6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Friedrichshafen – Lindau (B) im Herzen der Gemeinde Langenargen an der "Oberdorfer Straße".

6.1.1.2 Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch städtebauliche Nachverdichtung weiterer Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Es sollen durch diese Planung Wohnungen entstehen, die auch für junge Familien geeignet und bezahlbar sind. Die Errichtung der Wohngebäude erfolgt zum einen durch einen privaten Vorhabenträger (2 Gebäude) und zum anderen durch die Franz-Josef-Krayer-Stiftung (1 Gebäude).

6.1.1.3 Das geplante Bauvorhaben mit der Bezeichnung "Wohnanlage Oberdorfer Straße" ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da sich das geplante Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Errichtung der geplanten drei Wohngebäude die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen.

6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberdorfer Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberdorfer Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie "Friedrichshafen – Lindau" zwischen der "Oberdorfer Straße" im Westen, der "Eisenbahnstraße" im Norden, der "Bahnhofstraße" im Osten und der "Gartenstraße" im Süden.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1394/3 und 1394/6.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im Östlichen Bodenseebecken bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1394/3. Daneben befinden sich vereinzelt Bäume und Sträucher in einem bisher privat genutzten Garten. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke in der "Oberdorfer Straße" sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Im vorliegenden Plangebiet beabsichtigen zwei Vorhabenträger gemeinsam eine Wohnanlage zu errichten, die im Rahmen des Einfügegebotes nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Hintergrund ist, dass die angestrebte städtebauliche Dichte des Vorhabens über der vorhandenen städtebauliche Dichte liegt.

6.2.2.2 Mit dem geplanten Vorhaben soll vorrangig Wohnraum geschaffen werden, der zur Unterbringung der ortsansässigen Bevölkerung dient und hierunter insbesondere junge Familien angesprochen werden sollen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen auch zu Eigentumswohnungen registriert. Dieser Nachfrage soll durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt werden.

6.2.2.3 Die Gemeinde Langenargen sieht sich des Weiteren einem enormen Siedlungsdruck ausgesetzt. Auf Grund der städtebaulich sehr reizvollen Lage am Bodensee steigt die Anzahl an Ferien- und Zweitwohnungen. Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnraum sind gleichzeitig durch landes- und regionalplanerische Vorgaben stark reglementiert. Der knappe Wohnraum hat zur Folge, dass bezahlbarer Wohnraum für Familien bzw. Einheimische dadurch immer geringer wird. Die Gemeinde Langenargen möchte durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eben diesen Vorgängen entgegentreten und sieht daher die Notwendigkeit bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.2.4 Daneben sieht die Landesplanung vor, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben werden soll. Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eben diese Nachverdichtung planungsrechtlich erreicht werden. Die Vorgaben der Landesplanung werden damit entsprechend erfüllt.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

- 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 1.2	Im Uferbereich des Bodensees ist die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte in den Ufergemeinden, vorrangig aber in Siedlungsbereiche angrenzender Räume der Region zu lenken. Die freie Landschaft in der engeren Uferzone soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten und nur im ökologisch vertretbaren Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden.
– 2.3.2/Karte "Siedlung"	Ausweisung der Gemeinde Langenargen als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee Oberschwaben. Insbesondere die Ziele 2.6.4.1 und 3.1.6 (kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten) sowie 3.1.9 (Nachverdichtung, Nachnutzung von Altlastenflächen) des Landesentwicklungsplanes werden durch die Planung erfüllt.

6.2.3.5 Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 28.10.1994). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.6 Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen trifft keine besonderen Aussagen für das Planungsgebiet.

6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Auf Grund der Grundstücksverfügbarkeit für die auftretenden Vorhabenträger wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Langenargen geprüft.

6.2.4.2 Der vorliegende Standort zeichnet sich durch seine hervorragende Lage im Herzen von Langenargen aus. Auf der einen Seite sind Nahversorgungseinrichtungen bzw. der Bahnhof innerhalb weniger Minuten erreichbar, auf der anderen Seite sind es nur wenige Gehminuten bis zum Ufer des Bodensees. Insgesamt ist hier eine Wohnnutzung möglich, die notwendige Einrichtungen und Freizeitgestaltung gleichermaßen bedienen kann. Daneben ist das Plangebiet vollständig erschlossen und der somit entstehende Erschließungs-Aufwand als gering einzustufen.

6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Belange des Artenschutzes sowie die Belange des Wasser- und Bodenschutzes hingewiesen. Daneben wurde auf den anzunehmenden Schutzgrad der Planungsfläche hinsichtlich der Lärmimmissionen sowie die einzuhaltenden Abstandsflächen nach § 5 LBO BW hingewiesen.

6.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der nachfolgend durchgeführten frühzeitigen Auslegung wurde durch die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben in seiner zunächst geplanten Form städtebaulich nicht akzeptabel sei und daher eine Umplanung angebracht wäre. Daneben wurde hauptsächlich darauf eingegangen, dass zu wenig öffentliche Stellplätze und zu große Wohnungen angedacht wären. Auch sei die städtebauliche Dichte und Zahl der Geschosse zu hoch gewählt. Ebenso sei das geplante Flachdach nicht ortstypisch. Durch die eingebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Umplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wodurch den eingebrachten Anregungen stattgegeben wurde. Hinsichtlich des Flachdaches und der Zahl der Geschosse erfolgte allerdings keine Änderung, da sonst eine Realisierung des Vorhabens unter dem Aspekt des bezahlbaren Wohnraumes nicht mehr möglich gewesen wäre.

6.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch Nachverdichtung innerhalb von Langenargen weiteren Wohnraum zu schaffen, der die ortsansässige Bevölkerung und hierunter insbesondere junge Familien anspricht. Die Wohnungsgrößen wurden dementsprechend kleiner gewählt.

6.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Dabei wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument zur Umsetzung des Vorhabens genutzt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

6.2.4.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberdorfer Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist ausfolgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 1.200 m² und folglich unter 20.000 m².

– es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen konkret auf das Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohnanlage Oberdorfer Straße" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

6.2.5.2 Für das Plangebiet ist der Gebiets-Typ "Wohnanlage Oberdorfer Straße" festgesetzt. Es wird dadurch eindeutig geregelt, dass innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 23 Wohnungen sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind, die Entstehung von gewerblich genutzten Ferienwohnungen ist damit ausgeschlossen. Dies entspricht gleichzeitig auch dem Erfordernis, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

6.2.5.3 Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden des Weiteren die Immissionswerte eines Mischgebietes (MI) zugeordnet. Hintergrund hierfür ist, dass das Vorhaben in einem "klassischen Mischgebiet" liegt, dass durch die umliegenden Straßen ("Oberdorfer Straße", "Gartenstraße", "Bahnhofstraße", "Eisenbahnstraße") abgegrenzt wird. In diesem Geviert befindet sich als qualitativ prägendes gewerbliches Vorhaben der EDEKA. Zudem ist ein Flaschnerei/Sanitär-Betrieb im Gebiet vorhanden. Auch wenn man über die Geviertgrenzen hinausschaut, findet man einen NKD-Bekleidungsshop und eine Postfiliale. Auch der Flächennutzungsplan spricht durch die Darstellung einer gemischten Baufläche hier eine deutliche Sprache.

6.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich aber auch geboten sind:

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,50 ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den geplanten Gebäuden, damit sichergestellt wird, dass maximal die geplanten Wohngebäude errichtet werden können.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Tiefgaragen, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für die für Bebauung vorgesehenen Flächen der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die nachzuweisenden Stellplätze über eine Tiefgarage und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und dem geplanten Vorhaben angepasstes Maß festgesetzt. Bei der Festsetzung der Gesamthöhe wurde darüber hinaus darauf geachtet, dass die bestehenden Firsthöhen nicht überschritten werden und somit eine sich städtebaulich einfügende Bebauung planungsrechtlich gesichert wird.

6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundflächenzahl) geringfügig hinausgehen. Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Tiefgaragen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.2.5.6 Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen erfolgte ebenfalls auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Unter anderem sind Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Langenargen (Rathaus, Nahversorger, Bahnhof, Kirche) sind fußläufig erreichbar. Ebenso ist das Ufer des Bodensee's fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das Plangebiet ist von Westen her über die "Oberdorfer Straße" ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Oberdorfer Straße" besteht eine Anbindung an die Landes-Straße 334 (Eisenbahnstraße). Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße 31 gegeben.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Bahnhofes der Gemeinde Langenargen sowie den Bahnhof mit Zugverbindungen nach Friedrichshafen und Lindau (B) selbst gegeben.

6.2.7.3 Die innere Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Es wird dadurch eindeutig klargestellt, in welchem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Einfahrt der Tiefgarage erfolgen soll. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist dabei nicht erforderlich, da die Müllentsorgung direkt an der "Oberdorfer Straße" erfolgt und kein Einfahren in den geplanten Straßenstich notwendig ist.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich in einem Abstand von ca. 60 m verlaufenden Bahnlinie "Friedrichshafen-Lindau" ein. Aufgrund der Distanz, des anvisierten Schutzanspruches einen Mischgebietes sowie der dazwischenliegenden Bebauung mit schallabschirmender Wirkung ist mit keinen Konflikten durch die Verkehrslärm-Immissionen zu rechnen.

6.2.8.2 Außerdem wirken auf das Vorhaben die Gewerbelärm-Immissionen durch einen nordöstlich in einem Abstand von ca. 40 m gelegenen Einkaufsmarkt ein. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischenliegenden Bebauung mit schallabschirmender Wirkung ist ebenfalls mit keinen Konflikten durch Gewerbelärm-Immissionen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) wären zudem durch den Einkaufsmarkt bereits an den näher gelegenen Einwirkorten einzuhalten, weshalb bei einem noch größeren Abstand zum Vorhaben von einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet zu erwarten ist.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt im betrachteten Bereich über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird dem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Kressbronn a.B.-Langenargen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.3 Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.4 Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe Geotechnischer Bericht der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 03.08.2015) ist der anstehende Schmelzwasserkies für Niederschlagswasser als stark durchlässig ($k_f = 2{,}1 \cdot 10^{-2}$), der Schmelzwassersand als durchlässig ($k_f = 2{,}8 \cdot 10^{-4}$) einzustufen. Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind Beläge mit Fugen zu verwenden, um das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser unmittelbar über die anschließende Bodenzone versickern zu können. Es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen mit Aqua-Drainsteinen zu befestigten, durch welche das Regenwasser direkt versickern kann.

6.2.9.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in eine südlich der neuen Bebauung vorgesehene Retentionsmulde einzuleiten und dort zeitweise zurückzuhalten und vorzureinigen/zu filtern. Das Drainagerohr wird im Sandbett verlegt und mit Gefälle an den Kontrollschacht angeschlossen. Das gefilterte Niederschlagswasser soll anschließend über eine Rückstausicherung in den öffentlichen Regenwasserkanal der örtlichen Trennentwässerung eingeleitet werden.

6.2.9.6 Bei den durchgeführten Bohrungen wurde Grundwasser in Tiefen von 4,50 m bis 5,00 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Auf Grund der langjährigen Messungen an einer etwa 400 m ent-

fernt liegenden Referenzgrundwassermessstelle des Wasserwirtschaftsamtes Friedrichshafen ist davon auszugehen, dass der ermittelte Grundwasserstand im Jahresverlauf schwankt und eine Maximalhöhe von 399,50 m ü. NN (etwa 1,50 m unter der Geländeoberkante) erreichen kann. Die geplante Tiefgarage wird voraussichtlich in den natürlichen Grundwasserschwankungsbereich hineinreichen und ist daher als wasserdichte Wanne auszubilden.

6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberdorfer Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberdorfer Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Langenargen östlich der Oberdorfer Straße. Es wird im Westen von der genannten Straße, auf den übrigen Seiten von bestehender (Wohn-)Bebauung begrenzt. Etwa 25 m weiter nördlich verlaufen die Eisenbahnstraße sowie – jenseits davon – die Bahnstrecke von Lindau (B) nach Friedrichshafen. Das Plangebiet umfasst eine größere Freifläche (Rasen mit Bäumen sowie ein Streifen Beete) sowie ein größeres Wohngebäude mit Garten bzw. Vorgarten.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet umfasst im westlichen Teil eine größere Rasenfläche, an deren Rand etliche höhere Bäume stehen; entlang der Nordgrenze bestehen dem Anschein nach nicht mehr genutzte Beete. Im östlichen Teil des Gebietes befindet sich ein größeres Wohngebäude mit Garten. Im Rahmen zweier artenschutzrechtlicher Begehungen im Juni 2016 (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 13.07.2016) wurden die vorhandenen Außenanlagen inkl. der Bäume auf vorhandene Habitate sowie Höhlen, Stammrisse und Ausfaulungen geprüft. Ebenso wurde das gesamte Gebäude in allen Räumen und hinter den Fensterläden auf Hinweise auf Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht. An den Bäumen fanden sich keine Hinweise auf das Vorkommen

geschützter Arten. Auch Reptilienarten wurden an keinem der beiden Termine beobachtet. An dem Gebäude gibt es zwar zahlreiche Nischen, welche prinzipiell für gebäudebrütende Vogelarten geeignet wären. Es konnten jedoch weder Nester noch anwesende Nischenbrüterarten nachgewiesen werden. Zudem gab es keine Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen im Keller, Dachstuhl oder hinter den Fensterläden. Während der Begehungen des Plangebietes hielten sich Stieglitz, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Amsel innerhalb des Plangebietes auf. Es ist möglich, dass diese Arten dort als Brutvögel vorkommen. Überfliegend konnten zudem Schwarzmilan sowie zwei Graureiher dokumentiert werden.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) liegen nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen räumlicher Nähe. Die nächsten größeren Schutzgebiete befinden sich etwa 400 m weiter südlich am Bodensee (FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen") bzw. 700 m weiter südöstlich an der Argen (FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau").

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht liegt das Gebiet in der weiteren Argen-Aue, so dass im tieferen Untergrund Fluss-Schotter zu erwarten sind, über denen kalkhaltige Auensedimente abgelagert wurden. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden im Gebiet drei Rammkernbohrungen und zwei Rammkernsondierungen durchgeführt (siehe Geotechnischer Bericht der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 03.08.2015). Demnach ist von folgender Schichtenfolge auszugehen: rezente Auffüllungen (1,00 m bis 1,30 m mächtig) – nacheiszeitliche Verwitterungsdecke (Sand, Kies, Schluff; 0,30 m bis 1,60 m mächtig) – eiszeitliche Schmelzwasserablagerungen der Argenterrasse (Kiese 1,45 m bis 3,90 m mächtig; Sande (in zwei von drei Bohrungen erreicht) bis zur Endtiefe der Bohrung reichend). Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1:200.000) haben sich aus den feinsandigen, über Kies lagernden Hochwassersedimenten meist Auenpararendzinen entwickelt. Wegen der Lage im (bebauten) Siedlungsbereich liegen jedoch die Böden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form vor. Im Bereich des Wohngebäudes fand bereits eine Versiegelung statt. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden oder (im Falle teilweiser Versiegelung) stark eingeschränkt. Aber auch die Freifläche im Westen ist durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert bzw. durch gärtnerische Beeinflussung stark überprägt. Da die Fläche jedoch (wieder) mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen ist, können die hier anstehenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet oder dessen räumlicher Nähe. Gemäß der o.g. Baugrunduntersuchung ist der Schmelzwasserkies für Niederschlagswasser als stark durchlässig ($k_f = 2{,}1 \cdot 10^{-2}$), der Schmelzwassersand als durchlässig ($k_f = 2{,}8 \cdot 10^{-4}$) einzustufen, so dass den Böden eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung zukommt. Bei den durchgeführten Bohrungen wurde Grundwasser in Tiefen von 4,50 m bis 5,00 m unter der Geländeoberkante angetroffen; die Schmelzwasserablagerungen stellen einen ergiebigen Porengrundwasserleiter dar. Auf Grund der

langjährigen Messungen an einer etwa 400 m entfernt liegenden Referenzgrundwassermessstelle des Wasserwirtschaftsamtes Friedrichshafen ist davon auszugehen, dass der ermittelte Grundwasserstand im Jahresverlauf schwankt und eine Maximalhöhe von 399,50 m ü. NN (etwa 1,50 m unter der Geländeoberkante) erreichen kann. Die umliegende Bebauung wird im Trenn-System entwässert. Zur Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers besteht eine öffentliche Regenwasserleitung, welche in den Bodensee mündet.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die überplante Fläche liegt innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs und ist etwa zur Hälfte ebenfalls bebaut. Der unbebaute Teil im Westen stellt eine Baulücke dar, die auf Grund der hier vorkommenden Bäume das lokale Klima positiv beeinflusst. Da die umliegende Bebauung jedoch eher kleinteilig ist und weitere begrünte Frei- und Gartenflächen umfasst, kommt der überplanten Fläche keine wesentliche kleinklimatische Bedeutung zu.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Bebauung von Langenargen und ist daher von der freien Landschaft aus nicht einsehbar. Die Flächen sind eben und wirken von der Oberdorfer Straße aus betrachtet wie eine große, von Rasen geprägte Gartenfläche. Die Bebauung im östlichen Teil tritt nicht auffällig in Erscheinung und ist nur von dem nördlichen Nachbargrundstück aus voll einsehbar.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das im östlichen Teil des Plangebietes stehende Wohngebäude wird abgebrochen. Zudem wird der Großteil der vor allem in den Randbereichen des Plangebietes vorkommenden Bäume und Sträucher gefällt bzw. gerodet. Auf den zukünftig überbauten Flächen entfällt zudem die Rasenfläche als Lebensraum für siedlungstolerante Kleinlebewesen. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen eventuell Brutstätten für ubiquitäre Zweigbrüter wie die im Gebiet beobachteten Amseln, Mönchsgrasmücken, Rotkehlchen und Stieglitze verloren. Im geeignet strukturierten Umfeld finden sich jedoch zahlreiche Gehölze, welche diesen möglichen Verlust kompensieren können. Um zu vermeiden, dass Individuen dieser Arten getötet werden, dürfen die Gehölzfällung sowie der Abriss des Bestandsgebäudes nur außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

7.2.2.2 Schutzgebiete oder Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich

der geplanten Tiefgarage ist zudem mit größeren Abgrabungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich neu versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da das gesamte Baugrundstück nur etwa 2.400 m² umfasst und zum Teil bereits bebaut ist.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Nachverdichtung kommt es in geringem Umfang zu einer Neuversiegelung. Da die versiegelten Böden für Niederschlagswasser nicht mehr durchlässig sind, verringert sich die Versickerungsleistung der überplanten Flächen. Die geplante Tiefgarage wird voraussichtlich in den natürlichen Grundwasserschwankungsbereich hineinreichen und ist daher als wasserdichte Wanne auszubilden. Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, sind für Stellplätze und untergeordnete Wege versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen mit Aqua-Drainsteinen zu befestigten, durch welche das Regenwasser direkt versickern kann. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in eine südlich der neuen Bebauung vorgesehene Retentionsmulde eingeleitet und dort zeitweise zurückgehalten und vorgereinigt/gefiltert. Das gefilterte Niederschlagswasser wird anschließend über eine Rückstausicherung in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Auf Grund dieses Entwässerungskonzepts sind die Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf insgesamt als unerheblich einzustufen.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Bebauung wird der Großteil der im Plangebiet vorkommenden Bäume und Sträucher gerodet. Damit entfällt zunächst die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Gehölze. Auf den neu anzulegenden Freiflächen zwischen den Neubauten sind jedoch Neupflanzungen vorzunehmen. In Verbindung mit dem eingeschränkten Umfang der neu bebauten Fläche sind daher insgesamt keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Wohnumfeldes zu rechnen (Ausblick auf die begrünte Freifläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. Auf das Landschaftsbild wirkt sich die Planung auf Grund der innerörtlichen Lage nicht aus.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung der neuen Bebauung zu gewährleisten, ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen eine Mindestzahl von Laubbäumen neu zu pflanzen.

7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, überwiegend heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Siedlungsbereich die zu pflanzenden Gehölze nicht dieselben Standortbedingungen vorfinden wie in einem naturnahen Umfeld (wie z.B. einem Wald). Zum einen bieten die Gartenflächen zwischen Wohngebäuden häufig nicht ausreichend Platz, um Gehölze mit einer großen Endwuchshöhe (auch unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange) dauerhaft zu erhalten. Da die Mehrzahl der heimischen Baum-, z.T. auch der Straucharten sehr groß wird, muss zum Teil auch auf (niedriger bleibende) nicht-heimische Arten zurückgegriffen werden. Bei den Sträuchern wurden auch deswegen z.T. nicht-einheimische Arten in die Pflanzliste mit aufgenommen, um den Ansprüchen der Bewohner an abwechslungsreichen, bunten Blühaspekten gerecht zu werden. Des Weiteren werden einige Bäume entlang der Tiefgaragen-Zufahrt stehen, wo im Winter mit Streusalz im Wurzelbereich zu rechnen ist; andere Bäume werden auf vergleichsweise flachen Erdaufschüttungen oberhalb der Tiefgarage gepflanzt. Mit diesen Standortbedingungen kommen nicht alle Gehölzarten gleichermaßen gut zurecht. Um die Vitalität der zu pflanzenden Gehölze – und damit auch die Verkehrssicherheit – dauerhaft zu gewährleisten, kann auf die Verwendung etlicher nicht einheimischer Gehölze nicht verzichtet werden, auch wenn diese eine geringere Bedeutung als Nahrungsgrundlage haben. Gravierende Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange sind hierdurch nicht zu erwarten.

7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

7.2.3.5 Damit die Freiflächen rund um die geplanten Wohngebäude möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für oberirdische Stellplätze und untergeordnete Wege auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

7.2.3.8 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten sowie Hecken zulässig. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m über dem endgültigen Gelände sind unzulässig.

7.2.3.9 Um den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze soweit als möglich zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers angepasst und auf ein Minimum reduziert. Regelungen wie z.B. zur Dachform werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig bestimmt.

8.1.2 Stellplätze und Garagen

8.1.2.1 Die Gemeinde Langenargen verfügt über eine Stellplatz-Satzung. Diese wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angewendet. Darüber hinaus wurden die Vorgaben für Wohnungen in den örtlichen Bauvorschriften wiederholt und festgesetzt, damit hinreichend klargestellt ist, welche Stellplatznachweise zu erbringen sind. So sind 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit weniger als 70 m² und 2,0 Stellplätze bei Wohnungen mit 70 m² und mehr nachzuweisen. Durch den Stellplatznachweis soll dem erhöhten Bedarf an Stellplätzen in ländlich geprägten Gemeinden Rechnung getragen werden.

8.1.2.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

8.1.3 Einfriedungen und Stützkonstruktionen

8.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen und des öffentlichen Straßenraumes ist die Einschränkung von stark trennenden Elementen erforderlich. Mauern sind daher über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände unzulässig. Auch wird festgesetzt, dass unbelebte Einfriedungen wie z.B. Holz- oder Eisenzäune eine maximale Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten dürfen. Es soll durch diese Beschränkungen erreicht werden, dass insgesamt eine städtebaulich offene und gestalterisch ansprechende Wohnanlage entsteht.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung sowie der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, Grundflächenzahl) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,24 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als "Wohnanlage Oberdorfer Straße"	0,23	95,8 %
Private Verkehrsfläche	0,01	4,2 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Abwasserreinigung Kressbronn-Langenargen.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz Zweckverbandes Unteres Schussental.

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW

9.2.2.5 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberdorfer Straße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

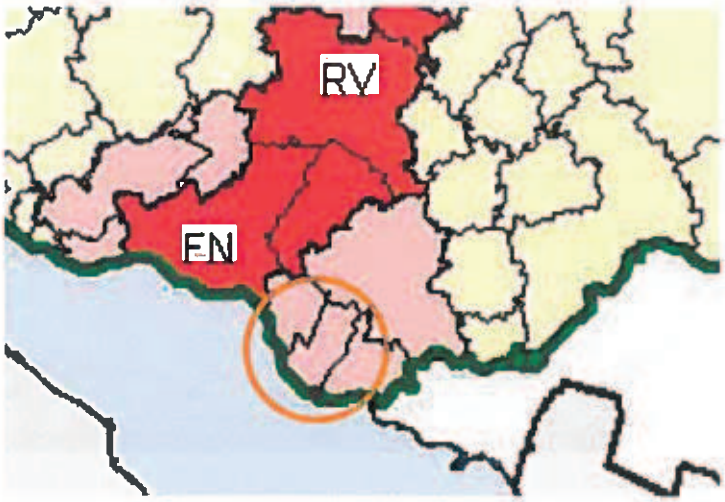
9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.11.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2016 enthalten):

- Aufnahme einer Festsetzung für die geplante Retentionsmulde mit Anpassung der Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Fußwegeverbindungen
- Ergänzung von Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

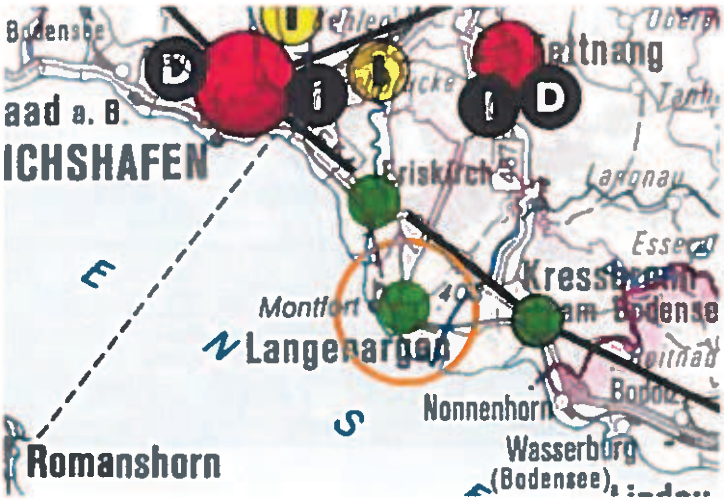
9.3.1.2 Im Nachgang der Besprechung am 29.05.2017 wurde im Vorfeld der Gemeinderatssitzung am 24.07.2017 Entwurfsfassung (Fassung vom 05.07.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- redaktionelle Änderung des Satzungstextes

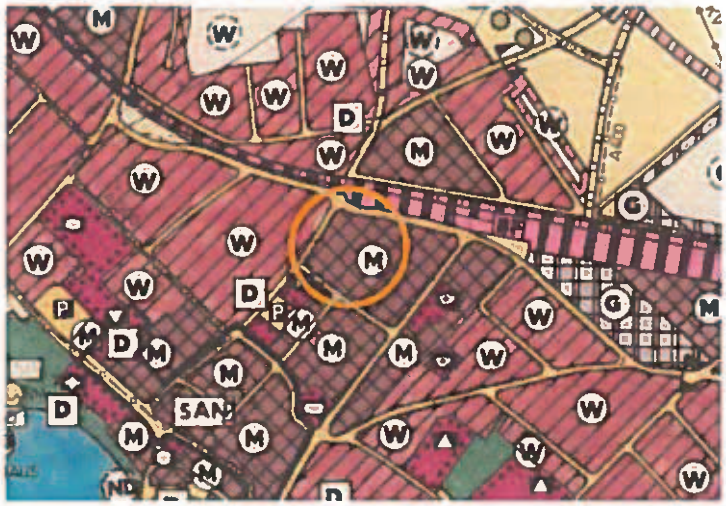
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit Eigenentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Baufläche



Blick von Süd-Westen auf das Plangebiet; im Vordergrund ist der privat genutze Garten zu sehen und im Hitnergrund die Gebäude der "Eisenbahnstraße 35 und 35/1"

Blick von Nord-Osten auf das Plangebiet; zu sehen ist die gestaltete Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück "Eisenbahnstraße 35 und 35/1"; im Hintergrund ist die Bebauung der "Oberdorfer Straße" zu sehen

Blick von der "Oberdorfer Straße" auf die südlich des Plangebietes liegende Feuerwehrhaus sowie die Bestandsbebauung der "Oberdorfer Staße 24" am linken Bildrand