr. 416 ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau bereits als gemischte Baufläche enthalten. Im Rahmen der 23. Änderung wurde diese Fläche von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche umgewandelt. Die 23. Änderung ist durch die Genehmigung des Landratsamtes Biberach vom 10.07.2019 und die anschließende Veröffentlichung am 18.07.2019 rechtswirksam geworden. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es bedarf keiner Genehmigung des Bebauungsplanes.



Flächennutzungsplan GVV Bad Buchau rechtswirksam seit 18.07.2019 mit Abgrenzung Bebauungsplan

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan grenzt im Osten an die Ergänzungssatzung „Am Zeilweg“, rechtskräftig seit 27.10.2016 und im Süden an den Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Am Zeilweg“, rechtskräftig seit 09.03.2001. Dieser Bebauungsplan wird im Straßenbereich vom jetzt aufgestellten überlagert.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

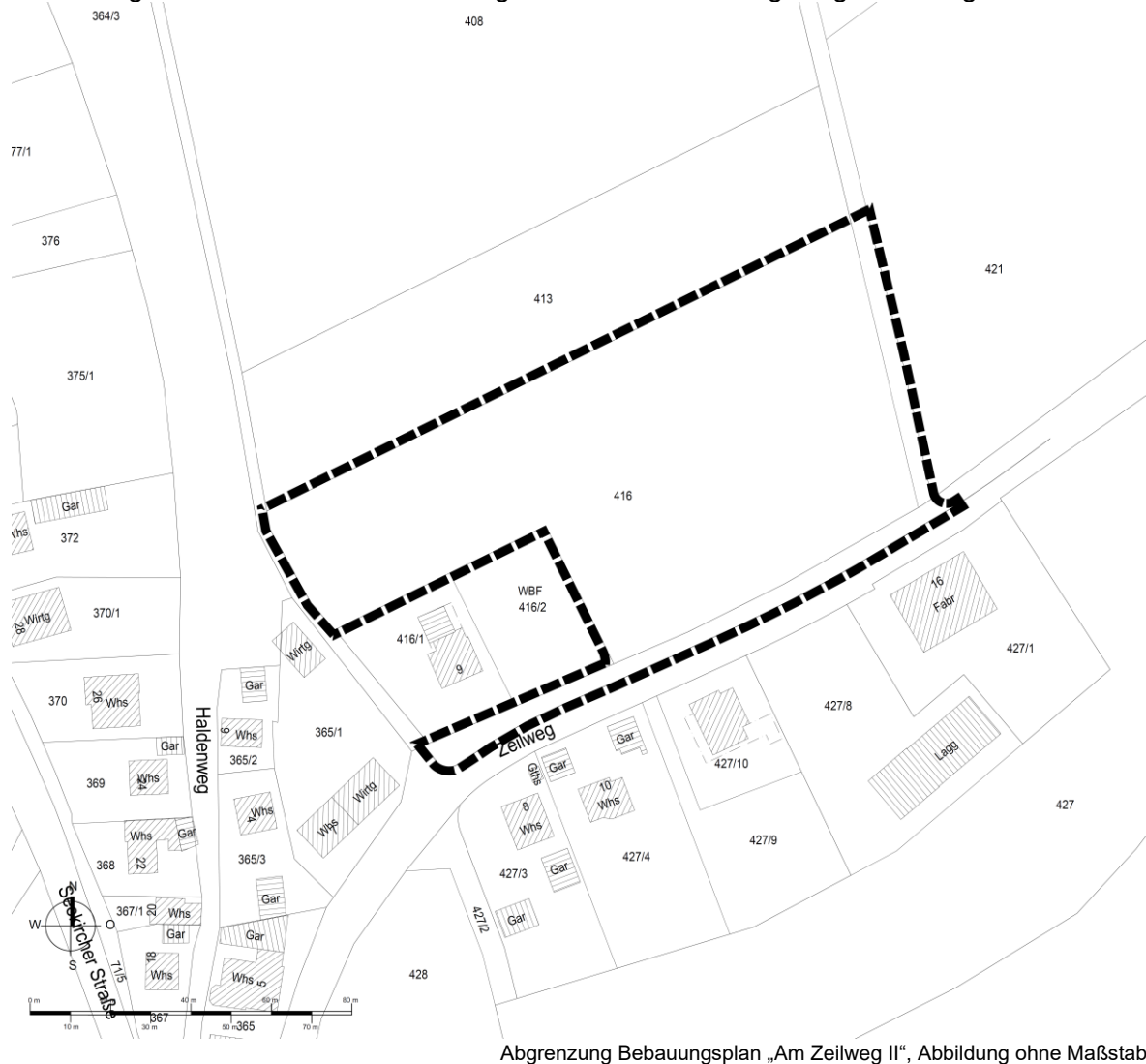
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Tiefenbach.

Die Fläche des Bebauungsplanes in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,97 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich nördlich des Zeilweges.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende gemischte Bebauung an.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordsten um insgesamt ca. 4,0 Höhenmeter an (ca. 595 m-599 m NHN).

Fast das gesamte Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Der westliche Teil auf dem die Streuobstwiese etabliert werden soll ist bereits Grünfläche. Dieser Bereich war früher einmal ein Bolzplatz.

Westlich des Weges Flst. Nr. 364/4 befinden sich Waldflächen (ausgewiesenes Waldbiotop). Der 30 m Waldabstand bis zur Baugrenze wird eingehalten.

Entlang der Straße „Zeilweg“ befindet sich eine Heckenstruktur (ausgewiesenen Offenlandbiotop) welches größtenteils erhalten bleiben kann. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Pflanzbindung festgesetzt. Der Bereich der nicht erhalten bleiben kann, weil hier aus technischen Gründen zwingend die Zufahrt zum Baugebiet erforderlich ist, wird an anderer Stelle ausgeglichen. Ein Antrag vom Verbot der Zerstörung von Biotopen wird beim Landratsamt Biberach beantragt.

7. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung (Straße, Leitungen, Kanäle etc.) ist über die Straße „Zeilweg“ gesichert. Es ist eine Ringstraße vorgesehen, die im Osten auf den derzeit noch landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 400, mündet. Der landwirtschaftliche weg wird in diesem Zuge verkehrstechnisch ausgebaut werden.

Insgesamt soll das Plangebiet in Anlehnung an den Bereich südlich der Straße „Zeilweg“ eine gemischte Nutzung aufweisen. Sowohl die Wohnnutzung als auch die Nutzung von dem Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe soll zulässig sein.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Der Vorentwurf des Umweltberichtes liegt der Begründung als gesonderter Teil bei. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Im Umweltbericht sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Aus dem Bericht vom 28.04.2022 wird zu den einzelnen Umweltauswirkungen folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Eine Beurteilung der Auswirkungen ist erst nach Auswertung der Bestandsaufnahmen zur Fauna abschließen möglich.

*Am 09 Juli 2021 fand eine Nachsuche nach der streng geschützten Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) statt. Die Art konnte im Gebiet nicht festgestellt werden.*

Auswirkungen auf Arten und Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes

Durch das Umweltschadensgesetz sind über das BNatSchG hinausgehend auch jene Arten geschützt, für welche nach der FFH-Richtlinie Schutzgebiete ausgewiesen werden (Anhang II). Außerdem sind die Lebensräume dieser Arten sowie der europäischen Vogelarten auch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete geschützt.

Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.

Sonstige Umweltauswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Neuversiegelung nicht zu befürchten.

Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen geringer Größe verloren. Aufgrund der geringen Größe und fehlenden siedlungsklimatischen Relevanz der Kaltluftentstehungsfläche ist diese jedoch nur von untergeordneter Bedeutung, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.

Das Mischgebiet sieht eine in Höhe und Größe an die bestehende Bebauung angepasste Neubebauung vor. Im Norden und Osten besteht allerdings keine Einbindung durch Gehölzstrukturen. Eine Beeinträchtigung relevanter Sichtbeziehungen ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht zwar eine Pflanzbindung für den größten Teil der bestehenden Feldhecke vor, für die notwendige Erschließungsstraße geht jedoch eine Teilfläche verloren.“

8.2 Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können, wurde 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und im Jahr 2022 eine

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Vogelarten durchgeführt. Die Beeinträchtigung der Haselmaus und Fledermäusen konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Aus dem Bericht vom 20.05.2021 wird folgendes Ergebnis zitiert:

4.2 Europäische Vogelarten

Die Feldhecke im Süden des Geltungsbereiches kann von Gehölzbrütern, die ihre Nester ausschließlich oder häufig auf bzw. im Stamm-, Ast- oder Zweigbereich anlegen, als Brutstandort genutzt werden. Aufgrund der Ortslage sind überwiegend häufige und ungefährdete Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Zur Gilde der häufigen Gehölzbrüter Baden-Württembergs gehören alle nicht in den Roten Listen (inkl. Vorwarnliste) geführten, häufigen bis sehr häufigen Gehölzbrüter mit landesweiter Verbreitung, die eine hohe Steigtigkeit in verschiedenen Lebensräumen aufweisen, soweit diese anteilmäßig Gehölze enthalten. Die Gilde umfasst beispielsweise Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke.

Bei einer früheren Begehung wurde innerhalb der Feldhecke bereits der Feldsperling (landesweit auf der Vorwarnliste) festgestellt (Gefährdungsgrad: RL BW BAUER et al. (2016)). Die unmittelbar betroffene Fläche, sowie die angrenzenden Acker- und Grünlandflächen kommen als Lebensraum für Brutvögel des Offenlandes in Betracht. Hierzu gehört z.B. die Feldlerche (landes- und bundesweit gefährdet). Als Kulissen meidende Art ist sie in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung und Gehölzen nicht zu erwarten, eine Neubebauung kann jedoch Scheueffekte hervorrufen.

Zudem bieten die angrenzende Scheune sowie der Schuppen Gebäudebrütern wie dem Haussperling (landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste) potenzielle Niststandorte.

Als europäische Vogelarten sind alle festgestellten Arten der Gilden nach BNatSchG besonders geschützt.

4.3 Haselmaus

*Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Wald und dem Beerenangebot, wie beispielsweise Schlehe, Hagebutte und Johannisbeere, ist die Feldhecke potenziell als Lebensraum für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) geeignet. Da die Feldhecke kürzlich jedoch auf den Stock gesetzt wurde bietet sie keine ausreichende Strauchschicht mehr.*

4.4 Fledermäuse

Baumhöhlen, Rindenspalten und abstehende Rindenteile der Bäume im Waldstreifen sowie die angrenzende Scheune und der Schuppen können als Quartiere für Fledermäuse fungieren. Innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch kein essenzielles Jagdgebiet zu erwarten.

4.5 Zauneidechse

*Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist auf Grund des eutrophen Standortes unwahrscheinlich. Dennoch könnten die westexponierte Geländestufe zwischen Acker und Grünland, die Holzstapel im nördlichen Bereich des Grünlandes sowie der südexponierte Hang im Bereich der Feldhecke Zauneidechsen einen Lebensraum bieten.*

4.6 Spelz-Trespe

*Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der Spelz-Trespe (*Bromus grossus*). Auf Grund der ackerbaulichen Nutzung des Gebietes kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.*

Das Vorkommen weiterer nach Anhang IV oder II der FFH-Richtlinie geschützter Arten ist aufgrund der Verbreitung dieser Arten oder der fehlenden Habitatsignung auszuschließen.

5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Eine Umnutzung des Gebietes in Verbindung mit Baumfällungen kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere der häufigen gehölzbrütenden Arten, sowie dem Feldsperling führen. Die Zauneidechse und die Spelz-Trespe könnten ebenfalls betroffen sein. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist erst nach Untersuchung der Brutvogelfauna sowie Ausschluss der Zauneidechse und der Spelz-Trespe sinnvoll.

Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- Erfassung der Brutvogelfauna durch vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni (reduzierte Begehungsanzahl bei erhöhter Beobachtungsdauer wegen des sehr kleinen Untersuchungsgebiets)
- Untersuchung der Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) im Juli bis August vor der Ernte
- Ausschluss eines Vorkommens der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) durch zwei Relevanzbegehungen im Mai bis Juni

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsansässigen Betrieben die Möglichkeiten eröffnet, seinen Standort auszubauen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Der Standort wird gestärkt und langfristig verbessert. Arbeitsplätze bleiben erhalten und ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot kann geschaffen werden. Außerdem entsteht neuer Wohnraum, der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann Zeilweg wird neu definiert.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Mischgebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum und gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Tiefenbach angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Aus den Baugrundstücken muss anfallendes Regenwasser (Dach- und Hofflächen) mittels Retentionszisterne auf dem eigenen Grundstück vollständig zurückgehalten werden. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen modifizierten Mischwasserkanal zuzuführen.

Auf jedem Baugrundstück muss zur Speicherung des Regenwassers eine Zisterne/Öko-Regenwasserspeicher (z.B. Mall-Beton RETO oder gleichwertig) errichtet werden. Das Nutzvolumen der Zisternen muss auf mindestens 4 m³ und das Retentionsvolumen auf 4 m³ je Bauplatz bemessen werden. Die Zisterne muss jedoch in jedem Fall groß genug ausgelegt werden, dass diese kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse aufnehmen kann. Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drossel, die maximal 0,1 l/s abgibt in den parallel zum Mischwasserkanal verlegten Oberflächenwasserkanal abgewirtschaftet werden.

Die Anlage muss jederzeit kontrollierbar sein. Bei der Verwendung von Regenwasser aus Zisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Wäschewaschen) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.

Werden Regenwasserspeicher/Zisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der Gemeinde Tiefenbach und dem Landratsamt Biberach - Kreisgesundheitsamt, ergänzend zur Darstellung in den Bauvorlagen, schriftlich zu melden.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers (Hangwasser bei Starkregenereignissen) ist die Schaffung eines 0,6 m hohen Erdwalls auf den privaten Grundstücken 6 - 9 vorzusehen. Die Herstellung dieses Erdwalls erfolgt im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde. Für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Bauwerkes sind die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer verantwortlich.

10.2 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Nutzung im Umfeld ist geprägt durch die Mischung aus Wohnen und Arbeiten und soll sich mit der gewachsenen Ortsstruktur im Westen verbinden.

Innerhalb des Mischgebietes soll eine gemischte Nutzung stattfinden. Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind deshalb zulässig. Sie fügen sich in die Eigenart des Baugebietes ein.

Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten werden hingegen wegen ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen ist für jedes Grundstück festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig und anhand der festgesetzten Gebäudehöhen möglich.

Auf Grund der Hanglage des Plangebietes ist dieses in die Bereiche MI1 und MI2 gegliedert. Innerhalb des Gebietes MI 1 ist die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke MI 2 fällt das Gelände um annähernd 3 Höhenmeter. Aus diesem Grund wird hier die Zahl der Vollgeschosse mit I + IU festgesetzt. Die Festsetzung wird getroffen, damit keine vom Zeilweg aus gesehen, übermäßigen Gebäudehöhen in diesem Bereich entstehend, die den Eindruck einer 3-Geschossigkeit erwecken. Das Untergeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wie im südlich angrenzenden Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Am Zeilweg“ wird bewusst verzichtet.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände der Landesbauordnung Baden-Württemberg und die maximale Gebäudelänge des § 22 BauNVO von 50 m sind einzuhalten

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze großzügig bemessen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung ihrer Grundstücke.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen, Pflanzgeboten und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet. Das von Seiten der LUBW ausgewiesene Biotop wird westlich und östlich der neuen Zufahrt als Pflanzbindung gesichert. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

Die Pflanzlisten enthalten eine Auswahl von Bäumen, die vom Standort her und für die klimatischen Verhältnisse in Tiefenbach innerhalb eines Siedlungsgebietes geeignet sind.

11.7 Starkregen

Zur Vermeidung von kleineren Überschwemmungen (Schlamm und Regenwasser) bei Starkregenereignissen von den nördlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet und die angrenzenden Gartenflächen sind entlang der Ostgrenze des Plangebietes Geländemodellierungen zu erstellen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel, ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

An Gebäude innerhalb des Mischgebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, Garagen und Einfriedungen getroffen.

13.**Flächenbilanz**

Gesamtgebiet	ca.	0,97 ha	100,0 %
Mischgebiet	ca.	0,63 ha	64,9 %
Verkehrsfläche	ca.	0,13 ha	13,4 %
Private Grünfläche	ca.	0,04 ha	4,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,17 ha	17,6 %

Reutlingen, den 09.05.2022

Tiefenbach, den 09.05.2022

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Gemeindeplaner SRL

Helmut Müller
Bürgermeister