KIENZLE VÖGELE BLASBERG
Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner
Heinrich-Heine-Str. 9
88045 Friedrichshafen
Telefon (07541) 7 51 51
Telefax (07541) 7 51 85
FN@architekten-kvb.de
www.architekten-kvb.de

GEMEINDE LANGENARGEN

BEBAUUNGSPLAN „OBERDORF / KIRCHWEG“
und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Rechtsplan

24.09.2018
Vorentwurf / Fassung

GEMEINDE LANGENARGEN

Bebauungsplan „Oberdorf / Kirchweg“ und Örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Flächenbilanz

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Oberdorf / Kirchweg“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt.
Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Langenargen für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt: Langenargen, den

....

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Krafft

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

2.1 **Grundflächenzahl § 16 und § 19 BauNVO**
Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO sind zulässig.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** § 16 und § 18 BauNVO
Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) (als Mindest- und Höchstwerte) und die maximale Firsthöhe (FH) sind begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höhen sind in m ü.NN angegeben. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) oder der obere Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung eventueller Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile dürfen über das festgesetzte Maß hinausragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubare und die nichtüberbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um max. 1,0 m kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine ortsbildverträgliche Einbindung gegeben ist.

3.2 Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen. Die Hauptfirstrichtung ist im Lageplan festgesetzt. Abweichungen von max. 5° sind zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB

Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

5. Zahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO

Es sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO

Bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintragung im Lageplan. Hinweis: Die Flächenaufteilung (Geh- und Fahrflächen, Verkehrsgrün sowie Anordnung der öffentlichen Parkplätze etc.) ist unverbindlich. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

7.2 Private Verkehrsfläche (Parkplätze für Hotelbetrieb). Der auf den Flurstücken 2350 und 2350/3 dargestellte Parkplatz für den Hotelbetrieb auf Flurstück 2350/1 ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Kiesfläche, Rasenpflaster) zulässig.

8. Führung von Versorgungsleitungen Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB

8.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten.
- Niederspannungs-Leitung zugunsten des Versorgungsträgers
- öffentlicher Abwasserkanal zugunsten der Allgemeinheit

9. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 25 a) BauGB

9.1 Grünflächen
Die festgesetzten privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland, Hausgärten, Ziergrün) sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur untergeordnete zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

9.2 Baumpflanzgebote
Gemäß Eintragung im Lageplan ist eine Pflanzung standortheimischer Laubbäumen bzw. hochstämmiger Obstbäume vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.3 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestsens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege und Flächen für technische Aufbauten.

9.4 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. als Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kiesfläche).

9.5 Einfriedungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

9.6 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten (siehe Hinweis Nr. 5) zu verwenden.

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

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.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Im Ortsteil besteht ein Mischsystem. Im Plangebiet erfolgt eine getrennte Sammlung und Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Ein Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen kann an den bestehenden Mischkanal angeschlossen werden.

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort.

Die Anlagen zur Sammlung, Filtration und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach §49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Drainagen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nicht erlaubt.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist dies umgehend dem Landesamt für Denkmalschutz schriftlich mitzuteilen: LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0.

4. Baugrund

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundschichtung, der Bodenkennwerte, der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

5. <u>Belange des Artenschutzes</u>

Es wird ein Artenschutz-Gutachten erstellt (Biologin Tanja Irg, Umweltkonzept 09/2018).
Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Allgemein gilt, dass Gebäude und vorhandene Vegetation von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden können. Die Verbotsregeln des Artenschutzes (§ 39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz: Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen. Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- Bei Abbruch- und Rodungsarbeiten muss auf versteckte Quartiere geachtet werden. Baufeldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (außerhalb der Vogelbrutzeiten 01.03.-30.09.) durchzuführen.
- Für vorgefundene Arten (insbes. Vögel und Fledermäuse) sind Ersatzquartiere anzubringen.
- Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind insektendicht gekoffert, werden nicht zu heiß und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe Blau- und UV-anteile ab (z.B. warmweiße LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.
- Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein.
- Während Bauarbeiten sollen gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln getroffen werden.

6. <u>Stellplatzverpflichtung</u>

Es wird auf die bestehende Stellplatzsatzung verwiesen. Derzeit gültig ist die Satzung über die örtliche Bauvorschrift zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung auf dem Gebiet der Gemeinde Langenargen vom 26.02.1996, wonach für Wohnungen bei Wohnflächen unter 70 qm 1,5 Stellplätze und bei Wohnflächen von 70 qm und mehr 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Oberdorf / Kirchweg“ Gemeinde Langenargen

Hinweis:
Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Fassade
Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien und verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung
Für das Hauptdach sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig. Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und gering reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie bei untergeordneten Bauteilen.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als Indach- oder Aufdachlösung nur planparellel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig.

1.3 Dachaufbauten
- Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
- Je Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Gaupen sind nur im 1. Dachgeschoss als Schlepp-, Giebel- oder Flachdachgaupen zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.
- Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländeauffüllungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe von Einfriedigungen auf max. 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt: Langenargen, den

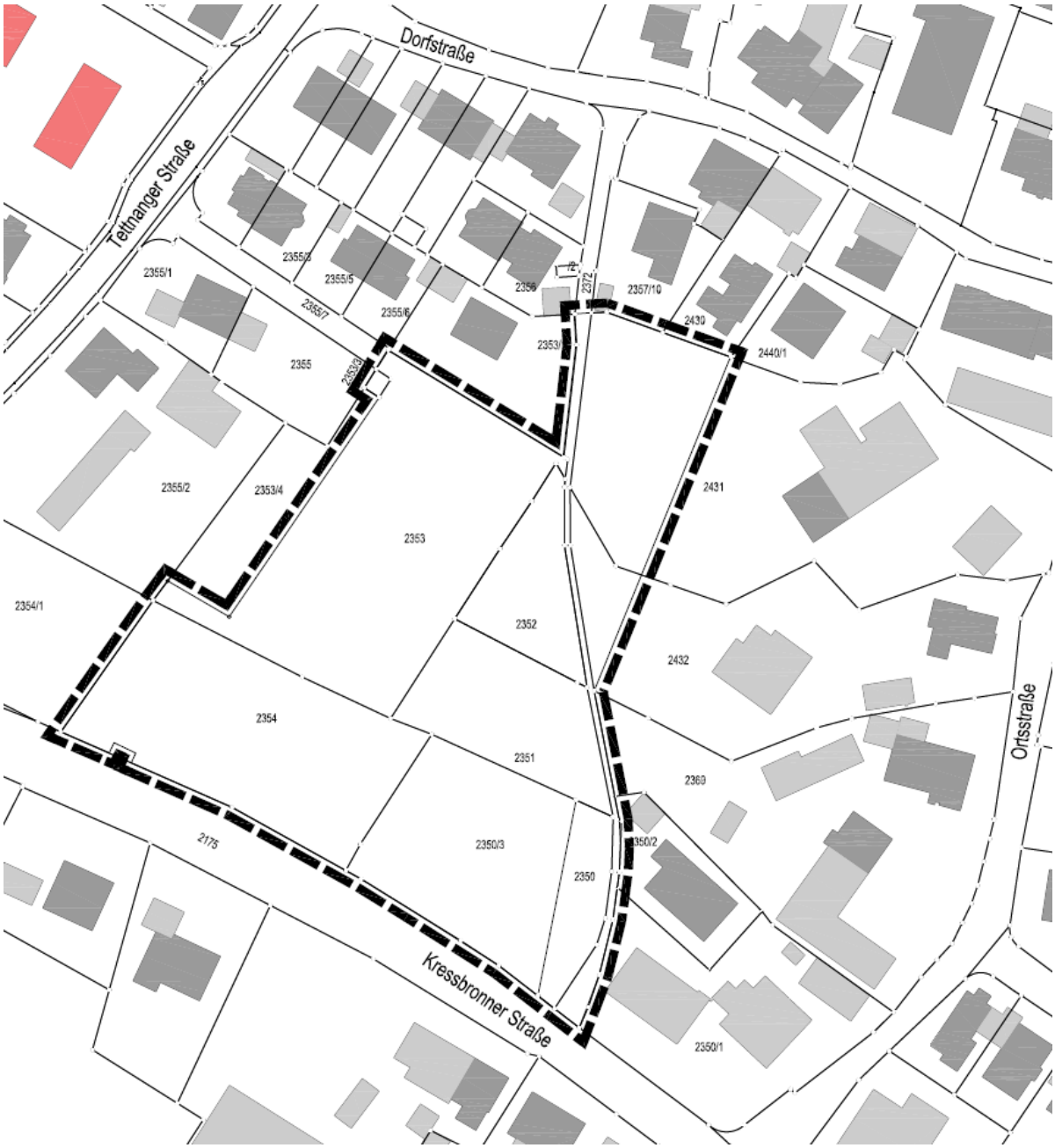
....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Krafft

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberdorf nördlich der Kressbronner Straße. Das Areal grenzt im Norden, Osten und Nordwesten an Bauflächen, im Süden reicht das Gebiet bis zur Kressbronner Straße.



Die Planung betrifft die Flurstücke Nr. 2350, 2350/3, 2351, 2352, 2353, 2353/3, 2354 und die Teilflurstücke 2372 (Kirchweg), 2431 und 2432.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,15 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich (Obstbau, Gartenland und Pferdekoppel) genutzt. Im Südosten befindet sich ein Parkplatz für den östlich angrenzenden Hotelbetrieb. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan. Die Höhenlage des nahezu ebenen Geländes beträgt ca. 414 m ü.NN.

Nördlich grenzt überwiegend Wohnnutzung, im Westen und Osten eine dörfliche Mischnutzung an. Im Südosten an der Kressbronner Straße grenzt ein Gastronomischer Betrieb und ein Wohnhaus sowie im Westen eine gartenbauliche Nutzung an. Südlich der Kressbronner Straße befinden sich Wohnnutzungen und ein Obstbaubetrieb.

Die Flächen die zur Bebauung herangezogen werden, werden von der Gemeinde Langenargen erworben.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Langenargen bildet mit seinen Teilorten einen Siedlungsschwerpunkt am Bodensee mit starkem Landschaftsbezug. Der wirtschaftliche Schwerpunkt liegt in den Bereichen Obstbau und Tourismus. Die Gemeinde hat einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Es besteht eine Nachfrage für Einzel- und für Doppelhäuser. Anfragen von Bauinteressenten, die regelmäßig an die Gemeinde gerichtet werden, können nicht bedient werden. Angesichts des Mangels an verfügbaren Baugrundstücken erlangen die innerörtlichen Baulücken eine besondere Bedeutung für die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

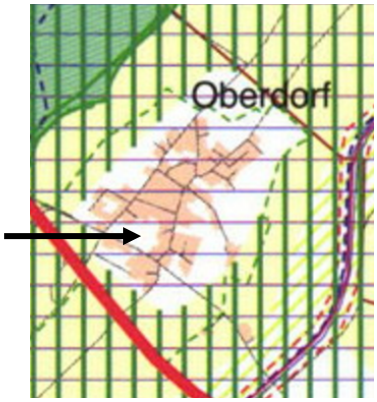
Die Planung dient der Sicherung einer dörflich durchgrünten Siedlungsstruktur und der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. Hochwertige innerörtliche Grünbereiche sollen geschützt werden. Teile des Plangebiets werden seitens der Gemeinde Langenargen bereits seit geraumer Zeit als geeignete Wohnbaufläche angesehen. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von vorwiegend wohngenutzten Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Gemeinde möchte in den kommenden Jahren ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2017 für ca. 5 Einzel- und 2 Einzel- oder Doppelhäuser umsetzen (siehe Abbildung). Die schraffierten Flächen stehen nicht für eine Entwicklung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Die gegenwärtige Nutzung (Gartennutzung und Parkplatz) sollen fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan soll die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30(1) BauGB erfüllen und Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen treffen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 5350 qm (40% der WA Flächen von ca. 10350 qm) deutlich

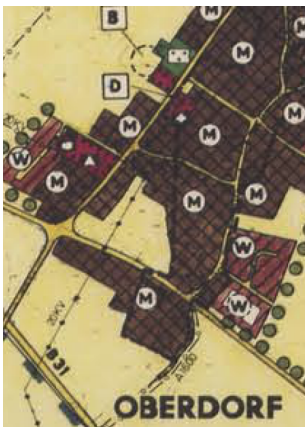
unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht



Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) (Abb. rechts Ausschnitt Raumnutzungskarte) sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge oder Flächen für den Rohstoffabbau sind von der Planung nicht betroffen. Die Ortslage ist aus dem regionalen Grünzug ausgespart. Oberdorf liegt in der Zone III und IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Obere Wiesen.

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.



Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Eriskirch-Kressbronn-Langenargen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der FNP-Fortschreibung ist in diesem Bereich westlich des Kirchweges eine private Grünfläche dargestellt. Im Umfeld werden Bodendenkmale vermutet.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und dörflichen Siedlungsstruktur sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Ein Teil der Grünflächen wird erhalten. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des FNP bleiben die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unberührt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine vorwiegend wohngenutzte Bebauung ermöglicht werden, die sich in die bestehenden dörflichen Strukturen einfügt. Teile der prägenden innerörtlichen Grünfläche sollen erhalten bleiben. Nordwestlich angrenzende sind in den letzten Jahren überwiegend 2-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise entstanden. Mit der vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung lässt sich eine dörflich angemessene Grundstücksausnutzung unter Beachtung des Bodenschutzes realisieren. Art und Maß der Nutzung sollen sich an der benachbarten Bebauung orientieren. Die geplante Bebauung fügt sich in die die Siedlungstextur ein und ergänzt diese in dorfverträglicher Weise. Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits Planungssicherheit schaffen und andererseits eine Flexibilität aufweisen, die unterschiedliche zeitgemäße Bauformen ermöglicht und die Baufreiheit nicht unnötig einschränkt.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend dem konkreten Bedarf. Im allgemeinen Wohngebiet sind in verträglichem Maß nach § 4(2) BauNVO gewerbliche und sonstige Nutzungen zulässig, soweit diese das Wohnen nicht stören und dem Gebietstyp entsprechen. Um Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (vgl. §4(3) BauNVO) nicht zulässig. In dem kleinteilig strukturierten Gebiet mit seiner zentralen Wohnstraße sind flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand oder Besucherverkehr verbundene Nutzungen ungeeignet. Zumindest am südlichen Rand oder im Übergangsbereich zu den benachbarten dörflichen Mischnutzungen (Gastronomie, Garten- und Obstbau) können gebietstypische gewerbliche Nutzungen jedoch verträglich sein. Der Nutzungskanon entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets und der umgebenden dörflichen Struktur. Die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen ist gegeben.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Dies entspricht ebenfalls der umgebenden dörflichen Mischnutzung und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Niedrige Nutzungsziffern widersprechen dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die Baufelder sollen eine Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung und den vorgelegten städtebaulichen Entwurf gewährleisten.

Die Ausrichtung der Hauptgebäude ergibt eine klare Siedlungsstruktur zwischen Kressbronner Straße und Dorfstraße und damit einen gewissen Kontrast zur östlich und westlich angrenzenden diffusen Gebäudeanordnung der bäuerlichen Struktur. Eine Südwestausrichtung der Gebäude ist überwiegend vorgesehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt auf ca. 9,5 m über der Erschließungsstraße. Diese gewährleistet bei zwingend 2 geschossigen Gebäuden die Nutzung des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss. Die Außenwandhöhe ist ebenfalls im Hinblick auf die angestrebte 2-geschossige Bebauung als Mindest- und Höchstwert festgesetzt. Eingeschossige Gebäude widersprechen dem Gebot des flächensparenden Bauens. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse und mit den Mindestabständen nach LBO eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar und belässt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der dörflichen Struktur sind Mehrfamilienhäuser nur mit maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.4 Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kressbronner Straße. Die innere Wohnstraße erlaubt eine Durchfahrt nach Norden zur Dorfstraße. Für die östlichen Grundstücke soll teilweise eine Anbindung an die weiter östlich gelegenen Flächen möglich sein.

Das geplante Wohngebiet erhält als innere Erschließung eine gemischt genutzte Wohnstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m. Diese ermöglicht eine Begegnung von einem Pkw mit einem Müllfahrzeug bei verminderter Fahrgeschwindigkeit. Angesichts des geringen zu erwartenden Verkehrs wird auf die gesonderte Ausweisung eines Fußgängerbereichs verzichtet. Im öffentlichen Straßenraum werden ca. 4 Besucherstellplätze als Planungsvorschlag in den Lageplan aufgenommen. Die Konkretisierung des Ausbaustandards und die Gestaltung des Straßenraums sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Parkraumbedarf für Bewohner ist auf den Privatgrundstücken zu decken. Damit kann der ruhende Verkehr weitgehend aus dem öffentlichen Straßenraum ferngehalten werden. Die Baugrundstücke sind für die erforderlichen Garagen, Carports oder Stellplätze ausreichend groß bemessen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich der Hotelparkplatz für den benachbarten Betrieb auf Flurstück 2350/1. Der Parkplatz wird über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Kressbronner Straße angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, elektrischem Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Das Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal in der Planstraße die bestehenden Mischwasserkanäle (Kressbronner Straße) eingeleitet. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Oberflächenwasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetztes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird privaten (abwirtschaftbaren) Zisternen bzw. privaten Retentions- und Versickerungsmulden zugeführt. Je nach Bodenverhältnissen wird das Wasser versickert oder verzögert in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird einer Versickerungsmulde im Bereich des Verkehrsgrüns zugeleitet.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz, schont den Wasserhaushalt und vermeidet Hochwasserspitzen in der Kanalisation und in den Vorflutern. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

Grünflächen

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch die dörfliche Gartennutzung und die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland und Pferdekoppel geprägt. Ein Teil dieser innerörtlichen Grünflächen soll erhalten bleiben. Die geplanten Bauflächen befinden sich überwiegend im Bereich der Pferdekoppel. Der Kirchweg war bereits bisher nördlich der Dorfstraße nicht auf öffentlichen Wegen durchgängig nutzbar. Der alte Verlauf wird aufgegeben. Die Wegebeziehung zwischen Kressbronner Straße und Dorfstraße bleibt jedoch über die geplante Wohnstraße erhalten.

2.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,49 ha
Private Grünfläche	ca.	0,46 ha

Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün	ca.	0,01 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,01 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,11 ha
Gesamt	ca.	1,14 ha

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) für Verkehrslärm sind Zielwerte, deren Überschreitung außen vor den betroffenen Wohnräumen vermieden werden sollen. Bei nächtlichen Außenpegeln von über 45 dB(A) ist ruhiger Schlaf bei gekipptem Fenster häufig nicht mehr gewährleistet. Bei Einhaltung der Orientierungswerte kann von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Bei höheren Lärmbelastungen sind in der Regel Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf der Kressbronner Straße ist die Fahrgeschwindigkeit auf Tempo 30 km/h begrenzt. Die Verkehrsbelastung ist gering. Von den umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Flächen sind keine erhöhten Lärmbelastungen oder Störungen der Nachtruhe zu erwarten. Die Lärmbelastung im Baugebiet wird insgesamt niedrig eingeschätzt.

Auf dem vorhandenen Hotelparkplatz auf Flurstück 2350 finden nächtliche Fahrbewegungen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nur in Ausnahmefällen statt. Er wird von Hotelgästen überwiegend vormittags und tagsüber angefahren. Aufgrund der bestehenden Nutzung mit ca. 20 Fahrbewegungen am Tag ist der Parkplatz für die geplante Wohnbebauung schalltechnisch irrelevant.

Aufgrund der Knappheit an geeigneten Bauflächen soll das geplante Wohngebiet in der Nähe der Kressbronner Straße und in der Nähe dörflicher Betriebe entstehen. Angesichts des Planungsziels, innerörtliche Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da es sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage handelt und die die Umgebung bereits durch bestehende Wohnnutzungen geprägt ist.

Für die Auslegung des Lärmschutzes gegenüber der Kressbronner Straße kann für die straßennahen und straßenzugewandten Fassaden überschlägig von einer Lärmbelastung analog Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 ausgegangen werden. Die erforderliche schalldämmende Wirkung der Außenbauteile wird mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern i.d.R. erreicht. Festsetzungen zur Einhaltung von Gesamt-Schalldämm-Maßen sind im Bebauungsplan daher nicht enthalten. Die Wahl einer geeigneten bautechnischen Lösung steht dem Bauherrn frei. Bei Beachtung entsprechender baulicher Maßnahmen zum Schallschutz werden angestrebte Innenraumpegel von < 40 dB(A) in Wohnräumen und < 30 dB(A) erreicht.

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberdorf nördlich der Kressbronner Straße. Die Ortslage befindet sich im Bereich schwachwelliger Terrassen der Argenaue. Oberdorf liegt in der Zone III und IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Obere Wiesen.

Das Areal grenzt im Norden, Osten und Nordwesten an Siedlungsflächen, im Süden reicht das Gebiet bis zur Kressbronner Straße. Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,15 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Obstbau, Garten-Grabeland und Pferdekoppel). Im

Westteil des Gebietes befinden sich Kirsch-Halbstämme, im Norden eine Intensivobstanlage (Pfirsich, Mirabelle). Entlang der Kressbronner Straße befindet sich eine Pferdekoppel. Im Südosten befindet sich ein Parkplatz für den östlich angrenzenden Hotelbetrieb und eine Hainbuchenhecke. Die Höhenlage des nahezu ebenen Geländes beträgt ca. 414 m ü.NN. Auf dem Gelände befinden sich mehrere alte Birnbäume und ein Schlehengebüsch.

Parkplatz Flst. 2350 / Blick nach Westen

Kirchweg und Pferdekoppel / Blick nach Norden

Nutzgarten Flst. 2353 / Blick nach Westen

Kirchweg, Intensivobst / Blick nach Norden

Planung

Der Bebauungsplan setzt ca. 0,5 ha Bauflächen als allgemeines Wohngebiet fest. Die Bauflächen betreffen überwiegend den Bereich der bestehenden Pferdekoppel. Im Norden und Süden des Areals werden auf ca. 0,5 ha private Grünflächen festgesetzt.

Die zweigeschossigen Gebäude werden in ihrer Kubatur begrenzt. Die Siedlungserweiterung integriert sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge und entfaltet keine negative optische Fernwirkung. Zur Entsorgung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers wird ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen. Zur Reduzierung der Versiegelungen werden für private Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge festgesetzt.

Durch die Planung werden ca. 12 Bäume (zumeist ältere Obstbäume) gerodet. Die Bäume dürften bei fehlender Pflege und Verjüngung des Bestandes als Habitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten in den nächsten Jahren ausfallen. Der Verlust wird durch die festgesetzten Neupflanzungen standortheimischer Bäume ausgeglichen.

Umweltauswirkungen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden. Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima), werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In den Schutzbestimmungen (FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Artenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz) sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten aufgelistet, die einen besonderen Schutz benötigen. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.
Hierzu wird im September 2018 eine Potentialabschätzung vorgenommen (T.Irg–Umweltkonzepte). Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung liegen noch nicht vor. Nach erster Einschätzung der Gutachterin stellen einige ältere freiwachsende Birn- und Kirschbäume sowie das Schlehengebüsch im Süden des Plangebiets potentielle Lebensräume für Vögel des Siedlungsgebietes und für Fledermäuse dar. Da nicht alle wertvollen Bäume im Bereich festgesetzter Flächen liegen und erhalten werden können, werden im Plangebiet Ersatzpflanzungen und Ersatznisthilfen nach den Empfehlungen der Gutachterin festgesetzt. In der Regel stellt das Bruthöhlenangebot den limitierenden Faktor dar. Durch diese Maßnahmen können die zu erwartenden Habitatverluste insoweit kompensiert werden, dass keine artenschutzrechtlichen Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen.

Boden/Flächenbeanspruchung

Der Boden im Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Braunerden aus älteren Auensedimenten über sandig kiesigen Schotterablagerungen am Rande des Flussbettsediments der Argen. Die Böden sind humos und mittel bis tiefgründig und besitzen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Die Böden weisen eine hohe Ertragskraft und eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf.

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt (Ausnahme Kirchweg), der Parkplatz im Süden ist auf einer Fläche von ca. 650 qm aufgekiest. Die Fläche wird auf ca. 4500 qm als Pferdekoppel genutzt. Die Bodenfunktionen sind in der oberen Bodenschicht bei Auslaufflächen für Pferde reduziert. Auf ca. 2500 qm wird im Norden und Osten des Gebiets Intensivobstbau und Gemüsebau (Grabeland) betrieben. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzungen (Bodenverdichtungen, Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) kann jedoch nicht von einer relevanten Vorbelastung oder irreversiblen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine Bodendenkmäler. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Bodengutachten bzw. geologisches Gutachten zur Versickerung des Niederschlagswassers liegt nicht vor.

Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen von ca. 0,4 ha planungsrechtlich vorbereitet. Im Plangebiet (1,15 ha) bleiben insgesamt ca. 0,7 ha als private Grünfläche und gärtnerisch gestaltete Grundstücksfläche erhalten. Nach § 13a BauGB besteht für die Planung keine Ausgleichspflicht. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz beachtet.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Es liegen keine Hinweise auf einen hohen Grundwasserstand vor.

Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Ein Teil des Wassers wird durch Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Pferdekoppeln sind relativ vegetationsarm. Sie heizen bei Sonneneinstrahlung rasch auf und kühlen abends schnell wieder ab. Die abgekühlte Luft wird dann an die Umgebung abgegeben. Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen zu beobachten. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Der Luftaustausch wird durch die Planung aufgrund der lockeren Bebauung und der begrenzten Bauhöhen nicht behindert. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als innerörtliche gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Grünfläche in einem nahezu ebenen Gelände dar. Die Ortslage von Oberdorf wird geprägt durch die kleinteilige Baustruktur und die dörfliche gemischte Nutzung sowie durch Verkehrsflächen. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur, ist aber bisher über den Kirchweg für die Dorfbevölkerung zugänglich. Die bestehende Wegebeziehung wird zwar aufgegeben, eine Verbindung zwischen Kressbronner Straße und Dorfstraße wird aber durch den geplanten Wohnweg aufrechterhalten.

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Der Wegfall als landwirtschaftliche Fläche erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Ein Teil der Flächen kann auch weiterhin gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden. Ebenso bleibt ein Teil der ortsbildprägenden Gehölze (zumeist Birnbäume) erhalten. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist nicht erkennbar. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Wesentliche Teile des Plangebiets bleiben als Grünflächen im Biotopverbund erhalten. Es ist keine Planungsalternative erkennbar, mit der sich die Erschließung innerörtlicher Wohnbauflächen in umweltschonenderer Weise und mit einer größeren Flächeneinsparung realisieren lässt. Des Orts- und Landschaftsbild und der Naturhaushalt wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen und der im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte dorftypische Bauweisen in der Nachbarschaft auf. Die im Vergleich zu älteren Bauvorschriften weiter gefassten Regelungen zur Dachgestaltung entsprechend den gemeindlichen Gestaltungszielen. Die zulässigen Dachformen erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten.

Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner am charakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Anforderung an die Zahl nachzuweisender Stellplätze auf Privatgrundstücken wird bereits in der bestehenden Stellplatzsatzung geregelt. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen aus wirtschaftlichen Gründen sparsam bemessen.