

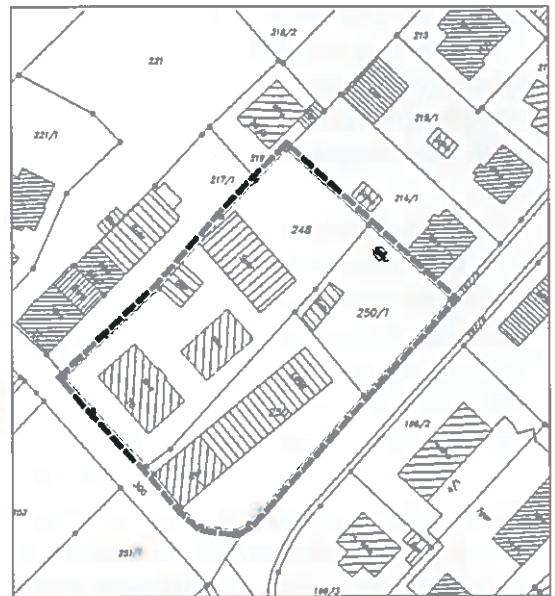
BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m nordwestlich der Ortsmitte von Langenargen ca. 50 m vom Seeufer entfernt und hat eine Fläche von ca. 0,39 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit der Nr.248, 250 und 250/1 in der Gemarkung Langenargen. Das Gebiet ist nahezu eben, die Höhenlage beträgt ca. 399 m ü.NN.

Der Bereich Untere Seestraße gehört neben dem Städtle zu den ältesten noch ablesbaren Siedlungsstrukturen Langenargens. Die historische Bebauung nördlich der Straße basiert auf giebelständigen Gebäuden mit steilen Satteldächern. Entlang der Friedrichshafener Straße sind die Bestandsgebäude traufständig. Die Bebauung entlang der Unteren Seestraße und der Friedrichshafener Straße ist zumeist zweigeschossig. Die Dachgeschosse sind inzwischen in der Regel ausgebaut. Das Gebäude Untere Seestraße / Friedrichshafener Straße stellt sich besonders raumwirksam und ortsbildprägend derzeit als langgestreckter Eindachhof dar mit großer Dachfläche und breitem abgeschleppten Dachüberstand am Wirtschaftsgebäude. Auf dem Flurstück 250/1 sind lediglich Nebengebäude vorhanden. Die Landwirtschaft wird auf Flst.Nr. 248 weiter betrieben. Auf der übrigen Fläche sind Wohnnutzungen entstanden, teilweise mit Ferienwohnungen. Neuere Gebäude in der Umgebung sind zumeist als dauergenutzte Mehrfamilien-Wohnhäuser entstanden. Steile Satteldächer dominieren das Ortsbild. Die Gemeinde ist bestrebt, den Uferstreifen von weiterer Bebauung freizuhalten. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünanlage am Ufer.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets und des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes eine angemessene und dorferträgliche bauliche Dichte planungsrechtlich zu sichern. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen. Angesichts der bereits heute bestehenden Konfliktlage und der beengten Erschließungsgegebenheiten ist lediglich eine eingeschränkte Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes möglich. Die Gemeinde Langenargen möchte die geordnete bauliche Arrondierung und maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet unter Berücksichtigung der entstandenen dörflich gemischten Nutzung und der Erschließungsverhältnisse über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus im Rahmen einer Angebotsplanung steuern.

In Anbetracht des äußerst knappen Baulandes und zum Schutz des Ortsbildes sollen möglichst viele Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Aufgrund des im Gemeindegebiet und insbesondere in unmittelbarer Seenähe äußerst knappen Flächen für den Wohnungsbau sollen hohe Grundstücksausnutzungen entsprechend der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung realisiert werden. Die historisch gewachsene seeseitig giebelständige Bebauung soll fortgeführt werden. Die Raumkante an der Westseite der Friedrichshafener Straße soll bis zur Unteren Seestraße konsequent wirken. Im Bereich der Straßeneinmündung soll eine Raumaufweitung erhalten bleiben, die mit einem großen Eckgebäude und den vorhandenen Bäumen den Eingang zum Ortskern markieren.

Für Teilbereiche der Grundstücke lagen bereits Planungen für eine Neuordnung der Bebauung vor, die eingereichte Bauvoranfrage entspricht nicht in allen Punkten den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Zur Sicherung des am 21.10.2014 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Ecke Friedrichshafener Straße / Untere Seestraße“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen. Diese wirkt seit 07.11.2014. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig. Damit soll verhindert werden, dass ein Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans beeinträchtigt.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit unter 1600 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Die Belange des Naturschutzes werden berücksichtigt.

1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung / bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen als Wohnbaufläche dargestellt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist für diesen Bereich ebenfalls eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung widerspricht ebenfalls nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Für das Plangebiet bestehen derzeit kein Bebauungsplan und keine örtlichen Bauvorschriften. Nördlich grenzt der Bebauungsplan ‚Langenargen-Mitte, Friedrichshafener Straße‘ an, östlich der Bebauungsplan ‚Friedrichshafener Straße - Untere Seestraße‘. Die Pläne bleiben unangetastet.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dient vorwiegend dem Wohnen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist eine hochwertige Wohnnutzung fußläufig zum Ortskern. Die Bebauung entlang der Friedrichshafener Straße ist durch Wohnbebauung geprägt. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gehören ebenfalls zum typischen Nutzungsspektrum von Langenargen

und sind daher allgemein zulässig. Aufgrund der Zentrumsnähe erlaubt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer verträglichen Nutzungsmischung in begrenztem Maße auch Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Um potentielle Konflikte zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnutzung zu vermeiden, werden Nutzungen, die häufig mit erhöhtem Besucherverkehr einhergehen und einen erhöhten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück begründen, beschränkt. Daher werden die Anlagen nach § 4(2) 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind die erforderlichen Flächen und Erschließungsvoraussetzungen nicht gegeben. In manchen Fällen kann die Nutzung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum oder im Bereich der nahegelegenen Ortsmitte in Betracht kommen. Die Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit der Wohnnutzung ist im Einzelfall zu prüfen. Der Charakter eines lebendigen, vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiets soll in jedem Fall erhalten bleiben.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes berücksichtigt die Belange des vorhandenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebes, der künftig am Standort weitergeführt werden soll. Im Plangebiet befinden sich die Brennerei eines Obstbaubetriebes und Wohnnutzungen. Eine landwirtschaftliche Prägung ist an der Unteren Seestraße in Teilbereichen noch gegeben. Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes konnte in der Vergangenheit aufgrund der begrenzten Erschließungsflächen und der umgebenden Wohnbebauung nur in reduzierter Form ausgeübt werden. Der Betrieb musste Rücksicht auf Wohnnutzungen auf dem eigenen Grundstück und in der unmittelbaren Nachbarschaft nehmen. Auf dem Grundstück wurden in jüngerer Vergangenheit Wohnungen und die erforderlichen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Brennerei realisiert und damit die Bewegungsflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb eingeschränkt. Die in der Vergangenheit nutzbare Zufahrt zur Friedrichshafener Straße über das Nachbargrundstück steht nicht mehr zur Verfügung. Eine relevante Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der beengten räumlichen Situation unrealistisch und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Für die künftige Ansiedlung von Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten, von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen sowie von Anlagen für Verwaltungen, sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke fehlen die räumlichen Voraussetzungen. Westlich des Plangebietes sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Die Ausweisung eines Dorfgebietes entspricht dem dörflichen Umfeld, das durch die Gestalt- und Nutzungsmerkmale landwirtschaftlicher Betriebe, des dörflichen Wohnens und sonstiger dörflicher gewerblicher Nutzungen geprägt ist. Die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes bleiben trotz der Verschiebung des Nutzungsschwerpunkts in Richtung Wohnen erhalten, solange prägende landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet und im dörflichen Umfeld vorhanden sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der Struktur des Gebietes und lassen eine der Lage angemessene Ausnutzung zu. Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und entsprechend den Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 im Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die hohe Ausnutzung vermindert Bauflächenausweisungen an anderer Stelle.

Für erdüberdeckte Tiefgaragen sowie für Stellplätze werden gesonderte Flächen festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung für allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO wird durch Tiefgaragen erforderlich. Die durch Gebäude, Tiefgaragen und Nebenanlagen überbaubaren Flächen machen max. 80 % der Grundstücksflächen aus. Der Bebauungsplan erlaubt damit entsprechend der hohen Lagegunst eine hohe Grundstücksausnutzung. Um dem zusätzlichen Bedarf an Bauflächen Rechnung zu tragen, werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der Eigentümerwünsche Baufelder im Lageplan festgesetzt. Eine ähnliche Überbauung wird regelmäßig in verdichteten Wohngebieten erreicht und ist in Zentrumslagen von Langenargen ebenfalls üblich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

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

Die Höhen baulicher Anlagen und die festgesetzten Wandhöhe orientieren sich an dem Baubestand der näheren Umgebung und berücksichtigen die Höhen der teilweise erst kürzlich errichteten Bestandsgebäude. Hier finden sich in der Regel 2-3 geschossige Gebäude mit Nutzung des Dachraumes. Entsprechend wird eine max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Gebäude besitzen teilweise ein Sockelgeschoss

oder einen Kniestock und typischerweise ein steiles, teilweise voll ausgebautes Satteldach. Die vorhandenen Gebäude sind in der Regel ca. 10-12 m hoch. Angesichts der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße wird dieser Gebäudetyp, der wesentlich zur räumlichen Wirkung und Prägung des Siedlungsbildes beitragen auch zukünftig entstehen, geringere Kubaturen würden der zentralen und seenahen Lage nicht entsprechen und die Maßstäblichkeit der ortstypischen Bebauung unterbrechen, da eine wirksame Raumkante durch niedrigere Gebäude nicht erreicht werden kann. In diesem Sinne berücksichtigt die Festsetzung von Mindestmaßen bei der Gebäudekubatur (inkl. Dach) auch eine homogene bauliche Straßenrandbebauung. Der mit diesem Gebot einhergehende Eingriff in die Baufreiheit erscheint an dieser für das Ortsbild und die Raumwirkung bedeutenden Stelle angemessen. Für die weniger ortsbildprägenden Gebäude im Grundstücksinnern werden die Festsetzungen flexibler gehandhabt und es werden lediglich Höchstwerte festgesetzt. Um eine energetische Sanierung bestehender Gebäude mit entsprechend verstärkten Dämmschichten insbesondere im Dachbereich zu ermöglichen, werden die Höchstmaße der Wand- und Firsthöhen gegenüber dem Bestand geringfügig erhöht. Die Bebauung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein. Die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten signalisiert das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Entstehung dauergenutzter, sowie größerer und familienfreundlicher Wohnungen zu fördern.

Im Dorfgebiet ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung mit einem deutlichen Gewicht auf der Landwirtschaft angestrebt.

Eine restriktivere Regelung von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ist mit dem Instrument der Bauleitplanung nicht zu erreichen. Eine weitere Ausweitung von nicht dauergenutzten Ferienwohnungen sowie von Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser) entsprechen nicht dem angestrebten Typus in dieser zentrums- und seenahen Lage. Dieses städtebauliche Ziel wird auch durch die Begrenzung oberirdischer Garagen und Stellplätze unterstützt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Baukörper orientieren sich an der historischen Baustruktur und an der Bebauung der näheren Umgebung. Die Bauquartiere im ausgewiesenen Dorfgebiet berücksichtigen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Erschließung. Dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden Flächen zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt.

Durch die Anordnung der Baufenster sollen die Raumkanten entlang der Friedrichshafener Straße und der unteren Seestraße gesichert werden. Die Straßenraumaufweitung erfolgt analog zum Bestandsgebäude und erlaubt den Erhalt der beiden ortsbildprägenden Kastanienbäume im Eingangsbereich zum Ortskern. Die festgesetzte Baulinie erzwingt, dass an diese Linie herangebaut wird. Die enge Bindungswirkung ist im Einmündungsbereich der Straßen gerechtfertigt, um ein Minimum der historischen Raumbildung an der Unteren Seestraße dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung wird ergänzt durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung und durch die beiden Erhaltungsgebote für die bestehenden Bäume an der Straße. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2 m kann hingegen zugelassen werden. Ein Kriterium hierfür ist die filigrane, transparente Ausführung der Konstruktion. Durch diese Regelung wird einer Flexibilität bei der Bauausführung Rechnung getragen.

Die Umgebung ist durch Einzelhäuser geprägt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern für die Dauerwohnnutzung und für Familien unter Ausnutzung der zulässigen Kubaturen und unter Anlehnung an die langgestreckten giebelständigen Gebäuden an der Unteren Seestraße entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde. Doppel- und Reihenhäuser entsprechen in diesem Bereich hingegen nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf allen Seiten einzuhalten.

2.5 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Aufgrund des knappen Baulandangebots besteht das städtebauliche Ziel der Gemeinde darin, in zentrumsnaher Lage, verdichtete Nutzungen in verträglicher Weise zu entwickeln. Demzufolge sind möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Denkbar ist eine platzsparende Tiefgarage über die Grundstücksgrenzen hinweg. Die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf Flurst.Nr. 248 so-

wie die Realisierung von mehr als 2 Wohneinheiten auf Flst.Nr. 250/1 ist ohne (Beteiligung an der) Tiefgarage und ohne zusätzliche Lärmbelastung im straßenabgewandten Bereich kaum möglich. Die Ausführung der Tiefgaragen und der Zufahrten sind im konkreten Fall im Baugenehmigungsverfahren zu klären und mit dem Straßenbaulasträger abzustimmen.

Eine Begrenzung der Stellplätze und Zufahrten entlang der Erschließungsstraßen erfolgt im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs. Zufahrten im unmittelbaren Einmündungsbereich sind unzulässig. Zusätzliche oberirdische Stellplätze und Garagen im Innern der Grundstücke über den Bestand hinaus sind ausgeschlossen, um diese Bereiche nicht zusätzlich mit Lärm zu belasten. Eine Lärmvorbelastung der Grundstücke besteht bereits durch die Lage an zwei Straßen und durch die bereits bestehende Parkierung im Innenhof. Im Gegenzug ist die Zulässigkeit von Tiefgaragen im Bebauungsplan großzügig geregelt.

Die beschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in Teilen des Baugebietes entbinden nicht von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen sondern nimmt lediglich Einfluss auf die Art der Erfüllung. Da die Stellplätze auf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen mit anzurechnen sind, kann das Erfordernis zur Herstellung notwendiger Stellplätze, je nach tatsächlicher baulicher Nutzung, dazu führen, dass die Grundfläche für die Hauptanlage nicht voll ausgeschöpft werden kann oder dass Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden müssen.

Die Einschränkung von hochbaulichen Nebenanlagen entlang der Erschließungsstraße und das reduzierte Angebot an Stellplätzen entlang der Haupteinschließung erfolgt auch zur Erhaltung des Ortsbildes. Entlang der Straßen soll zudem eine Mindestfläche für die gärtnerische Gestaltung verbleiben. Die Friedrichshafener Straße und die Untere Seestraße gehören zu den wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Ortsmitte und besitzen auch für den Tourismus eine hohe Bedeutung.

2.6 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird im Osten und im Süden von öffentlichen Straßen tangiert und erschlossen. Beide Straßen sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist auch als straßenverkehrsrechtliche Maßnahme zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm zu sehen. Entlang der Friedrichshafener Straße sind beidseitig Gehwege geführt. Die Untere Seestraße besitzt in diesem Bereich lediglich an der Südseite einen Gehweg. Die Untere Seestraße ist Teil des Bodensee-Radwanderweges. Öffentliche Parkplätze werden ca. 150 m östlich in der Ortsmitte angeboten. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bestehen in unmittelbarer Nähe kaum. An der Südseite der Friedrichshafener Straße befindet sich eine Bushaltestelle des Verkehrsverbundes Bodensee-Oberschwaben. Der Bus fährt in 2 Minuten (ca. 500 m) zum Bahnhof Langenargen.

Es ist eine Vorbelastung durch den Straßenverkehr gegeben. Um eine Lärmbelastung der straßenabgewandten Freiräume zu vermeiden, werden im Bebauungsplan oberirdische Stellplätze und Garagen reglementiert. Um den Verkehrsfluss in den umgebenden Erschließungsstraßen nicht zu behindern, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Regelungen begründen sich auch aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Seegemeinden durch den Tourismus in den Sommermonaten.

Die Gemeinde Langenargen verfügt seit dem 26.02.1996 über eine Stellplatzsatzung. Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe der bestehenden Stellplatzsatzung herzustellen. Danach sind für Wohnungen unter 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze erforderlich. Bei größeren Wohnungen sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung und Entsorgung sind möglich. Durch die Planung entsteht kein zusätzlicher Bedarf im Sinne der Ver- und Entsorgung.

Oberflächenwasser

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Das Plangebiet ist im Trennsystem abwassertechnisch erschlossen. Das vorhandene System der Regenwasserentsorgung wird beibehalten. Aufgrund der dichten

Bebauung und der unmittelbaren Nähe zum Bodensee hat die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken kaum eine Bedeutung. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers und eine ausreichende Bemessung des Ableitungssystems sind im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) nachzuweisen.

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Grünordnung

Aufgrund der dichten Bebauung und der erforderlichen Tiefgarage bleiben im Plangebiet lediglich in den Randbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Möglichkeiten für eine Pflanzung von Gehölzen. Entsprechende Pflanzgebote werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die beiden vitalen Kastanien im Kreuzungsbereich werden über ein Erhaltungsgebot dauerhaft gesichert. Die Bäume an der Friedrichshafener Straße scheinen ein Teil der bestehenden Leitlinien für Fledermäuse zwischen Quartieren und Jagdgebiet Seeufer zu sein. Dadurch wird ebenfalls eine Grüneinbindung der Bebauung sichergestellt.

Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume im Siedlungsraum insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren ökologisch wirksamen Grünflächen her. Die Tiefgarage erhält eine Erdüberdeckung für eine intensive Begrünung. Die Fläche kann als wohnungsbezogener Freiraum genutzt werden.

2.7 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsenen ländlichen Baustruktur und damit dem Erhalt des dörflich geprägten Ortsbild am Rande des Ortskerns von Langenargen. Sie werden nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen.

Um eine unerwünschte Fernwirkung der Gebäude zu vermeiden, sind glänzende und grelle Fassaden und Dächer ausgeschlossen. Die Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil ist charakteristisch im Siedlungsbild und unterstützen die Raumbildung entlang der Erschließungsstraßen. Die Eingrenzung der zulässigen Farbtöne orientiert sich an der ortstypischen Bebauung. Die zulässigen Dachformen (steile Satteldach) sowie die Begrenzung von Dachaufbauten und die Regelung von Dachüberständen entsprechen der historischen Bebauung und stellen eine Angleichung an die bestehende ländliche Baustruktur sicher. Die Anforderungen an die Dachgestaltung sollen die Dachlandschaft beruhigen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindern. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung (Erhaltungsgebote) nicht zu erwarten.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Gemeinde Langenargen befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente einfügen in ein dörflich geprägtes Gesamtbild.

Eine ausreichende Begrünung der Gärten stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch.

Da auch Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum maßgeblich prägen können, sind auch hierfür gestalterische Vorgaben getroffen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes. Die Beschränkung der Höhe soll zum einen die Abstimmung zwischen den Nachbarn durch eine klare Regelung erleichtern, zum anderen ist damit die Absicht verbunden, den Durchblick durch die Siedlung offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, daher sind weder ein Umweltprüfung noch eine Umweltbericht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes werden jedoch in der

Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut bzw. ist nach § 34 BauGB bebaubar. Im Rahmen des Bebauungsplans wird weder die Art der Nutzung intensiviert noch das Maß der Nutzung im Vergleich zur bisherigen Zulässigkeit erhöht. Durch die Planung begründet sich keine zusätzliche Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Es entsteht kein Ausgleichserfordernis für evtl. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt unter 1600 qm. Die darüber hinaus zulässigen Tiefgaragen werden begrünt. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3890 qm. Durch den Erhalt und die Pflanzung von großkronigen Bäumen im Straßenraum wird das Gebiet gegliedert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist.

Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Areal im Ortsinnern von Langenargen. Die Bebauung besteht aus landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, Wohngebäuden und Garagen. Im Bereich der Freiräume befinden sich neben Hofflächen und Stellplätzen typische Ziergärten. An der Straße befinden sich 2 Kastanienbäume, die im Rahmen der Planung erhalten werden sollen.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen wie folgt eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete) und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Nach §10 BNatSchG werden besonders geschützte und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Im April 2015 wurde zur Klärung möglicher Vorkommen von streng geschützten, gefährdeten oder weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten eine Relevanzprüfung (Luis Ramos, Kressbronn) durchgeführt. Im Plangebiet sind demnach potentielle Quartiere für Fledermäuse, besonders geschützte Vogelarten sowie für Zauneidechsen vorhanden. Um bei der Umsetzung von konkreten Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden zeitnah weitere Überprüfungen empfohlen. Wenn der Verdacht auf das Vorkommen streng geschützter Arten sich bestätigen sollte, sind dann entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten bzw. Ersatzquartiere zu schaffen.

Obwohl es sich um einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse handelt, wurden diese im Plangebiet nicht direkt nachgewiesen. Grundsätzlich nutzen Fledermäuse finden im seenahen Siedlungsbereich Quartiere in Baumhöhlen, Gebäudefassaden, Fensterläden und Dächern. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Im Zuge einer Gebäudesanierung, eines Abrisses oder Baumrodungen sind zeitliche Beschränkungen zu beachten (siehe Hinweise).

Es wurden folgende Vogelarten nachgewiesen: Amsel, Bachstelze, Buchfink, Hausrotschwanz, Mönchgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, sowie als besonders geschützte Arten der roten Liste BW, Vorwarnliste) Haussperling (am Haus), Girlitz (in den Bäumen) und Grauschnäpper. Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (siehe Hinweise).

Das weitgehend unbebaute Flst.Nr. 250/1 kann als potentieller Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse gelten. Die Art wurde jedoch bei der Begehung nicht nachgewiesen. Im Rahmen der Bebauung wird eine aktuelle Überprüfung empfohlen.

Belange des Artenschutzes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Verbotstatbestände werden nach fachgutachterlicher Einschätzung bei Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen bzw. Umsetzung der notwendigen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen bei der Bauausführung (siehe Hinweise) nicht erfüllt. Eine artenschutzkonforme Umsetzung der Planung ist bei der Bauplanung zu gewährleisten. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b bzw. europäische Vogelarten werden dadurch vermieden. Die Relevanzprüfung Artenschutz (L.Ramos, Mai 2015) liegt der Gemeinde vor.

Boden

Im Plangebiet wird im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Bodenversiegelung vorbereitet. Durch die Planung wird damit kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet. Durch die Innenentwicklung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geringgehalten. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Alllasten sind ebenfalls nicht bekannt.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Pegel des Bodensees. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Niederschlagswasser wird über offeneporige Beläge teilweise versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Eine kleinklimatische Entlastung der versiegelten Bereiche ist durch den Luftaustausch mit angrenzenden Grünflächen und durch die Nähe zum Bodensee gegeben, da dort eine geringere Aufheizung und eine sehr geringe Schadstoffbelastung bestehen. Frischluftschneisen sind durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde Langenargen befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien.

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

Die Siedlungsstruktur im Plangebiet ist nicht von Baudenkmälern geprägt. Die noch erkennbaren historischen Bauformen (giebelständige Bebauung mit steilen Satteldächern) werden im Bebauungsplan aufgegriffen. Die geplante Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein, die umgebende Bebauung wird durch Gebäude in zeitgemäßer Architektur und vergleichbarer Kubatur ergänzt. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper von Langenargen. Störungen des Siedlungsgefüges und negative Fernwirkungen in Bezug auf das Ortsbild sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wurde bisher nicht als Erholungsfläche genutzt. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Immissionen / Verkehrslärm / Emissionen aus der Landwirtschaft

Bei einer Stichprobe im Juli 2014 wurden in der Friedrichshafener Straße 1800 Fahrzeuge am Tag gezählt. Bei Anwendung der überschlägigen Ermittlung nach DIN 18005 (Tempo 30 km/h, 8 m Abstand zur Fahrbahn) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 bzw. 45 dB(A) bei angenommenen 2000 Fahrzeugen am Tag an den straßenzugewandten Fassaden um ca. 5 dB(A) überschritten. Dies bedeutet, dass zur Gewährleistung ruhiger Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Gekippte Fenster bringen eine Lärminderung von ca. 10 dB.

Es müssen entsprechende Vorkehrungen nach DIN 4109 bzgl. des Schalldämmmaßes der Außenbauteile getroffen werden. Die DIN 4109 (Schallschutz in Gebäuden) sieht für die Lärmpegelbereiche I und II (Außenlärmpegel unter 60 dB(A)) Schalldämmwerte der Außenbauteile von 30 dB vor. Diese Wirkung wird mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern erreicht. Um auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen ruhiges Wohnen zu gewährleisten sollte an den straßenzugewandten Fassaden ein baulicher Schallschutz entsprechend des Lärmpegelbereichs III vorgesehen werden.

Die Wahl einer geeigneten bautechnischen Lösung (z.B. auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) steht dem Bauherrn frei. Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung und/oder der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen können die Verkehrslärmbelastungen dauerhaft auf einem vertäglichen Maß gehalten werden. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Da das Plangebiet seit einigen Jahrzehnten u.a. für Wohnzwecke genutzt worden ist und angesichts des Planungsziels, Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und

Boden innerhalb der Siedlungskulisse auch weiterhin zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da im Innern des Gebiets weitgehend ruhige Wohnbedingungen herrschen und es sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage handelt. Da es sich um eine Überplanung eines bebauten Gebietes mit Vorbelastungen handelt, gilt es, die vorhandene Immissionssituation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern.

Die auf dem Grundstück bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist in einer gewachsenen Gemengelage entstanden, in der bisher kein Schallschutz definiert war. Lärmemissionen bestanden im Lieferverkehr und in gelegentlichen Holzsägearbeiten für die Brennerei.

Der landwirtschaftliche Betrieb muss bereits heute auf die Wohnbebauung auf dem eigenen Grundstück (11 Wohneinheiten) und in der näheren Umgebung Rücksicht nehmen. Diese wird durch den Brennereibetrieb in vergleichbarer Weise beeinträchtigt wie die künftig heranrückende Wohnbebauung. Die Wohnbebauung hat die Emissionen aus der bestehenden Brennerei im Rahmen der Zumutbarkeit zu dulden. Die zu erwartende Emissionsbelastung ist typisch für die dörfliche Mischnutzung in Langenargen. Die Emissionen aus der Brennerei (Lärm und Gerüche) verursachen nach Art, Maß, Dauer und Häufigkeit im bisherigen Umfang keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Wohnnutzung.

Der Betrieb konnte im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auch bisher nur begrenzt emittieren, die benachbarte Wohnbebauung musste erhöhte Schallpegel hinnehmen. Zur Nachtzeit finden keine Lärmemissionen statt. Die Situation war bisher konfliktfrei. Dies gilt auch für das benachbarte Obstlager. Die landwirtschaftliche Nutzung kann im bestehenden Rahmen im ausgewiesenen Dorfgebiet weitergeführt werden.

Eine deutliche Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung und der daraus resultierenden Emissionen ist jedoch aufgrund der begrenzten Erschließungsflächen im Innenhof und aufgrund der Wohnnutzung nicht möglich. Auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück wurden in den vergangenen Jahren 5 zusätzliche Wohnungen und einige Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Brennerei realisiert. Die in der Vergangenheit nutzbare Zufahrt von Südosten über das Nachbargrundstück steht nicht mehr zur Verfügung. Landwirtschaftliche Nutzungen müssen die Störanfälligkeit der angrenzenden Wohnnutzungen berücksichtigen. Dies gilt auch für die zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für die Erholung und die Gesundheit des Menschen sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch weiterhin gewährleistet werden. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.