



GEMEINDE LANGENARGEN

BEBAUUNGSPLAN „AMSELWEG / LERCHENWEG“ und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

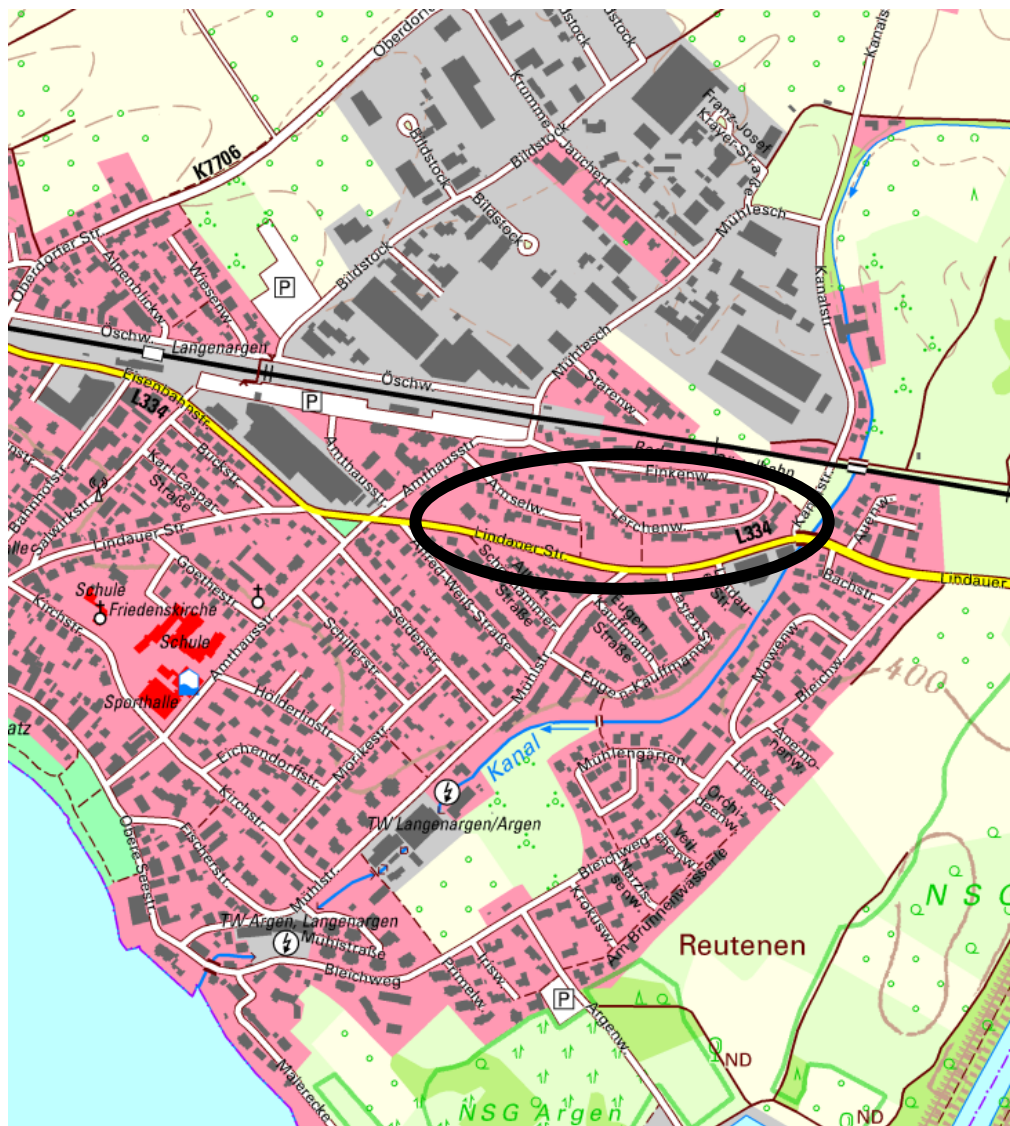
Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

24.06.2019

Fassung



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 beigelegt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Langenargen für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Langenargen, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Krafft

Rechtsgrundlagen

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO****1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB**2.1 Grundflächenzahl § 16 und § 19 BauNVO**

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 und § 18 BauNVO

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

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

- 3.1 Die überbaubare und die nichtüberbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um max. 1,0 m kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine ortsbildverträgliche Einbindung gegeben ist.
- 3.2 Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 25 m zulässig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.
- 3.3 Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Abweichungen von max. 5° sind zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

5. 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. Sie sind nicht zulässig im Bereich festgesetzter privater Grünflächen.

6. Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg).

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**8. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 25 a) BauGB****8.1 Grünflächen**

Die festgesetzten privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland, Hausgärten, Ziergrün) sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur untergeordnete zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Grundstückszufahrten von der Lindauer Straße sind zulässig. Lagernutzungen und Stellplätze sind nicht zulässig.

8.2 Baumpflanzgebote

Gemäß Eintragung im Lageplan ist eine Pflanzung standortheimischer Laubbäume 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. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.3 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege und Flächen für technische Aufbauten.**8.4 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. als Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kiesfläche).****8.5 Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus Sommerquartierszeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Von der vorgegebenen Frist kann abgewichen werden, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.****8.6 Die Zäune sind kleintierdurchlässig ohne Sockel auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände muss mindestens 15 cm betragen.**

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

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

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

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

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Die Anlagen zur Sammlung, Filtration und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

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. Belange des Denkmalschutzes

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

4. Belange des Immissionsschutzes

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.

5. 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: Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen. Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- Die Entnahme von Gehölzen, die für Vögel als Nistplatz geeignet sind muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Bei Abbruch- und Rodungsarbeiten muss auf versteckte Quartiere geachtet werden. Bau-
feldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (außerhalb der Vogelbrutzeiten 01.03.-30.09.) durchzuführen.
Die Entnahme von für Fledermäuse als Tagesquartier geeigneten Bäume muss ebenfalls zwischen November und Februar durchgeführt werden, wenn die Tiere in ihren frostfreien Winterquartieren verweilen. Abweichungen von dieser Regel benötigen eine artenschutzrechtliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Durch Gehölzrodungen werden potentielle Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter dauerhaft entzogen. Als funktionserhaltende Maßnahme sind vor den Rodungen Nisthöhlen an Gebäuden oder an Baumbeständen anzubringen. Obwohl nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit von Fledermaus-Sommerquartieren bekannt ist, ergibt sich im Falle einer Gehölzrodung eine Verringerung des Angebots für Tagesruheplätze. Diese sollten durch die Anbringung von Fledermauskästen unterschiedlicher Typen (z.B. Fa. Schwegler) ersetzt werden.
- Es sind insektenverträgliche Außenbeleuchtungen zu verwenden. Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind insektendicht gekoffert, werden nicht zu heiß (Oberflächentemperatur <60°) und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten auf die zu beleuchtende Fläche. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe Blau- und UV-anteile ab (z.B. warmweiße LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten und auf eine Begrenzung des Beleuchtungsniveaus auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu achten.
- Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein.
- Während Bauarbeiten sollen gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln getroffen werden. In die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

6. Baugrund

Es liegt keine geotechnische Untersuchung des Gebiets vor. Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte, der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen. Da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind, kann teilweise auf bestehende Untersuchungen zurückgegriffen werden.

7. Stellplatzverpflichtung

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

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Amselweg / Lerchenweg“ Gemeinde Langenargen

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

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

1.1 Fassade

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

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

Für das Hauptdach sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig. 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.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt:

Langenargen, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

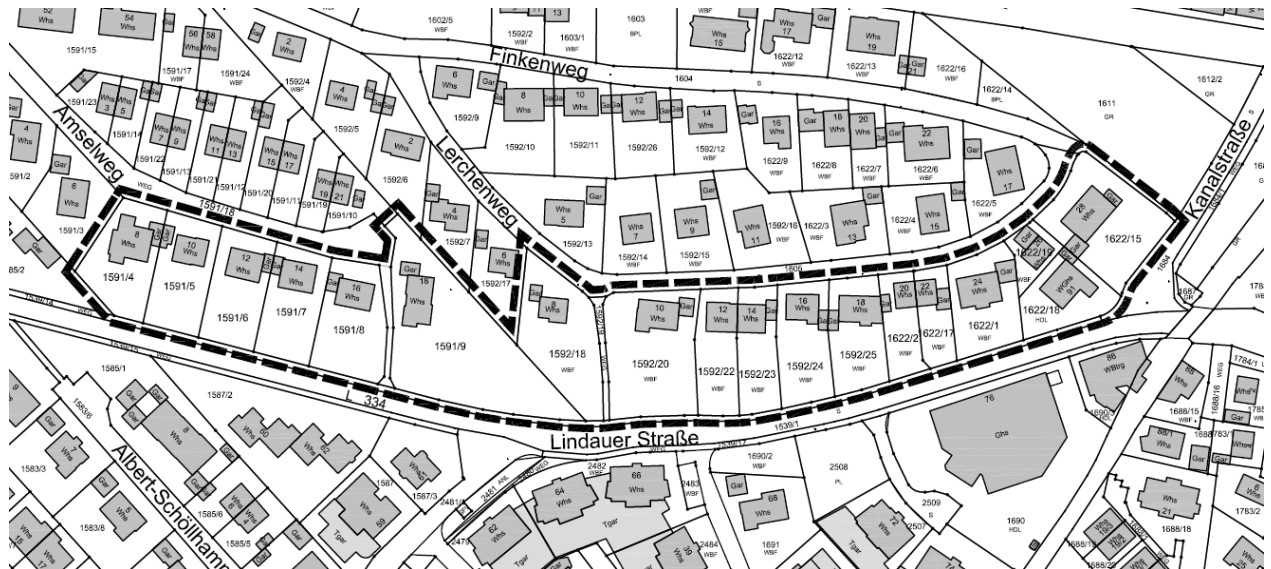
.....
Bürgermeister Krafft

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

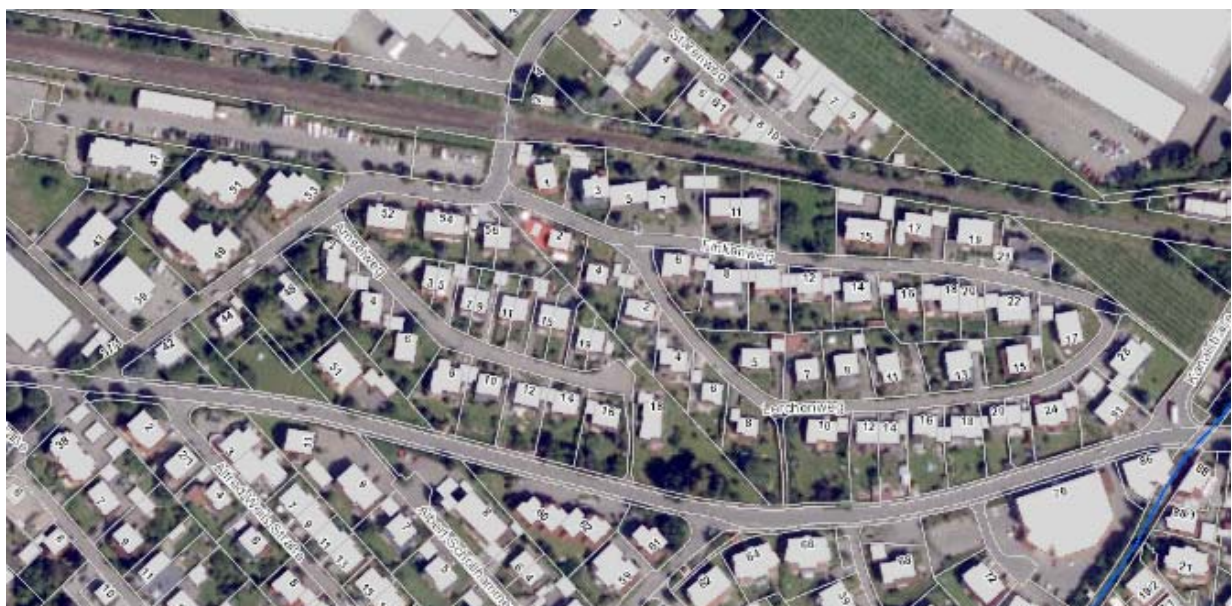
Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsmitte innerhalb der Ortslage von Langenargen. Das Areal grenzt im Norden, Osten und Nordwesten an Bauflächen, im Süden reicht das Gebiet bis zur Lindauer Straße.



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

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. Über weitere planungsrechtliche Festsetzungen und 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. 4000 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 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. Im allgemeinen Wohngebiet sind in verträglichem Maß nach § 4(2) BauNVO gewerbliche und sonstige Nutzungen zulässig, soweit diese das Wohnen nicht stören und dem Gebietstyp entsprechen. Um Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, sind die in §4(3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen ist gegeben.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 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 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die Baufelder sollen eine Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung und die vorgelegten städtebaulichen Entwürfe gewährleisten. Hausgruppen werden in der Regel nur nach einer Zusammenlegung von mindestens 2 Grundstücken möglich. Eine Südausrichtung der Gebäude ist durchgehend möglich. Im Sinne einer flexiblen Bebauung sind allerdings auch Ost-Westausrichtungen zulässig.

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 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

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 und neben den bestehenden Fußwegen zur Lindauer Straße festgesetzt.

2.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,12 ha
Private Grünfläche	ca. 0,27 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,02 ha</u>
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.

Auf der Lindauer Straße ist die Fahrgeschwindigkeit auf Tempo 50 km/h begrenzt. Die Verkehrsbelastung liegt bei ca. 6000 Kfz pro Tag mit einem Schwerverkehranteil von ca. 1,4% (Verkehrsmonitoring des Landes Baden-Württemberg 2017). 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 Be-

achtung 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.

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. Vorwiegend entlang der Lindauer Straße werden auf ca. 0,27 ha private Grünflächen festgesetzt.

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

Innerhalb der Bauflächen wachsen derzeit ca. 30 vitale 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. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Zur Ermittlung der regionalen Verbreitung planungsrelevanter Pflanzen und Tiere, ist zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg zu prüfen ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf eine besondere tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets. Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder kartierten Biotope betroffen. Durch die Planung werden keine Biotoptypen beeinträchtigt, für die eine Gefährdung oder eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung besteht.

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Wohnbaufläche genutzt. Infolge der sehr lockeren Bebauung ist der Flächenanteil der Hausgarten sehr groß. Der teilweise alte Baumbestand stellt einen potentiellen Lebensraum insbesondere für Vögel des Siedlungsgebietes und für Fledermäuse dar. Die Nutzbarkeit als Brutrevier wird jedoch durch die Lage zwischen Wohngebäude und Landesstraße gemindert. Vogelnester sind häufig durch Hauskatzen erreichbar.

Vögel. Das Plangebiet ist geeignet für Gehölzbrüter (potentielle Vorkommen von Amsel, Buchfink, Mönchgrasmücke, Star, Meise usw.). Als Nahrungsgäste werden weitere siedlungstypischen Vogelarten erwartet (Hausrotschwanz, Rabenkrähe, Eichelhäher, Spechte). Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein essentieller Brut- und Nahrungsgebiete. Die häufigen Vögel des Siedlungsbereiches mit flächendeckender Verbreitung werden durch die geplante Bebauung in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Brutvorkommen und Populationen von streng geschützten Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt und auszuschließen. Die Verluste von Nahrungshabitaten untergeordneter Bedeutung haben für die Vogelwelt lediglich geringe Auswirkungen. Die Anbringung von Vogelnistkästen verbessern die Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter.

Fledermäuse / Bilche. Quartiere können zugängliche Gebäude, Baumhöhlen- und Spalten sein. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie Keller und Dachstühle in Frage. Die Baumstrukturen wurden nicht auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse und Bilche überprüft. Die

Bäume sind teilweise als Brutrevier geeignet. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche von Fledermäusen in der Dämmerung als Jagdrevier aufgesucht werden. Mit der Anbringung von Fledermauskästen soll das Angebot an Tagesquartieren gestärkt werden. Grundsätzlich sind Gehölze vor der Rodung auf einen Besatz mit Wildtieren (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Die Gefahr artenschutzrechtlicher Verstöße wird minimiert durch Rodungen in den Wintermonaten (siehe auch Hinweis Nr. 5). Populationen sonstiger planungsrelevanter Tiergruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) können infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung und der Nähe zur Straße ausgeschlossen werden.

Nach erster Voreinschätzung hat das Gebiet durchaus eine Bedeutung im Biotopverbund innerhalb der Siedlungsfläche von Langenargen, jedoch nicht für den überörtlichen Landschaftsraum. Durch die künftige Bebauung werden im Planbereich bis zu 30 Bäume gefällt und durch Neupflanzungen 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.

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

- Ausweisung von Grünflächen / Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen
- Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Ersatzquartieren für Fledermäuse
- Einsatz von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Versickerung von Regenwasser im Bereich der Privatgrundstücke.

Durch diese Maßnahmen werden die zu erwartenden Habitatverluste weitgehend kompensiert. 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.

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotential durch die Planung wird als gering eingestuft. Der Siedlungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung wird verzichtet. Die Verbotregelungen 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. 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

Boden/Flächenbeanspruchung

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 0,35 und den zulässi-

gen Überschreitungen durch Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-)garagen kann nach Umsetzung der Planung mit einer versiegelten Fläche von ca. 6800 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. 0,7 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. 0,27 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 Planungsgebiets 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 öffentliche 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 Regelungsumfang 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.