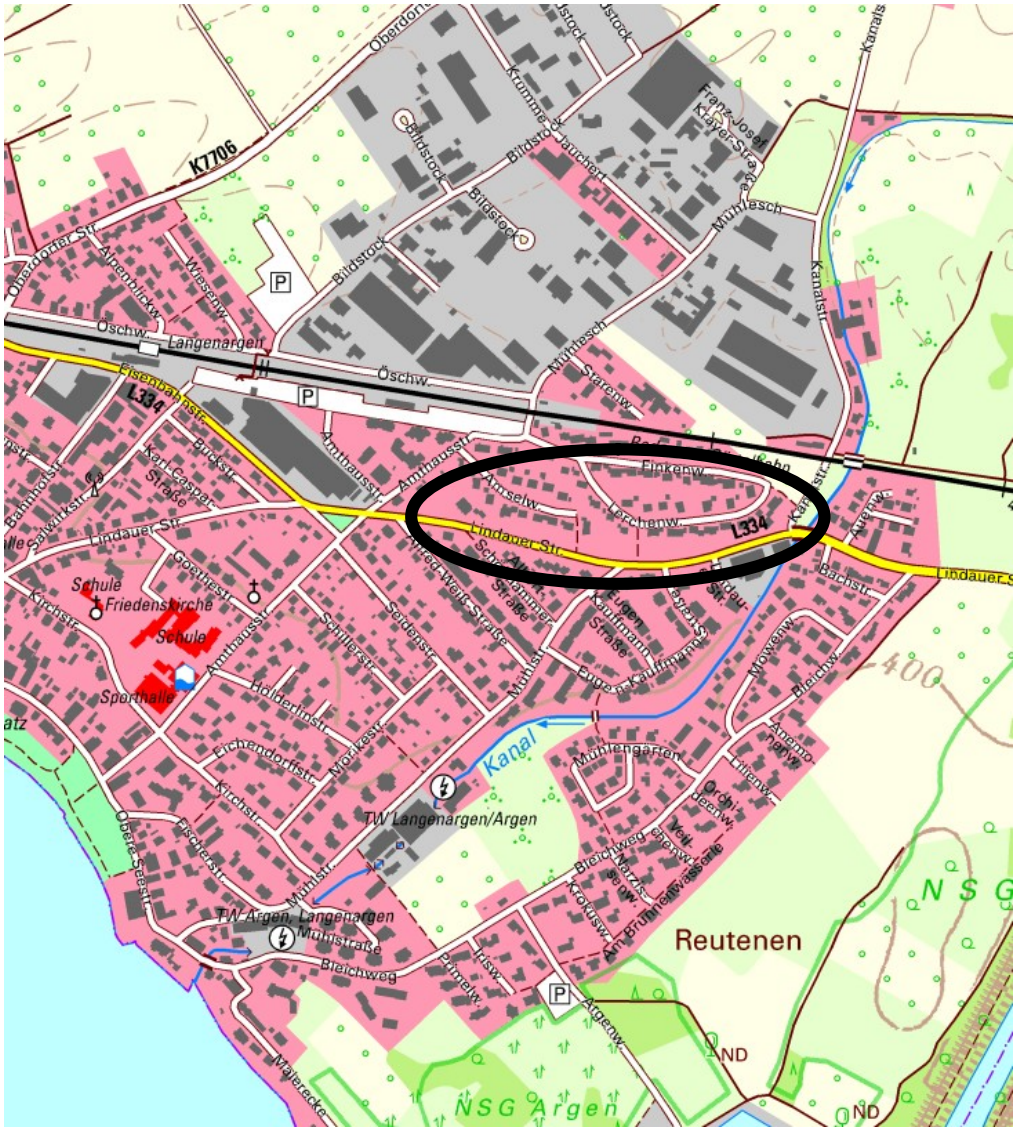
KIENZLE VÖGELE BLASBERG
Planen • Bauen • Beraten

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 „AMSELWEG / LERCHENWEG“
und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen — 27.09.2021
Örtliche Bauvorschriften — Fassung
Begründung
Rechtsplan



Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Amselweg / Lerchenweg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung vom 27.09.2021 den Bebauungsplan "Amselweg / Lerchenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Amselweg / Lerchenweg" ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 27.09.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt

Der Inhalt des Bebauungsplanes "Amselweg / Lerchenweg" ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 27.09.2021.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Amselweg / Lerchenweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, den 27.09.2021

Münder
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

Ausgefertigt:

Langenargen, 28. SEP. 2021

Münder
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

S a t z u n g

über die Örtlichen Bauvorschriften

"Amselweg / Lerchenweg"

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am 27.09.2021 die örtliche Bauvorschriften "Amselweg / Lerchenweg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Amselweg / Lerchenweg" vom 27.09.2021.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtliche Bauvorschrift besteht aus dem textlichen Teil vom 27.09.2021 und dem Lageplan zum Bebauungsplan "Amselweg / Lerchenweg" vom 27.09.2021, in dem auch Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften enthalten sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer aufgrund den nach § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB).

Langenargen, 27.09.2021

Ole Münder
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

Ausgefertigt

Langenargen, den 28. SEP. 2021

Ole Münder
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

GEMEINDE LANGENARGEN

Bebauungsplan „Amselweg / Lerchenweg“ 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
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Flächenbilanz

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Amselweg / Lerchenweg“ 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 27.09.2021

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

....

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Ole Münder

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728).
- **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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

1.1.1 Im WA1 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Im WA2 können als Ausnahme sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 und 4 BauGB

2.1 **Grundflächenzahl** § 16 und § 19 BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,8 zulässig. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des gesamten Baugrundstücks einschließlich der Grünflächen.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** § 16 und § 18 BauNVO

Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) (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. 1,5 m kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine ortsbildverträgliche Einbindung gegeben ist und ein Mindestabstand zur L334 von mindestens 8 m eingehalten wird.

3.2 Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

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

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

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

Es sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Auf Flurstück 1622/15 sind auch weiterhin 6 WE pro Wohngebäude zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9(1) 10 BauGB

Entlang der L334 ist im Lageplan ein Schutzstreifen (Anbauverbot) eingetragen. Innerhalb des Schutzstreifens sind auf einer Länge von 10 m pro Grundstück Erschließungsanlagen wie Zufahrten, und Stellplätze zulässig. Hochbauliche Anlagen sind nicht zulässig.

7. Zahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

8. Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) gemäß Lageplan.

8.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Lageplan.

9. Führung von Versorgungsleitungen §9(1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

10.1 Grünflächen
Die festgesetzten privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland, Hausgärten, Ziergrün) sind dauerhaft zu erhalten. Erschließungsanlagen wie Grundstückszufahrten von der Lindauer Straße und Stellplätze sind zulässig auf einer Länge von max. 10 m pro Grundstück.

10.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Die Flächen sind als unversiegelte und wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind unzulässig. Nicht durchwurzelbare bzw. wasserundurchlässige Materialien (z.B. Folien oder Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

10.3 Baumpflanzgebote
Gemäß Eintragung im Lageplan ist eine Pflanzung standortheimischer Bäume bzw. hochstämmiger Obstbäume vorzunehmen. Die Mindestpflanzqualität beträgt 3x verpflanzt Stammumfang bei Hochstämmen 12-14 cm). Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Erhalt eines vorhandenen Baumes erfüllt das Pflanzgebot und wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.4 Baumerhalt
Die im Lageplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bestandsbäume (potentielle Habitatbäume, die einen Horst oder eine Baumhöhle beherbergen) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Bei Ausfall sind die Bäume durch großkronige standortheimische Bäume zu ersetzen. Andernfalls sind entsprechend den Vorgaben der ökologischen Baubegleitung Ersatznisthilfen (Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen) zu schaffen (siehe auch Hinweis Nr. 7).

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

10.6 Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus Sommerquartierszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Von der vorgegebenen Frist kann abgewichen werden, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. (siehe auch Hinweis Nr. 7)

10.7 Im September vor Beginn baulicher Veränderungen an Bestandsgebäuden ist durch qualifiziertes Fachpersonal (ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob Nester von Vögeln oder Fledermausvorkommen (z.B. im Dachstuhl) betroffen sind. Ggf. vorhandene Einflugöffnungen sind vor 01. Oktober fachgerecht zu verschließen. Durch die ökologische Baubegleitung wird der Umfang an gegebenenfalls anzubringenden Ersatznisthilfen bestimmt. Diese sind vor 01. März des Folgejahres anzubringen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sind die Befunde positiv, sind zeitgerecht Ersatzhabitate zu schaffen. (Hinweis: an Gebäude Amselweg 18 wurden im Sommer 2020 Fledermausspuren nachgewiesen / siehe auch Hinweis Nr. 7).

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

10.9 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten zu verwenden (s. Hinweis Nr. 7).

10.10 Die Zäune sind kleintierdurchlässig ohne Sockel auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände muss mindestens 15 cm betragen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9(1) 24 BauGB

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm (L334 Lindauer Straße südlich angrenzend) sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung an den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen baulich technische Vorkehrungen des passiven Schallschutzes zu treffen:

An den mit LPB III bzw. LPB IV (Lärmpegelbereich III bzw. IV) gekennzeichneten Gebäudeseiten ist entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein ausreichender baulicher Schallschutz (Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R’w,res) nachzuweisen.

Hinweis: Wenn zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen nicht auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden können, sind ggf. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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

Der Ortsteil entwässert im Trennsystem. 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. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen, sowie eventuell vorhandene Drainagen sind an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen.

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.

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.

Bei Tiefgaragen ist der Boden wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort 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.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ (2005) und den ‚Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden‘ (LQS EWS 2015) entnommen werden.

3. Baugrund

Es liegt keine geotechnische Untersuchung des Gebiets vor. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler Schottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundschichtung, der Bodenkennwerte, der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen. Da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind, kann teilweise auf bestehende Untersuchungen zurückgegriffen werden.

4. Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor allerdings sind diese auch nicht auszuschließen. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe eingetragener Bodendenkmäler und archäologischer Verdachtsflächen, welche von öffentlichem und wissenschaftlichem Interesse sind und vorgeschichtliche, mittelalterliche und neuzeitliche archäologische Zeugnisse umfassen können. Zur Erhöhung

der Planungssicherheit empfehlen wir, archäologische Prospektionen des Untergrundes durch Baggersondagen mit Humuslöffel unter der Aufsicht des LAD im Plangebiet durchzuführen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

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

Der Beginn von Erdarbeiten ist mit dem Landesdenkmalamt terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Kontakt: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 84.2 Regionale Archäologie)

Ferner ist festzuhalten, dass gem. §20 Denkmalschutzgesetz auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem LAD zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen sind. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen
marie-claire.ries@rps.bwl.de Tel 07735-93777-126.

5. Belange der Landwirtschaft

Angrenzend an das Plangebiet (nordöstlich gelegen Flst.Nr. 1611) befinden sich Intensivobstanlagen. Daher sollten im Abstand von ca. 500 m bei der Gehölzpflanzung keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten. Die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit v. 20.12.1985 i.d.F.v. 13.12.2007 ist zu beachten.

Auf die Pflanzung folgender Gehölze soll verzichtet werden:

- Felsenbirne (Amelanchier) Weißdorn (Crataegus)
- Mehlbeere (Sorbus) Lorbeermispel (Stranvaesia)
- Feuerdorn (Pyracantha)
- Quitte (Cydonia oblonga) sowie die hoch feuerbrandanfällige Oberösterreichische Weinbirne

6. Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm. Aufgrund der Lage an der Lindauer Straße (L334) können an den lärmzugewandten Fassaden tagsüber Außenlärmpegel über 65 dB(A) (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109) entstehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) werden bereits im Bestand überschritten. Um auch bei erhöhten Verkehrsaufkommen ruhiges Wohnen zu gewährleisten, ist an den straßenzugewandten Fassaden ein baulicher Schallschutz erforderlich. Es müssen entsprechende Vorkehrungen nach DIN 4109 bzgl. des Schalldämmmaßes der Außenbauteile getroffen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender sachkundiger Nachweis zu führen.

Immissionen aus der Landwirtschaft. Nordöstlich angrenzend (Flst.Nr. 1611) befindet sich eine Beerenobstanlage. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Obstanlage heran als bisher. Die Vorbelastung für die bestehende Wohnbebauung ist bekannt. Es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es wird ein ausreichender angemessener Spritzmittel- bzw. Lärmschutzabstand eingehalten. Eine zusätzliche Abschirmung kann - soweit erforderlich - durch eine zusätzliche Schutzpflanzung auf den Wohngrundstücken erreicht werden.

7. Belange des Artenschutzes

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: Schädigungsverbot, Störungsverbot, 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.
Es liegt eine Habitatanalyse mit artenschutzrechtlicher Beurteilung vor (Planstatt Senner 02.09.2020, ergänzt durch Worst-Case-Analyse vom 11.03.2021). Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen. Darüber hinaus können durch Beachtung der folgenden Hinweise artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- Die Entnahme von Gehölzen, die für Vögel als Nistplatz geeignet sind muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baufeldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (30.09.-01.03.) durchzuführen. Die Entnahme von für Fledermäuse als Tagesquartier geeigneten Höhlenbäumen muss ebenfalls zwischen November und Februar durchgeführt werden, wenn die Tiere in ihren frostfreien Winterquartieren verweilen. Wenn dies nicht möglich ist, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Prüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
- Im September vor Beginn baulicher Veränderungen an Bestandsgebäuden ist durch qualifiziertes Fachpersonal (ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob Nester von Vögeln oder Fledermausvorkommen (z.B. im Dachstuhl) betroffen sind. Gegebenenfalls vorhandene Einflugöffnungen sind vor 01. Oktober fachgerecht zu verschließen. Durch die ökologische Baubegleitung wird der Umfang der erforderlichen Ersatznisthilfen bestimmt. Diese sind vor 01. März des Folgejahres anzubringen.
- Bäume und Sträucher sind als Brutmöglichkeiten für gebüschbrütende Vogelarten zu belassen bzw. durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen. Werden Lebensstätten entfernt oder derart verändert, dass diese nicht mehr nutzbar sind – z.B. bei einer Entnahme von Habitatbäumen mit nennenswertem Totholzanteil, mit Höhlungen oder Spalten - sind im räumlich funktionalen Zusammenhang (z.B. innerhalb des Flurstücks oder im Geltungsbereich) Ersatzhabitate (Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen) anzubringen. Werden im Plangebiet vorhandene Nisthilfen entfernt, sind diese vorher im funktionalen Zusammenhang (innerhalb des Flurstücks bzw. des Geltungsbereichs) im doppelten Umfang (2 Ersatzkästen) zu ersetzen. Die Anzahl und Verortung werden durch die ökologische Baubegleitung festgelegt. Bei der Auswahl der Vogelnistkästen ist auf einen ausgewogenen Anteil verschiedener Bauarten (Halbhöhlen- und Höhlenkästen, Höhlenkästen mit verschiedenem Durchmesser des Einflugloches) zu achten. Die Anbringung der Kästen sollte an einer wetterabgewandten Seite (Süd- bis Ostexposition) mit freiem Anflug und ohne direkte Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit erfolgen. Die Anbringungshöhe beträgt bei Fledermauskästen ca. 4-5 m, bei Vogelnistkästen ca. 3-4 m.
- Werden im Zuge zukünftiger Maßnahmen vorhandene Nistkästen entfernt, sind diese im räumlich funktionalen Zusammenhang im Verhältnis 1:2 zu ersetzen (2 Ersatzkästen). Dies muss vor Entnahme der betroffenen Nistkästen erfolgen.
- Die Wirksamkeit der Ersatzmaßnahmen ist zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Monitoring ist ein Jahr (Prüfung der Umsetzung) sowie 3 Jahre (Annahme von Arten) nach Umsetzung der Bauvorhaben durchzuführen.
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen. Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind geschlossen, die Oberflächentemperatur bleibt unter 60°. Sie besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten und leuchten nicht in Grünflächen. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab (z.B. warmweiße LEDs unter 3000K). Es ist auf kurze Betriebszeiten und auf ein Beleuchtungsniveau entsprechend dem funktional erforderlichen Mindestmaß zu achten. Abschaltung bei Nichtgebrauch.
- Um Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen auf die wildlebende Tierwelt durch Lichtreflexionen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein.
- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den Glasfronten der Gebäude sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schmid et.al. 2012) sind zu beachten. So ist auf spiegelnde und reflektierende Scheiben zu verzichten (max. Reflexionsgrad 15%). Glasfronten sind für Vögel sichtbar zu machen (z.B. durch Holzlamellen, geeignete Bedruckung oder Verwendung von intransparentem Glas).
- Während Bauarbeiten sind gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln zu treffen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Pflanzliste Bäume *(siehe auch ‚Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg‘ // LFU 2002)*

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Salix sp. (heimische Weidenarten)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Pflanzliste Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Rosa canina (Hundsrose)
Salix sp. (heimische Weidenarten)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

8. Belange des Verkehrs

Für die Anlage neuer Zufahrten von der L334 (Lindauer Straße) ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheitsaspekte und möglicherweise notwendige Beschränkungen des Gemeingebrauchs durch Verkehrszeichen eine straßen- und verkehrsrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis durch die Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Diese erfasst auch bauliche Eingriffe in den Straßenkörper, wie z.B. erforderliche Bordsteinabsenkungen. Außerdem müssen bei Einmündungen in die L334 beidseitig ausreichende Sichtfelder berücksichtigt werden. Zufahrten zur Landesstraße sind zulässig, wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Für die Fl.Nr. 1592/20 und 1592/22 wird einer Erschließung über die L334 nicht zugestimmt, da sich hier vorgelagert eine Bushaltestelle befindet.
Entlang der L334 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (Anbauverbot) auf einer Länge von max. 10 m pro Grundstück Erschließungsanlagen wie Zufahrten und Stellplätze zulässig. Darüber hinaus können Ausnahmen mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen) erteilt werden.

9. Energiesparendes Bauen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der Niedrigstenergiestandard (nach Gebäudeenergiegesetz GEG2020) realisiert werden. Bei der Errichtung von Gebäuden sollen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorgesehen werden.

10. Stellplatzverpflichtung

Es wird auf die bestehende Stellplatzsatzung verwiesen. Derzeit gilt 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.

11. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü.NHN) eingeführt und wird schrittweise umgesetzt. Die Abweichungen zwischen Höhe über Normalnull und Normalhöhennull betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden im Lageplan dezimetergenau festgesetzt (z.B. 413,5 m ü.NN).

12. Gesetze, Verordnungen, Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften) können im Ortsbauamt der Gemeinde Langenargen eingesehen werden.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Amselweg / Lerchenweg“ Gemeinde Langenargen

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (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. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.
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 Aufdachlösungen nur planparallel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig.

1.3 Dachaufbauten

- Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
  Die maximale Breite beträgt 3,5 m.
- Dachgaupen sind unzulässig.
- 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 Grundstückseinfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m. Es sind nur transparente Einfriedigungen als Zäune oder lebendige Einfriedigungen als Hecken oder Sträucher zulässigen. Mauern, Steine und Glas oder durchsichtige Kunstoffflächen als Einfriedung sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt: Langenargen, den 27.09.2021

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

....

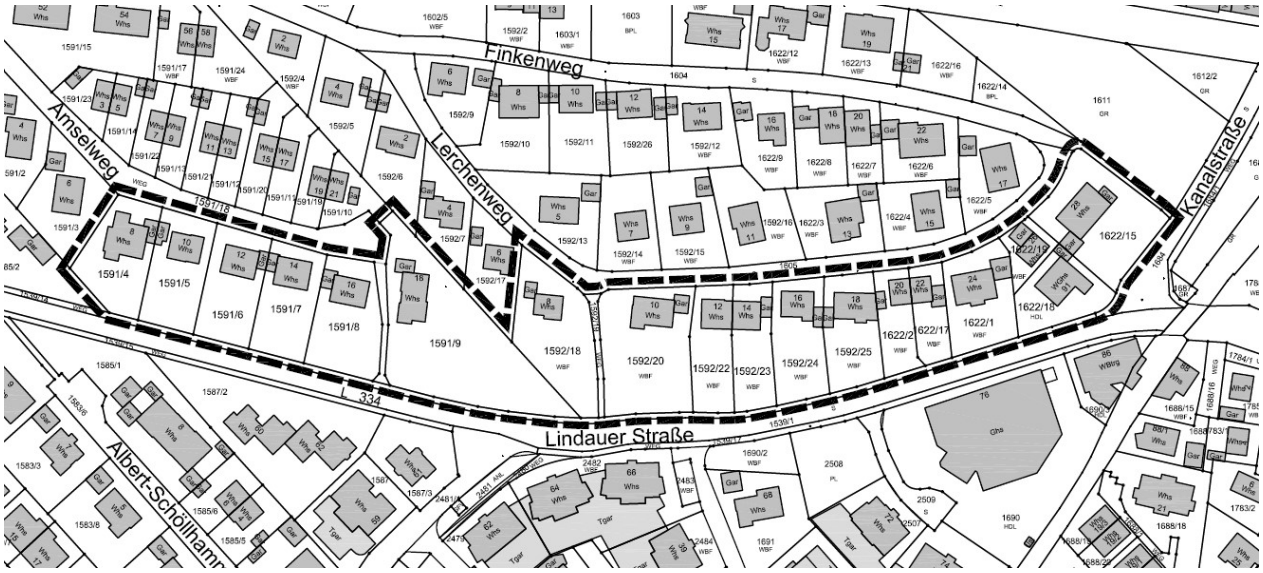
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Ole Münder

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsmitte innerhalb der Ortslage von Langenargen. Das Areal grenzt im Norden, Osten und Nordwesten an Bauflächen, im Süden reicht das Gebiet bis zur Lindauer Straße.



Die Planung betrifft die Flurstücke Nr. 1591/4, 1591/5, 1591/6, 1591/7, 1591/8, 1591/9, 1592/18, 1592/19 (Fußweg), 1592/20, 1592/22, 1592/23, 1592/24, 1592/25, 1622/1, 1622/2, 1622/15, 1622/17, 1622/18, 1622/19 und das Teilflurstück 1591/18 (Fußweg).

Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,5 ha und ist überwiegend mit 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

Die Höhenlage des nahezu ebenen Geländes beträgt ca. 402 m ü.NN.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Im Bereich zwischen Amselweg/Lerchenweg und Lindauer Straße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine kleinteilige 1- bis 2- geschossige Wohnbebauung vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Die Grundstücksgrößen variieren sehr stark und reichen bis über 2000 qm. Nach Grundstücksteilungen sind auch Grundstücksgrößen von unter 400 qm entstanden. Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich von Norden über den Amselweg und den Lerchenweg.

Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Bebaubarkeit des Gebiets derzeit nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet besteht angesichts der zumeist geringen überbauten Grundstücksflächen ein hohes innerörtliches Verdichtungspotential. Die Überbauung der Grundstücke durch Hauptgebäude liegt in der Regel unter 20%, teilweise auch unter 10%. Andererseits ist das Plangebiet durch große Hausgärten und einen teilweise dichten Baumbestand entlang der Lindauer Straße geprägt. Bei den Bestandsgebäuden herrschen Satteldächer vor.

Eine bauliche Verdichtung ist durch ausschließliche Anwendung des § 34 BauGB nur sehr begrenzt steuerbar, zumal südlich der Lindauer Straße und westlich der Amthausstraße auch 3-4-geschossige Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage und bietet eine hohe Wohnqualität.

Um die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zu erhöhen und gegenüber den Grundstückseigentümern und der Nachbarschaft eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen, beabsichtigt die Gemeinde Langenargen einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist die Entwicklung eines vorwiegend wohngenutzten innerörtlichen Quartiers und die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung. Dies soll durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt werden. Um eine flexible Nachverdichtung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans zu gewährleisten und spätere Grundstücksteilungen zu ermöglichen, werden Baufelder zusammengefasst. Über Pflanzgebote, weitere planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften soll ein verträgliches Einfügen der künftigen Bebauung in das Ortsbild sichergestellt werden.

Langenargen bildet mit seinen Teilorten einen Siedlungsschwerpunkt am Bodensee mit starkem Landschaftsbezug. Die Gemeinde hat einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Anfragen von Bauinteressenten, die regelmäßig an die Gemeinde gerichtet werden, können häufig nicht bedient werden. Angesichts des Mangels an verfügbaren Baugrundstücken erlangen die innerörtlichen Baulücken und geringgenutzten Grundstücke eine besondere Bedeutung im Sinne einer möglichen Nachverdichtung.

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. 4400 qm (40% der WA Flächen von ca. 11000 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) sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Der Bereich ist als Siedlungsfläche dargestellt. 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. Gemäß Plansatz 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist bei Gemeinden mit Eigenentwicklung (z.B. Langenargen) die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung anzustreben. 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 Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine vorwiegend wohngenutzte Bebauung erhalten und eine Nachverdichtung ermöglicht werden, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt. Teile der prägenden innerörtlichen Grünfläche sollen erhalten bleiben. Mit der vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung lässt sich eine angemessene Grundstücksausnutzung unter Beachtung des Bodenschutzes realisieren. Art und Maß der Nutzung sollen sich an der siedlungstypischen Bebauung orientieren. 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. Lediglich im WA2 sind mit Rücksicht auf die bestehende gewerbliche Nutzung (Klavierhaus Lindauer Straße 91) nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Eine Störung benachbarter Wohnnutzungen besteht bisher nicht. Um Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, sind ansonsten die in §4(3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tank-

stellen) nicht zulässig. Die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen ist gegeben.

Dadurch können auch in begrenztem Maße Ferienwohnungen im Gebiet, das bisher durch Wohnnutzungen geprägt ist, eingeschränkt werden. Es soll einerseits verhindert werden, dass dem Wohnungsmarkt im touristisch geprägten Langenargen in unverträglicher Weise Wohnungen entzogen werden. Andererseits möchte die Gemeinde ‚Rolladensiedlungen‘ verhindern, die über längere Zeiträume verlassen wirken und für dauerhaft wohnende Bürger ein belastendes Wohnumfeld und eine Störung der Nachbarschaft darstellen können. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen kann die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur insbesondere außerhalb der Ferienzeiten. Hieraus resultiert auch eine geringere Kaufkraft im Winter mit ihren negativen wirtschaftlichen Effekten.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht ein verträgliches Maß an Nachverdichtung. Vergleichbare Nutzungsziffern sind in Wohngebieten Langenargens üblich. Niedrige Nutzungsziffern widersprechen dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.2 Bauweise / Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Baufelder sollen eine Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern in Anlehnung an den Bestand und die vorgelegten städtebaulichen Entwürfe gewährleisten. Hausgruppen werden in der Regel nur nach einer Zusammenlegung von mindestens 2 Grundstücken möglich. Durch die Reduzierung der maximalen Gebäudelänge auf 25 m werden riegelartige Hausgruppen auf ca. 3 Reihenhäuser begrenzt. Auch übergroße Mehrfamilienhäuser würden das Siedlungsbild stören. Eine Südausrichtung der Gebäude ist durchgehend möglich. Im Sinne einer flexiblen Bebauung sind allerdings auch Ost-Westausrichtungen zulässig.

Es sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Lediglich auf Flurstück 1622/15 sind auch weiterhin 6 WE pro Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzung sollen größere Mehrfamilienhäuser, die im Wohngebiet untypisch sind, verhindert werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Begrenzung der Wandhöhe auf ca. 6,5 m über der Erschließungsstraße ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und die Nutzung des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss. Die festgesetzte Gebäudehöhe erlaubt auch steile Dächer wie diese bereits im Bestand realisiert wurden. 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.

2.4 Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung bleibt für die bestehende Bebauung unverändert erhalten und erfolgt über die nördlich angrenzenden Wohnstraßen Lerchenweg und den Amselweg. Eine Fahrerschließung über die südlich angrenzende Lindauer Straße (L334) ist über die festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Die beiden bestehenden Fußwegeanschlüsse zur Lindauer Straße bleiben erhalten.

Der Amselweg hat mit insgesamt 7-8 m eine ausreichende Breite für seine Funktion als Wohnerschließungsstraße. Das Verkehrsaufkommen in der Sackgasse ist sehr gering. Die Erschließung

zusätzlicher Wohneinheiten von Flst.Nr. 1591/9 ist zweckmäßig und zumutbar. Der Anliegergebrauch des Amselweges soll nicht beeinträchtigt werden.

Unabhängig davon ist eine Erschließung über die Lindauer Straße im Bebauungsplan vorgesehen und zulässig. Durch die Anlage neuer Zufahrten zur L334 darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. An den Einmündungen in die L334 sind die erforderlichen Sichtfelder zu beachten. Für die Fl.Nr. 1592/20 und 1592/22 wird einer Erschließung über die L334 seitens der Verkehrsbehörde nicht zugestimmt, da sich hier vorgelagert eine Bushaltestelle befindet.

Innerhalb des Schutzstreifens sind lediglich Erschließungsanlagen wie Zufahrten und Stellplätze zulässig. Hochbauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ein vollständiges Freihalten des Schutzstreifens von Stellplätzen ist innerorts nicht begründbar. Dies wurde auch im weiteren innerörtlichen Verlauf der L334 nicht praktiziert.

Der Parkraumbedarf für Bewohner ist entsprechend der geltenden Stellplatzverordnung in der Regel 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.

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. Die bestehende Kanalisation soll nur in geringem Maße zusätzlich belastet werden.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Oberflächenwasser

Der Ortsteil entwässert im Trennsystem. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen, sind an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Vorhandene Drainagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, da im Ernstfall dann die Kanäle durch die Dränagen bereits geflutet sind. Für die Erweiterung der Bauflächen über das bestehende Maß hinaus kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und über die belebte Bodenschicht zu versickern. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird privaten (abwirtschaftbaren) Zisternen bzw. privaten Retentions- und Versickerungsmulden zugeführt.

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 Wohnhäuser im Norden und großzügige Privatgärten entlang der Lindauer Straße geprägt. Soweit bereits Grundstücksteilungen und Nachverdichtungen stattgefunden haben, gingen diese zu Lasten der Gartenflächen. Ein Teil dieser innerörtlichen Grünflächen soll auch nach erfolgter Nachverdichtung erhalten bleiben. Die geplanten Bauflächen befinden sich überwiegend im nördlichen Grundstücksbereich. Private Grünflächen werden entlang der Lindauer Straße festgesetzt.

Das Gebot, Freiflächen als Grünflächen anzulegen und damit das Verbot sogenannter ‚Schottergärten‘ zielt auf den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Dies sind neben Filter- und Puffer-

funktionen auch ein intakter Wasserhaushalt. Das Regenwasser wird bei der Versickerung über die belebte Bodenschicht gereinigt. Der Boden dient auch als Standort für Vegetation. Vegetationsfreie Flächen gehen auch als Lebensraum für wildlebende Tiere (Vögel, Insekten etc.) verloren. Die Festsetzung erfolgt daher mittelbar auch im Sinne des Artenschutzes. Grünflächen vermindern zudem die Aufheizung und binden Staub. Sie verdunsten einen Teil des aufgenommenen Wassers und dienen der Stabilisierung des Lokalklimas. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen bei versiegelten Flächen und bei aufgeschütteten Flächen mit wurzelfestem Schichtenaufbau hingegen weitgehend verloren. Mit der Festsetzung werden negative Folgen baulicher Anlagen auf das Klima, den Boden und die Vegetation abgemildert.

2.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,12 ha
Private Grünfläche	ca.	0,27 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,02 ha
Gesamt	ca.	1,46 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.

Wohngebäude, die an der Lindauer Straße (L334) errichtet werden, sind erheblichen Verkehrsemissionen ausgesetzt. Die Verkehrsbelastung liegt bei ca. 6000 Kfz pro Tag mit einem Schwerverskehranteil von ca. 1,7% (Verkehrsmonitoring des Landes Baden-Württemberg 2018). Die Fahrgeschwindigkeit ist auf Tempo 50 km/h begrenzt. Bei überschlägiger Ermittlung ergibt sich für die straßenzugewandten Fassaden bei einem Abstand bis zu 15 m zur Fahrbahn für die Obergeschosse der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (65-70 dB(A)) und nächtliche Lärmwerte von bis zu 58 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete werden sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Auch an den nicht direkt lärmzugewandten Schmalseiten der südlichen Gebäude und an Teilen der Gebäude in zweiter Reihe kommt es zu nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier sind die Lärmwerte um 5-10 dB(A) geringer anzusetzen. Da auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden (tagsüber 59 und für den Nachtzeitraum 49 dB(A)) müssen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Für Fassadenbereiche mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von < 45 dB(A) sind keine speziellen Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. An den lärmzugewandten Fassaden ist mit Lärmpegelbereich IV (gem. DIN 4109) zu rechnen, an den Ost- und Westfassaden mit Lärmpegelbereich III. Bei geringeren Pegeln werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile in der Regel bereits durch Standardbauteile erreicht. Die Wahl geeigneter bautechnischer Lösungen steht dem Bauherrn frei. Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung können die Verkehrslärmbelastungen im Inneren der Gebäude reduziert werden. Zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen sollten auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden bzw. mit

schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Höhere Lärmbelastungen können bei Nicht-Aufenthaltsräumen (Fluren, Treppenhäusern und Nebenräumen) toleriert werden. Bei Beachtung entsprechender baulicher Maßnahmen zum Schallschutz werden angestrebte Innenraumpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und < 30 dB(A) in Schlafräumen erreicht.

Aufgrund der Knappheit an geeigneten innerörtlichen Bauflächen soll die geplante Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung und in Kenntnis der Immissionslage an die Straße heranrücken. Dies gilt umso mehr, da im straßenabgewandten Bereich ruhige Wohnbedingungen herrschen und es sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage handelt, die sich an bestehende Wohn- und Mischgebiete anschließt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der Längen- und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude aus. Schallschutzwälle und –wände entfalten für die Obergeschosse kaum eine Wirkung und wären nicht sachdienlich. Der Aufwand für entsprechend hohe und lange aktive Schutzmaßnahmen entlang der Landesstraße steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Maßnahmen an der Schallquelle sind nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar. Eine Beschränkung auf 30 km/h (zumindest in der Nacht) würde eine geringfügige Verbesserung bringen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

Die schädlichen Umwelteinwirkungen des Verkehrslärms können durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden gemindert werden. Die Lärmbelastung im Baugebiet aus nördlicher Richtung wird als unproblematisch eingeschätzt.

Nordöstlich angrenzend (Flst.Nr. 1611) befindet sich eine Beerenobstanlage. Es besteht eine Vorbelastung durch Immissionen aus der Landwirtschaft für die bestehende Wohnbebauung. Es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die Obstanlage heran als bisher. Es wird ein ausreichender angemessener Spritzmittel- bzw. Lärmschutzabstand Abstand eingehalten.

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Langenargen. Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände auf einer Höhenlage von ca. 402-403 m ü NN. Das Areal ist von Siedlungsflächen umgeben. Im Süden reicht das Gebiet bis an die Lindauer Straße (L334) heran. Etwa 100 m nördlich verläuft die Bahntrasse Friedrichsharen-Lindau. Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,5 ha. Alle betroffenen Grundstücke sind bereits bebaut. Südlich sind zumeist großzügige Privatgärten vorgelagert. Vorwiegend entlang der Lindauer Straße befindet sich ein teilweise alter Baumbestand.

Planung

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt ca. 1,2 ha Bauflächen als allgemeines Wohngebiet fest. Die Bauflächen beinhalten die Bestandsbebauung und Teile der südlich vorgelagerten Gartenbereiche. Entlang der Lindauer Straße werden auf ca. 0,24 ha private Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze können im Bereich der privaten Grünflächen erhalten werden.

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.

Innerhalb der Bauflächen wachsen derzeit ca. 30 Bäume und viele Ziersträucher. Bei Realisierung der zulässigen baulichen Verdichtung werden diese vermutlich überwiegend gerodet. Der Verlust kann kurzfristig nicht durch die festgesetzten Neupflanzungen standortheimischer Bäume ausgeglichen werden.

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 formuliert. Diese artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der Abwägung. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und sind bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten) zu beachten.

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Wohnbaufläche genutzt. Infolge der sehr lockeren Bebauung ist der Flächenanteil der Hausgarten sehr groß. Das Plangebiet mit seinen Gärten und Gebäuden bietet potentielle Habitate für Kulturfolger und siedlungstypische Arten. Aufgrund des Gehölzbestandes und des hohen Grünanteils hat das Gebiet eine lokale Bedeutung im Biotopverbund innerhalb der Siedlungsfläche von Langenargen, jedoch nicht für den überörtlichen Landschaftsraum.

Es liegt eine Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Beurteilung und Worst-Case-Analyse vor (Planstatt Senner 11.03.2021). Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Der teilweise alte Baumbestand und die Gebäude stellen einen potentiellen Lebensraum für Vögel des Siedlungsgebietes dar. Entsprechende Brutvögel (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter und Zweigbrüter) wurden nachgewiesen. Gebäude und Baumhöhlen können auch von Fledermäusen bewohnt werden. Das Gebiet stellt jedoch kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Weitere planungsrelevante Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt der Hausgärten sowie des fehlenden Habitatpotenzials im Plangebiet ist jedoch von einer geringen Beeinträchtigung des Lebensraumes durch die Planung auszugehen. Lebensstätten (insbesondere geeignete Gehölzstrukturen und besiedelbare Dachstühle) sind von der Planung nur in geringem Maße betroffen.

Durch die künftige Bebauung werden im Planbereich bis zu 30 Bäume gefällt und nur teilweise durch Neubepflanzungen ersetzt. Bei Nichtdurchführung der Planung kann seitens der Eigentümer eine Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) durchgeführt werden. Auch in diesem Fall würde der

Gehölzbestand nicht dauerhaft erhalten werden. Die festgesetzten Pflanzgebote würden ebenfalls nicht umgesetzt werden. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan sind Pflanzbindungen und Neupflanzungen rechtlich verbindlich geregelt. Die artenschutzrechtlich korrekte Umsetzung der Planung ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen.

Da die Bau- und Freiraumstruktur im Wesentlichen beibehalten wird, und besonders wertvolle Lebensräume nicht betroffen sind, sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die Regelungen des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Die betroffenen Standvögel finden in der nahen Umgebung während der Bauzeit genügend Rückzugsgebiete. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Um mögliche artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden, werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Falle der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ggf. Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen und Hinweise im Sinne des Artenschutzes enthalten:

- Ausweisung von Grünflächen / Ersatz- und Neupflanzung von Gehölzen;
- Erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten;
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Ersatzquartieren für Fledermäuse nach fachgutachterlichen Angaben;
- Einsatz von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung;
- Versickerung von Regenwasser im Bereich der Privatgrundstücke.

Durch diese Maßnahmen werden die zu erwartenden Habitatverluste weitgehend kompensiert. Die betroffenen Standvögel finden in der näheren Umgebung genügend Rückszugshabitate in Form von Gehölzen und anderen Strukturen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist eine artenschutzkonforme Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Da zum jetzigen Zeitpunkt die konkreten Baumaßnahmen und die zu rodenden Gehölze noch nicht bekannt sind, werden zeitnah vor Abriss bzw. Sanierungsmaßnahmen Überprüfungen der vorkommenden Tierarten erforderlich.

Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

<u>Boden/Flächenbeanspruchung</u>

Der Boden im Plangebiet ist in Teilen überbaut und wird überwiegend als Privatgarten genutzt. Die Versiegelung durch Haupt- und Nebengebäude, Stellplätze, Terrassen und Wege etc. beträgt im Bestand nach einer groben Schätzung durchschnittlich ein Drittel der Grundstücksflächen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 5000 qm. Bei der geplanten GRZ von 0,4 und den zulässigen Überschreitungen durch Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-)garagen kann nach Umsetzung der Planung mit einer versiegelten Fläche von ca. 7500 qm gerechnet werden.

Aufgrund der Vornutzung kann im Bereich der Freiflächen 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. 0,75 ha planungsrechtlich vorbereitet. Die zulässige Versiegelung durch

Nachverdichtungen im Rahmen des §34 BauGB liegen in einer ähnlichen Größenordnung. Im Plangebiet (1,45 ha) bleiben insgesamt ca. 0,24 ha als festgesetzte private Grünfläche erhalten. Darüber hinaus werden weitere Flächen nach § 9 LBO gärtnerisch gestaltet. 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. Die abgekühlte Luft aus den Gärten wird dann an die Umgebung abgegeben. 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 als bestehendes innerörtliches Wohngebiet und den dazugehörigen Wohngärten in einem nahezu ebenen Gelände dar. Die Ortslage von Langenargen wird geprägt durch die kleinteilige Baustruktur und die dörfliche gemischte Nutzung sowie durch Verkehrsflächen. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur. Die bestehenden Wegebeziehungen zwischen Amselweg und Lindauer Straße sowie zwischen Lerchenweg und Lindauer Straße bleiben erhalten.

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 von Freiflächen auf den Grundstücken erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Ein Teil der Flächen kann auch weiterhin gärtnerisch genutzt werden. Ebenso bleibt ein Teil der ortsbildprägenden Gehölze entlang der Lindauer Straße erhalten. 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. Teile des Plangebiets bleiben als Grünflächen im innerörtlichen Grünverbund erhalten. Es ist keine Planungsalternative erkennbar, mit der sich die Erschließung innerörtlicher Wohnbauflächen in umweltschonenderer Weise und mit einer größeren Flächeneinsparung realisieren lässt. Zusätzliche öffentli-

che Erschließungsflächen oder -Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planung entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, die eine Erschließung von zusätzlichem Bauland am Ortsrand teilweise verhindern kann. Das Ortsbild und der Naturhaushalt werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Gebäudekubatur und die Höhe baulicher Anlagen bleibt begrenzt. Die Eingrünung des Baugebiets zur Lindauer Straße bleibt gewährleistet. 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 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 zulässige Dachform und Dachneigung 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.