GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	4
C.	VERFAHREN	18
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	20
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	31
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	35

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Langenrain nördlich des historischen Zentrums entlang der Oberdorfstraße und der Straße Dorfplatz. Es grenzt im Norden an das in Aufstellung befindliche Plangebiet „Oberdorf“ an.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

5 Teil, 6, 9, 17, 18, 19, 22 Teil, 23, 24, 25, 26/2, 29/3 Teil, 72/9, 72/15, 72/17, 76/1.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,8693 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Aufgrund der Bauabsichten für das Flurstück Nr. 4 und die vom Bauantrag erheblich abweichende Ausführung des Gebäudes auf Flurstück Nr. 23, will die Gemeinde für den Ortsteil Langenrain einer maßvollen baulichen Nachverdichtung in vertretbarem Maße im Ortsteil Langenrain ermöglichen. Dabei soll zum Erhalt der vorhandenen Struktur insbesondere aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Hangsituation und dem damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild eine geordnete und maßvoll verdichtete Bebauung zugelassen werden.

Die vorgenannten Bauvorhaben zeigen, dass die Grundstücke bzw. Grundstücksteile zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überplant werden müssen. Grundlage ist § 1 Abs. 3 BauGB: „Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

Der Planbereich umfasst den Ortskern des Teilorts Langenrain und zeigt die vorhandenen Baulücken und Entwicklungspotentiale auf. Durch die Nachverdichtung des Plangebiets könnten im maximalen Ausbau zusätzlich ca. 6 Wohneinheiten mit ca. 15 Einwohnern entstehen. Bei einer Aktivierungsrate von 22,5 % bis zum Jahr 2035 ergäben sich somit 4 Einwohner, so dass die Planung der Eigenentwicklung des Ortsteils entspricht.

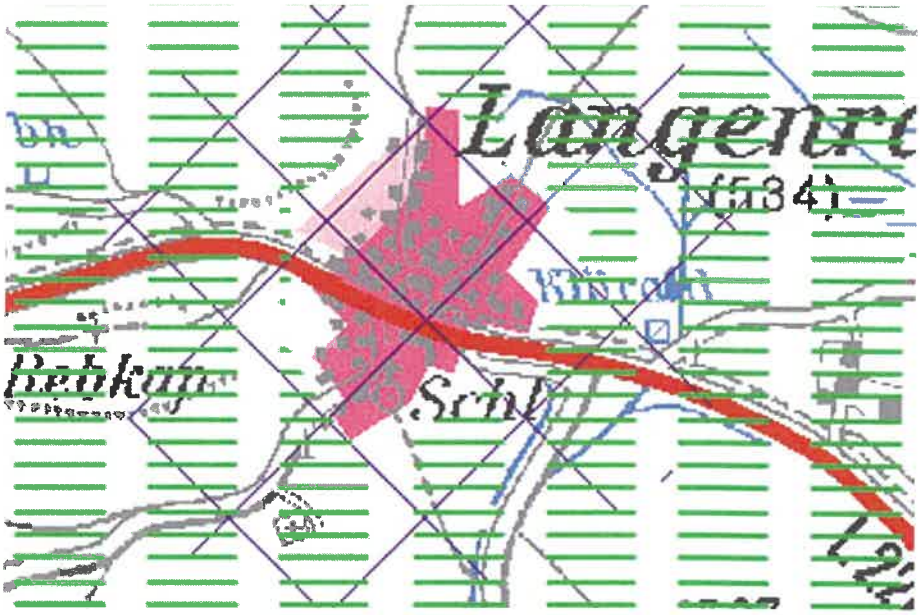
4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Allensbach ist entsprechend den im Landesentwicklungsplan linienhaft ausgewiesenen Entwicklungsachsen gemäß Regionalplan als Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen auszubauen. Dabei kann gemäß Regionalplan der Gemeinde Allensbach in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV zur Entlastung von Konstanz beitragen.

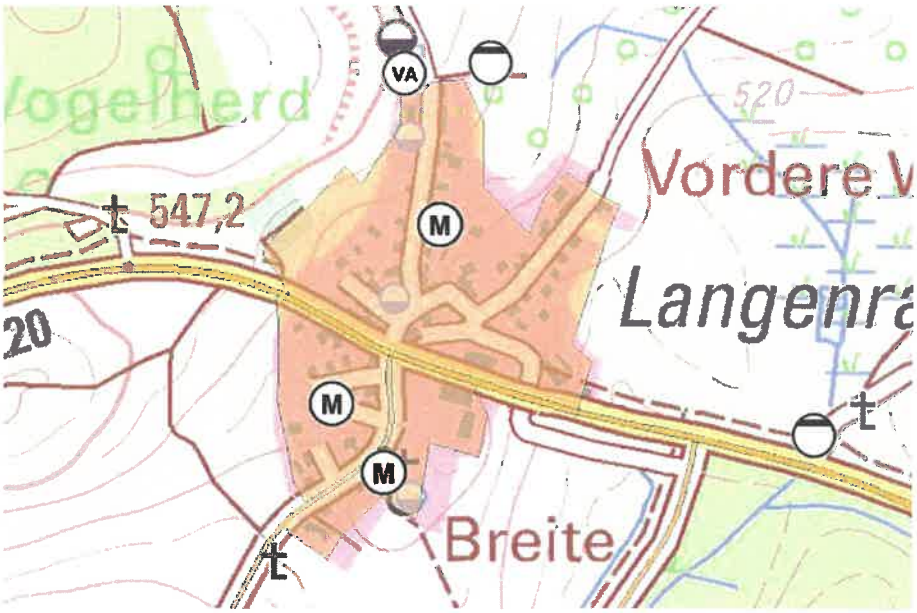
Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als Siedlungsfläche bzw. als geplante Siedlungsfläche dargestellt die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung sichern und entwickeln soll.

Aus den Zielen und Grundsätzen des Bodenseeuferplans als Teilregionalpläne ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.



5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Gemischte Baufläche dargestellt.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT
§ 2 Abs. 2 BauGB

Aus der Nachverdichtung des bereits überplanten Bereichs und da die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht überschritten wird, sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Bodman-Ludwigshafen, Radolfzell, Reichenau und Konstanz erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG
§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang, als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:
- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Allensbach hat alle öffentlichen und privaten Belange
- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Grundstücke des Plangebiets sind bis auf die öffentlichen Flächen in Privatbesitz. Für die Erschließung sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Lediglich die Anlage einer PKW-Wendemöglichkeit auf dem Flst. Nr. 72/15 sollte planungsrechtlich gesichert werden.

2. PRIVATES EIGENTUM

Im Rahmen der Überplanung soll möglichst kein bestehendes Baurecht eingeschränkt und keine bisher zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Im Zuge der Planung werden deshalb auch die Erweiterungsabsichten berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern positive Planungen sichern.

Der Nachweis, dass keine Einschränkungen hinsichtlich der Festsetzungen der Baumasse erfolgen, wird im Rahmen der Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen vorgenommen.

3. BESTANDSCHUTZ

Für alle zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigerweise errichteten Anlagen und Nutzungen besteht ein aus den Regelungen des Art. 14 Grundgesetz abgeleiteter Bestandschutz. Die künftigen Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und es sollen keine bisher vorhandenen Nutzungen künftig ausgeschlossen werden.

Der erweiterte Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO für die Erneuerungen und Erweiterungen bisher zulässiger Anlagen sind nicht notwendig, da der Planbereich ausschließlich mit Wohngebäude bebaut ist. Somit wird den Belangen der Eigentümer ausreichend Rechnung getragen und aus der Umplanung resultiert keine Schlechterstellung. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt.

4. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG
§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen und Erweiterungsmöglichkeiten auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Bereichs – dies im Sinne des Erhalts, sowie sinnvollen Weiterentwicklungen der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Allensbach. Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den relativ großen Grundstücken eine Nachverdichtung zu ermöglichen und attraktive Wohnungen zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden gesellschaftlichen Struktur und Alterspyramide kann dadurch Rechnung getragen werden. Mit Verzicht auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen werden die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung fördern eine menschenwürdige Umwelt. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen, Kaltluftabflussflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

5. ALLGEMEINDE ANFORDERUNGEN
§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Mit der Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt.

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten

Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit. Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde Allensbach sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichend Angebote des Bildungswesens wie Kindergärten, Grund- und Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Konstanz. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Konstanz.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Maßnahmen für ökologische Planungsziele werden in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Der Plan wird nach § 13a BauGB (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

6.1. Auswirkungen auf Tiere

Die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung gem. § 44 BNatSchG des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept, Herr Frank Nowotne, hat das Plangebiet untersucht und nachfolgenden Bestand festgestellt:

Weichtiere
Mit besonders oder streng geschützten Schnecken – und Muschelarten ist hier nicht zu rechnen.

Insekten
Nachrichtlich gibt es keine Information über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Insektenarten (Quelle LUBW Landeskartierung).
Für Tagfalter besitzt das Untersuchungsgebiet infolge der Strukturausstattung keine besondere Relevanz. Auch als Landlebensraum für häufigere Arten hat das Gebiet kein wesentliches Potential. So sind hier lediglich Ubiquisten wie z.B. Weißlingsarten, wie Kleiner Kohlweißling (Pieris rapae) oder Zitronenfalter (Gonepterx rhamni) zu erwähnen. Spuren von anderen Artengruppen, wie z.B. Mulm von Käferlarven, fanden sich nicht.

Amphibien
Für Lurche und Kriechtiere besitzt das Plangebiet aufgrund der Strukturausstattung (flächenhafte Versiegelungen) und dem Fehlen an Laichhabitaten nach gegenwärtigem Kenntnisstand insgesamt vermutlich eine geringe Bedeutung. Auch eine Funktion als Sommerhabitat und Überwinterungshabitat kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Reptilien
Das Gelände stellt einen Biotopkomplex mit guten Voraussetzungen für das Vorkommen verschiedener Reptilienarten dar, wie der Waldeidechse und mäßig bis schlechten Voraussetzungen für Zauneidechse und Schlingnatter.

Vögel
Im Plangebiet finden sich verlassene Nester bzw. Reste der Mehlschwalbe, RL 3. Für höhlenbrütende Vögel findet sich ein erhöhtes Potential für Ast- bzw. Stammhöhlen (z.B. für höhlenbewohnende Arten). Zudem konnte ein Brutrevier des Hausrotschwanzes nachgewiesen werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage, innerhalb des Siedlungsraumes von Langenrain, besitzt das Plangebiet keine besonderen funktionalen Bezüge (Biotopvernetzungslinien). Unter den Nahrungsgästen sind u.a. Rotmilan, Elster, Rabenkrähe oder die „streng geschützte“ Schleiereule zu erwähnen.

Säugetiere
Infolge des Mangels geeigneter Habitatstrukturen, wie z.B. überdurchschnittliches Höhlenangebot, kann dem Untersuchungsgebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand insgesamt eine mittlere Bedeutung für ein Vorkommen von Fledermäusen (Einzeltiere) zugewiesen werden. Auszunehmen hierbei ist vor allem die ältere Kastanie im Plangebiet „Oberdorf“.

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie des Orts- bzw. Landschaftsbildes sollten markante Einzelbäume (z.B. alte Kastanie) dauerhaft erhalten bleiben.

Bei den durch das Vorhaben potentiell betroffenen „besonders“ geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1), wie z.B. Buchfink, Kohlmeise, Amsel, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz oder Rabenkrähe, handelt es sich um potentielle und konkrete Brutvögel, die von den Habitatstrukturen vor allem der Gebäude, Gebüsche und Einzelbäume profitieren. Ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten, bedeutet für dieses Artenspektrum insgesamt dennoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund folgender Sachverhalte:

- Das Plangebiet stellt für einige dieser Arten (Nahrungsgäste) lediglich einen Teillebensraum dar.
- Für Durchzügler bestehen weiterhin große offene und halboffene Landschaftsräume in der mittelbaren Umgebung.
- Für die vor allem betroffenen Arten kann im Zuge von Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich erreicht werden.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) sind Bauzeitbeschränkung einzuhalten. Ab dem Ende der Brutzeit der betroffenen Arten kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (mögliche Beseitigung von Gebäude- und Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders“ und „streng

geschützten“ Arten oder Fledermäuse getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Maßnahme zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Bäumen) analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 30. September und 1. März
- Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Mehlschwalben muss die Untere Naturschutzbehörde bei Abbruchmaßnahmen hinsichtlich einer Ausnahmegenehmigung hinzugezogen werden (Ausnahme im Einzelfall). Bei Neubauten müssen außerdem geeignete Nisthilfen für Mehlschwalben an den Außenwänden angebracht werden, um eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG zu vermeiden.

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden werden geeignete Maßnahmen empfohlen.

6.2. Auswirkungen auf Pflanzen

Im Rahmen der artenschutzrechtliche Relevanzbegehung gem. § 44 BNatSchG des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept wurden die vorhandenen Bäume und Gehölze dokumentiert.

Bäume / Gebüsch / Dickicht
Innerhalb des Plangebiets sind keine Bäume und Büsche mit mittlerem bzw. hohem Biotopwert vorhanden.

Hecken und Hausgärten
Hecken und Hausgärten im Plangebiet weisen nur geringfügige Biotopwerte auf.

Die Nachverdichtung bezieht sich größtenteils auf die vorhandenen Hausgärten und die artenarmen Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

6.3. Auswirkungen auf Boden

Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, berücksichtigt.

Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung

tangiert. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

6.4. Auswirkungen auf Wasser

Oberflächengewässer
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser
Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die Ergiebigkeit / Transmissivität der Grundwasserleiter ist jedoch aufgrund der Molasse gering bis sehr gering. Für den langfristigen Grundwasserschutz ist eine Wasserretention am Entstehungsort unbedingt zu empfehlen.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet ist nicht als betroffene Fläche im Entwurf Hochwassergefahrenkarten für das HQ100 enthalten. Die Retention von Regenwasser versiegelter Flächen reduziert die Zuleitung in den Bodensee und dient somit der Hochwasservermeidung im weiteren Flussverlauf. Als Minimierungsmaßnahme um Hochwasserspitzen zu bremsen wird der Einbau eines Kleinspeichers mit verzögerter Ableitung festgesetzt. Des Weiteren wird die Begrünung von Flachdächern zwingend vorgeschrieben.

Hangwasser
Die freie Ableitung von Hangwasser wird durch die freizuhaltenden Baulücken weiterhin sichergestellt. Insbesondere die schadlose Ableitung während der Bauzeit ist sicherzustellen.

Allgemein
Die mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist als Umweltauswirkung im Schutzgut Wasser hoch und bleibt als unvermeidbare Belastung bestehen

6.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch bestehende Nutzung zwar vorgeprägt, der geringe Anteil an Vegetationsbestand wirkt sich jedoch negativ auf die klimatischen Verhältnisse aus. Durch die Forderung zur Anpflanzung von einem Baum 2. Ordnung je 400 m² Grundstücksfläche soll die Durchgrünung gestärkt und die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Durch Ausweisung von Einzelbaufenstern soll die Riegelbildung reduziert werden und als Ventilationsbahn für Frisch-/Kaltluft freigehalten werden.

Auf die Anpflanzung von Bäumen möglichst im stark versiegelten Verkehrsraum soll geachtet werden. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten,

6.6. Auswirkungen auf Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der Hanglage weithin sichtbar, so dass die Belange des Landschaftsbilds und die Auswirkungen auf Kubaturfestsetzungen geprüft werden müssen.

Es ist Ziel zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

6.7. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

6.8. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

FFH-Gebiet - „Bodanrück und westl. Bodensee“ Nr. 8220341
Vogelschutzgebiet - „Bodanrück“ Nr. 8220402

Das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet liegen nördlich des Plangebiets in etwa 120 m Entfernung. Durch den verhältnismäßig großen Abstand sind keine Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiet zu erwarten.

6.9. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
  Im Bereich der Ortseinfahrt (L 220) ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Da die Bebauung einen Abstand von ca. 60 m aufweist, ist nicht mit Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.
- Geruch, Staub, Schadstoffe
  Bei den nördlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland, die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm

zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

- Licht / Strahlung
  Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen.
  Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden und nicht zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSCHG
  Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

6.10. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im historisch gewachsenen Dorfkern. Die denkmalgeschützen Objekte im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale befinden sich südwestlich der Landstraße:

- Fachwerkhaus Liggeringer Str. 1, Flst. Nr. 46
- Kinderheim / ehem. Pfarrhaus, Zum Mindelsee 5, Flst. Nr. 34
- Pfarrkirche St. Joseph, Zum Mindelsee 3, Flst. Nr. 32
- Schloss, Zum Mindelsee 1, Flst. Nr. 31

Aufgrund der Distanz und Trennung durch die Landstraße sind keine Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude zu erwarten. Im Zuge der Planung sollten aber auch die Belange der Baukultur und im weiteren Sinne der Erhalt von erhaltenswerten Teilen des Ortsbilds berücksichtigt werden. Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

6.11. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen
Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung
Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

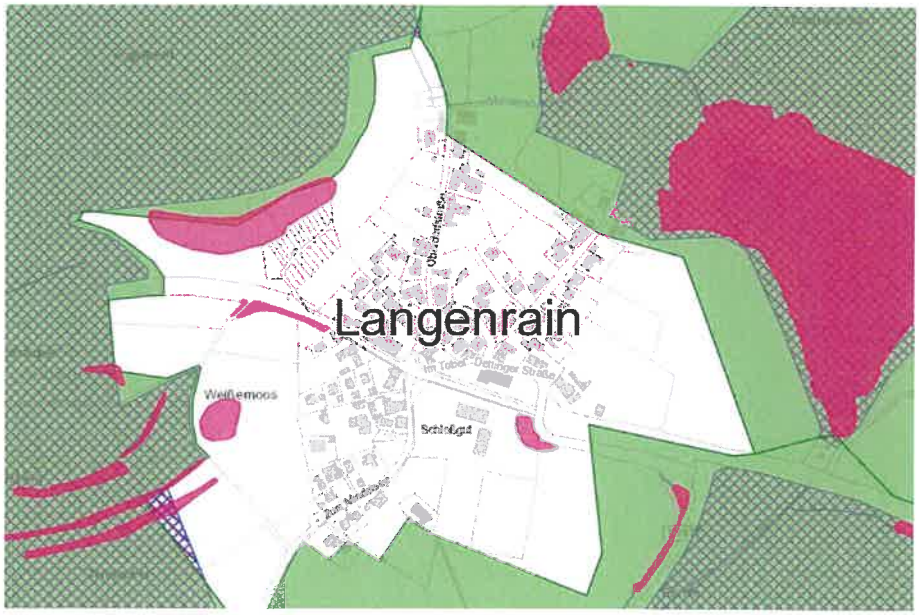
Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

6.12. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der

technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

6.13. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz



Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung			
FFH-Gebiet	nein	X	ja	
Vogelschutzgebiet	nein	X	ja	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein	X	ja	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein	X	ja	
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein	X	ja	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein	X	ja	
Naturschutzgebiet	nein	X	ja	
Landschaftsschutzgebiet	nein	X	ja	
Naturdenkmal	nein	X	ja	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein	X	ja	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	X	ja	
Bannwald	nein	X	ja	

Schonwald	nein	X	ja	
Wasserschutzgebiet	nein	X	ja	
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein	X	ja	

Naturschutzgebiet
Im Umfeld des Ortsteils Langenrain befindet sich kein Naturschutzgebiet.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund
Entsprechend der Kartierung des Biotopverbunds mittlerer Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW ist nordwestlich des Plangebiets eine Biotopverbundfläche als Kernraum bzw. teilweise als Kernfläche ausgewiesen.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz
Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen durch das Plangebiet.

FFH-Mähwiesen
In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)
Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet
Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes liegen nicht im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Bodanrück“ Kennung 3.35.009.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt nördlich des Plangebiets in etwa 120 m Entfernung zum Plangebiet. Durch den verhältnismäßig großen Abstand sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet grenzt nördlich an das Wasserschutzgebiet Quellfassungen Brunnenstube und Vogelherd, Langenrain (WSG-Nr-Amt 335038) an. Auswirkungen der Bebauung auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Hochwassergefahrenkarten / Überschwemmungsgebiete
Für den Planbereich sind keine Überflutungsflächen oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Durch die Hanglage können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle Baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern.

Altlastenkataster
Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

Durch die bereits bestehende Bebauung ist von einem dörflichen Innerorts-Klimatop mit gering beeinträchtigter Klima-Aktivität auszugehen. Die hangabwärts fließenden Frischluftmassen versorgen das Plangebiet, tiefer gelegene Siedlungsbereiche und den Ortskern weiterhin mit Frischluft. Kaltluftentstehungsgebiete sind die nordwärts gelegenen Flächen.

6.15. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

7. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung der Eingriff in die Schutzgüter sind in den Textlichen Festsetzungen dargelegt und sofern in einem Bebauungsplan regelbar auch festgesetzt.

8. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. UMWELTVERTRÄGICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UPVG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Um zu klären, ob der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zum allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.

- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert.

- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

10. SONSTIGE BELANGE
§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

10.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsvertretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Zur Verbesserung der touristischen Attraktivität soll jedoch die Errichtung einzelner Ferienwohnungen in Verbindung mit einer dauerhaften Wohnnutzung ermöglicht werden.

10.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

10.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifiziertem Fachpersonal.

10.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesen sind nicht betroffen.

10.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung
Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

Strom, Telekommunikation
Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert.

Nutzung regenerativer Energien
Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

10.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

10.7. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Bushaltestelle „Dorfplatz“ des Verkehrsverbunds Hegau-Bodensee liegt in ca. 500 m Entfernung. Die Buslinie 203 (Konstanz - Dettingen) wird derzeit werktags in Richtung Konstanz von ca. 6:20 bis 20:00 Uhr und in Richtung Dettingen von 6:00 Uhr bis 23:30 Uhr im 60 min. Takt angefahren.

10.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

10.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Für den Teilort Langenrain liegen keine Entwicklungskonzepte vor.

10.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund der Lage liegt das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr muss die anfallende Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden und kann nur zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

10.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes Flst. Nr. 17 ist derzeit an Flüchtlinge vermietet. Aufgrund der dezentralen Unterbringung im Ortsteil Langenrain ist die Errichtung größerer Unterbringungen nicht vorgesehen. Im Plangebiet stehen auch keine entsprechenden Flächen zur Verfügung oder können erworben werden.

11. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde Allensbach hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN
§ 13a BauGB

Die Gemeinde hat nachfolgend die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN
§ 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Bruttofläche des Plangebiets beträgt 0,8727 ha und somit eine zu erwartende Grundfläche die unter dem Schwellenwert von 20‘000 m² liegt.

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und liegt im Innenbereich.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar.

- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. VERFAHRENSERLEICHTERUNGEN
§ 13 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

In der Sitzung vom 21.01.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2020 veröffentlicht.

In der Sitzung vom 17.11.2020 hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt und beschlossen die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde fand in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über Ziele und Zwecke der Planung informiert und gebeten bis zum 08.10.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung vom 18.05.2021 hat der Gemeinderat die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Außerdem wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In der Sitzung vom 17.11.2021 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des Flst. Nr. 23 anzupassen und im Bereich des Flst. Nr. 5 auf den Bebauungsplan „Oberdorf“ abzustimmen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 14.06.2021 bis 19.07.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 19.07.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 16.11.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

4. VERÄNDERUNGSSPERRE

§§ 14, 15, 16, 17 BauGB

Der Bereich der Veränderungssperre (VSP) ist mit dem Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Oberdorf Erweiterung Süd“ identisch.

Das Nachtragsgesuch für das Flurstück 23/1 widerspricht den mit Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.01.2020 zum Bebauungsplan „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ dargelegten Planungsabsichten der Gemeinde im Plangebiet. Insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung führt dies zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung, die durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans im Plangebiet geregelt werden soll.

Die Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen

werden, indem bauliche Anlagen errichtet/geändert oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Zielen, Zwecken und Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen. Die ungehinderte Planungsmöglichkeit, entsprechend den formulierten Planungszielen, muss erhalten und durch eine VSP gesichert werden.

Verfahrensvermerke:
Nach § 16 BauGB wurde die Veränderung von der Gemeinde am 21.01.2020 als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre wurde im Gemeindeblatt am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht und tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Inhalt der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist, dass:

- Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Die Veränderungssperre ist jedoch ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung, d.h. der Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Änderung des B-Plans „Oberdorf Erweiterung Süd“ sollen jedoch legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. sowie aufgrund des Bestands den Bau von Doppelhäusern. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem größtmöglichen Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bestand an Wohnhäusern und dem Fehlen von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben fehlen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Dorf- oder Mischgebiets und folglich wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen sollen nachfolgende Nutzung zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen
Auf dem Flst. Nr. 5 befindet sich ein Beherbergungsbetrieb mit 8 Betten. Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen und ist aufgrund der Grundstücksstruktur und der vorgesehenen Baufenster auch nicht möglich. Zur Verbesserung der touristischen Attraktivität soll jedoch die Errichtung von Ferienwohnungen und kleinen Beherbergungsbetrieben ermöglicht werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsvertretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzer ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen. In der Abwägung des Störungsgrads ist dabei im Genehmigungsverfahren die Erschließungs-, Anlieferungs- und Parksituation ausreichend zu würdigen.

Nicht zulässige Nutzungen
Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen als unzulässig auszuschließen

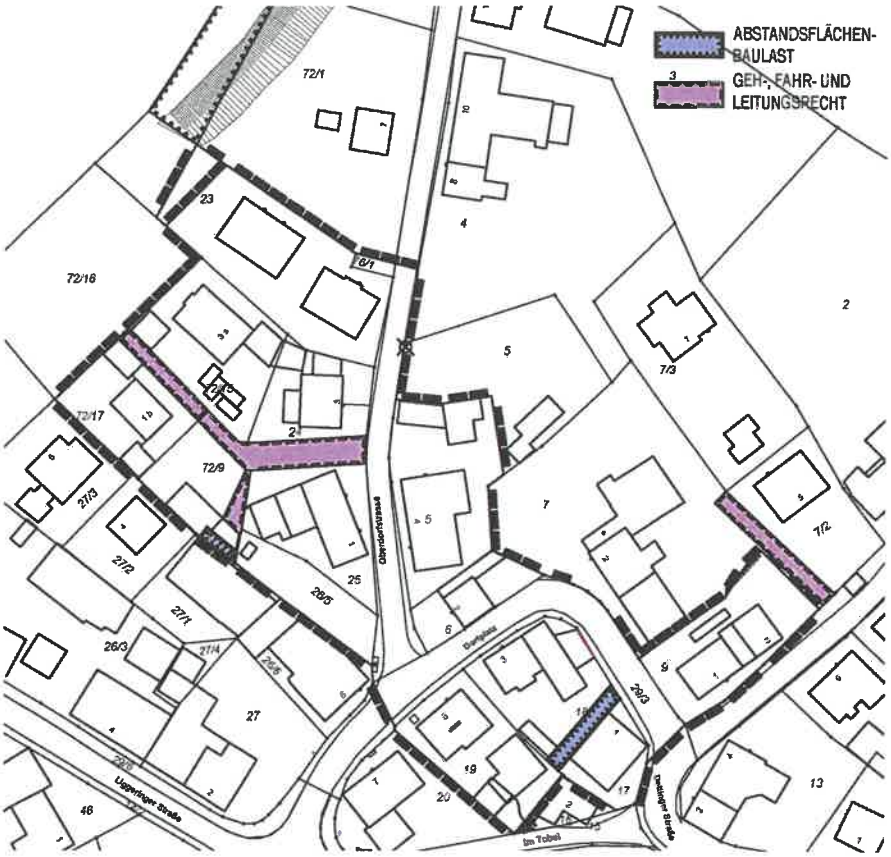
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.

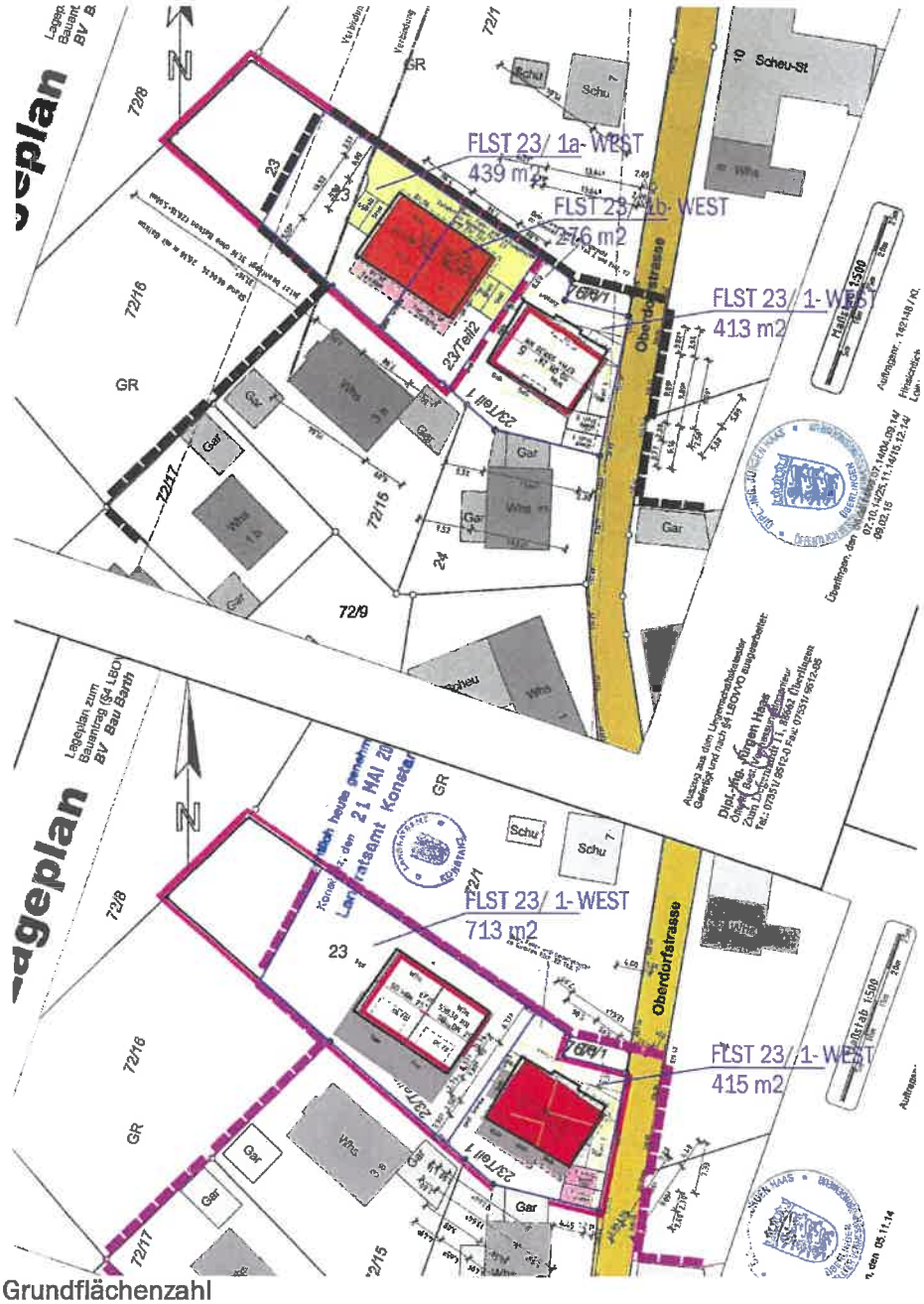
Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung, sowie der gewünschten städtebaulichen Situation für diesen Bereich. Hinsichtlich der Dichte wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren.

Bauland
Im Grundbuch sind für die Flurstücke 72/15, 72/17 und 72/9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Da diese private Erschließung wie eine öffentliche Straße zu betrachten ist, wird festgesetzt, dass deren Fläche nicht auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO angerechnet werden muss.



Außerdem sind auf den Flurstücken 72/9 und 18 Abstandsflächenbaulasten eingetragen. Der Eigentümer von Flst. Nr. 18 verpflichtet sich eine Abstandsfläche von 3,60 m Tiefe zugunsten des Flst. Nr. 17 zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich der Eigentümer des Flst. Nr. 72/9 eine Abstandsfläche von 3,0 m zum Gebäude auf Flst. Nr. 27/1 (ursprünglich 27) zu übernehmen. Außerdem ist auf dem Flst. Nr. 72/9 eine Baulast zur Errichtung von 3 Stellplätze zugunsten des Flst. Nr. 25 eingetragen.

Im Bauantrag für das Doppelhaus auf Flst. Nr. 23 (der Grundstücksteil wird mit 23 / West bezeichnet) wurde eine geplante Grenzziehung vorgesehen. Im Bauantrag für das Mehrfamilienhaus (der Grundstücksteil wird mit 23 / Ost bezeichnet) ist keine Grenzziehung im Bereich des Doppelhauses mehr eingetragen. Da das Grundstück bisher nicht geteilt ist, aber unterschiedliche Festsetzungen für den Bereich entlang der Oberdorfstraße und für die Ortsrandbebauung vorgesehen werden sollen, wird die Grenzziehung des Bauantrags für das Mehrfamilienhaus als geplante Grundstücksteilung herangezogen.



Grundflächenzahl

Die bestehende Bebauung weist nachfolgende Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen aus:

Flurstück		Private		Gebäude			Sonstige Anrechenbare Anlagen			
Nummer	Fläche	Straße	Bauland	Fläche	Terrassen	GRZ	Nebenanlagen	Garagen	Zufahrten	GRZ
Bereich Dorfplatz										
9	647		647	97,17 31,74 63,85	18,71	**0,33**	19,34 77,59 17,53		71,96 19,5	**0,65**
17	266		266	144,46		**0,54**			107,1	**0,94**
18	626		626	90,19 38,39		**0,21**	99,6	30,82	135,9 36,59	**0,69**

19	592		592	128,96	12,03	**0,24**	104,5		63,09 170,2	**0,81**
19 Neu	351 241		351 241	128,96 90	12,03 6	**0,4** **0,4**		60	139,2 27,1	**0,80** **0,76**
Mittelwert			454	90,41	12,19	**0,35**	63,71	45,41	85,62	**0,77**

Bereich Oberdorfstraße

5	779		779	240,51 6,61 6,47 10,82	26,54	**0,37**	64,95 15,18	48,24	192,4 37,66	**0,83**
6	274		274	63,4	17,81 7,74	**0,32**	38,36 7,06		48,83	**0,67**
23 / Ost	415		415	139,6	6,75 11,25 11,25 7,1	**0,42**			80,83 11,6 25,12 29,9	**0,78**
24	506	-77	429	103,27	24,51	**0,3**	27,92 35,83 12,11 2,15	s. Terrasse 26,22	27,36 13,94 46,02	**0,74**
25	665	-74	591	157,92 59,22	14,31 11,75 11,28	**0,43**	110,5 38,03		88,79	**0,83**
26/5	328		328				7,28			**0,02**
Mittelwert			470	87,54	13,66	**0,37**	32,67	37,23	54,77	**0,65**

Ortsrandbebauung

72/17	504	-12	492	88	22,6	**0,22**	83,62	35,61 29,77	127,2	**0,79**
72/15	769	-65	705	150,87	25,21 17,58	**0,27**	4,97 33,79	35,92	250,5	**0,74**
23/ West	624		624	167,62	39,48 41,01	**0,4**			163,3	**0,66**
23/ 1a West Bauantrag	350		350	89,79	42,21	**0,38**			85,02	**0,62**
23/ 1b West Bauantrag	274		274	77,82	38,28	**0,42**			77,8	**0,71**
72/9	424	-32	392			**0**		72,92 39,59	101	**0,54**
Mittelwert			473	114,82	32,34	**0,34**	40,79	42,76	134,12	**0,68**

Im Bereich Dorfplatz und Oberdorfstraße liegt die Grundflächenzahl der Gebäude meist unter 0,40, so dass für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Die Grundflächenzahl für sämtliche anrechenbare Anlagen liegt meist zwischen 0,65 unter 0,80. Da entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche im Normalfall nur um 50 % überschritten werden darf, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA2 eine gesonderte Regelung erlassen. Dabei muss festgestellt werden, dass meist unnötig große Flächen als Zufahrten befestigt und versiegelt wurden. Um den sorgsamen Umgang mit Versiegelung sicherzustellen, wird entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 eine abweichende Bestimmung getroffen. Die Grundflächenzahl für alle Anlagen nach § 19 Abs. 1 und § 19

Abs. 4 BauNVO darf maximale 0,75 betragen. In allen Fällen kann ohne Einschränkung der Nutzung die Versiegelung reduziert werden.

Die Grundfläche des Flurstück Nr. 17 weicht erheblich von den anderen ab. Dies liegt vor allem am fehlenden Grenzabstand auf der Nordseite, an den erheblichen Versiegelungen der Hof- und Zufahrtsflächen, der dreiseitigen Lage an Straßen und der ehemaligen Nutzung als Gemeindehaus. Da der fehlende Grenzabstand auf der Nordseite ist durch eine Baulast gesichert und da aus diesem Einzelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, wird hierfür eine gesonderte Regelung getroffen, die die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO überschreitet. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird entsprechend des bestehenden Gebäudes eine maximale Grundfläche mit kleiner Reserve von 150 m² festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Fläche von 110 m2 aufweisen dürfen.

Im Bereich der Ortsrandbebauung liegt die Grundflächenzahl meist bei ca. 0,30, so dass für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird. Die Grundflächenzahl für sämtliche anrechenbare Anlagen liegt aber meist zwischen 0,54 unter 0,79. Da entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche im Normalfall nur um 50 % überschritten werden darf, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 eine gesonderte Regelung erlassen. Um den sorgsamen Umgang mit Versiegelung sicherzustellen, wird entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung getroffen. Die Grundflächenzahl für alle Anlagen nach § 19 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO darf maximale 0,65 betragen. In allen Fällen kann ohne erhebliche Einschränkung der Nutzung die Versiegelung entsprechend reduziert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Ermittlung der Vollgeschosse gestaltet sich schwierig, da nicht in allen Fällen beurteilt werden kann, ob freiliegende Kellergeschosse und Dachgeschosse gemäß Landesbauordnung bereits Vollgeschosse sind. Aus diesem Grund werden grundsätzlich zwei Vollgeschosse zugelassen, da die Kubatur ausreichend durch die Höhenfestsetzungen begrenzt ist. Für Gebäude mit bestehenden Vollgeschossen im Keller- oder Dachgeschoss wird ein erweiterter Bestandschutz vorgesehen, der bei baulichen Veränderungen die Zulässigkeit bestehender zusätzlicher Vollgeschosse regelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt. Gemäß den Forderungen nach einem möglichst geringen Eingriff in das Schutzgut Boden sollen Abgrabungen möglichst reduziert werden. Aus diesem Grund sollen Kellergeschosse als Vollgeschoss nicht in Erscheinung treten und möglichst nicht freigegraben werden.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick und als Luftschneise von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Flurstück Nummer	Bauland	GRZ	GR max.	Baufenster
Bereich Dorfplatz				
9	647	0,40	259	260
17	266	0,40	107	144
18	626	0,40	251	284
19 Neu	351	0,40	140	141
	241	0,40	96	96
Bereich Oberdorfstraße				
5	779	0,40	312	298
6	274	0,40	110	113
23 / Ost	415	0,40	166	182
24	429	0,40	202	189
25	591	0,40	266	230
Ortsrandbebauung				
72/17	492	0,30	151	154
72/15	705	0,30	231	204
23/ West	624	0,30	214	221
72/9	392	0,30	127	130

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Anzahl von Wohneinheiten soll den vorherrschenden Gebietscharakter erhalten und einer unerwünschten Umstrukturierung zu einem Gebiet mit Zweitwohnungssitz entgegenwirken. Damit soll ein Verlust der bestehenden Wohnqualität vermieden werden. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen wird außerdem in Abhängigkeit von einer Mindestgröße des Baugrundstücks vorgegeben und damit die Wohnungsanzahl im Gebiet insgesamt gesteuert. Dabei sind auch gewerblich genutzte Ferienwohnungen wie dauerhaft bewohnte Einheiten zu betrachten.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Baulandfläche wird an von Obergrenzen der Belegungsdicht festgelegt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 wird bezogen auf eine Belegungsdichte von 100 Einwohnern je Hektar und einer Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit eine Baulandfläche von 250 m² je Einwohner benötigt. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der dadurch ungünstigen Rundungen wird der Wert auf 240 m² reduziert. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird bezogen auf eine Belegungsdichte von 125 Einwohnern je Hektar und einer Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit eine Baulandfläche von 200 m² je Einwohner benötigt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird bezogen auf eine Belegungsdichte von 150 Einwohnern je Hektar und einer Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit eine Baulandfläche von 166,67 m² je Einwohner benötigt. Da sowohl das Flurstück Nr. 6, wie auch das Flurstück Nr. 17 unter 333 m² Fläche aufweisen, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 + WA4 für diese beiden Grundstücke die Anzahl je Grundstück

pauschal auf 2 Wohneinheiten erhöht. Entsprechend der Baugenehmigung und im Sinne eines Bestandschutzes wird für Flurstück Nr. 23/ Ost die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 3 WE erhöht.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorhandenen Wohneinheiten und die flächenmäßig maximale Anzahl. Dabei wurden im Bereich von Grundstücken mit privaten Erschließungsstraßen die Grundbuchflächen und nicht die reduzierten Baulandflächen berücksichtigt.

Flurstück Nummer	Bauland	Wohneinheiten	je m2 Bauland
Bereich Dorfplatz			Je 167 m2 Bauland
9	647	2	3
17	266	1	1
18	626	3	3
19	592	3	3
Bereich Oberdorfstraße			Je 200 m2 Bauland
5	779	2	3
6	274	2	1
23 / Ost	415	3	2
24	506	1	2
25	665	1	3
Ortsrandbebauung			Je 240 m2 Bauland
72/17	504	2	2
72/15	769	2	3
23/ West	624	2	2
72/9	424	0	1

Gebäudehöhe:

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Zur klaren Nachvollziehbarkeit wird eine maximale Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Diese Festsetzung orientiert sich zwar an den bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhen. Bei Gebäuden mit verhältnismäßig hohen Sockeln oder starken Eingrabungen wird eine fiktive Höhe abweichend festgesetzt.

Bereich Dorfplatz

	EFH	Gelände						Gebäude	
	Bestand	Nord	Süd	West	Ost	Traufhöhe	Firsthöhe	Tiefe	DN
9	524,42	524,8	524,6	525,75	523,75	531,38	535,3	8,05	44,24 °
		-0,38	-0,18	-1,33	0,67	6,96	10,88		
Neu	524,9	0,1	0,3	-0,85	1,15	6,48	10,4		
17	525,77	526	524,8	528,25	525,05	531,75	535,1	11,1	31,18 °
		-0,23	0,97	-2,48	0,72	5,98	9,33		
Neu	525,75	-0,25	0,95	-2,5	0,7	6	9,35		
18	530,3	528,7	529,35	530,15	527,25	534,32	538,3	8,26	43,94 °
		1,6	0,95	0,15	3,05	4,02	8		
Neu	528	-0,7	-1,35	-2,15	0,75	6,32	10,3		
19	531,66	530,4	529	530,8	529,3	537,6	541,1	9,59	36,13 °
		1,26	2,66	0,86	2,36	5,94	9,44		
Neu	531,1	0,7	2,1	0,3	1,8	6,5	10		
19 / Süd	529,25	529,5	527	528,75	528,5	532,06	535,88	10,3	36,62 °
		-0,25	2,25	0,5	0,75	2,81	6,63		
	527,5	-2	0,5	-1,25	-1	4,56	8,38		

Bereich Oberdorfstraße

	EFH	Gelände						Gebäude	
	Bestand	Nord	Süd	West	Ost	Traufhöhe	Firsthöhe	Tiefe	DN
5 Teil	533,53	534	534	532,55	532,8	539,61	543,39	10,3	36,38 °
		-0,47	-0,47	0,98	0,73	6,08	9,86		
Neu	533,9	-0,1	-0,1	1,35	1,1	5,71	9,49		
6	532,15	532	530,15	532	529,5	535,66	538,8	7,94	38,34 °
		0,15	2	0,15	2,65	3,51	6,65		
Neu	529,65	-2,35	-0,5	-2,35	0,15	6,01	9,15		
23 / Ost	538,17	538,15	536,6	538,25	537	545,56	548,22	9,99	28,04 °
Bestand		0,02	1,57	-0,08	1,17	7,39	10,05		
23 / Ost	537,3	537,71*	537,16*	537,22*	537,22*	544,1	547,1	9,9	31,23 °
Bauantrag		-0,41	0,14	0,08	0,08	6,8	9,8		
Neu	537,6	-0,11	0,44	0,38	0,38	6,5	9,5		
24	537,2	536,25	536,4	535,5	535,5	540,16	543,72	9,07	38,13 °
		0,95	0,8	1,7	1,7	2,96	6,52		
Neu	536,5	0,25	0,1	1	1	3,66	7,22		
25	534,78	534,7	534	535,2	533	540,46	543,95	8,04	40,96 °
		0,08	0,78	-0,42	1,78	5,68	9,17		
Neu	534,75	0,05	0,75	-0,45	1,75	5,71	9,2		

*) Die Geländehöhen wurden entsprechend dem bestehenden Gelände des Bauantrags ermittelt

Ortsrandbebauung

	EFH	Gelände						Gebäude	
	Bestand	Nord	Süd	West	Ost	Traufhöhe	Firsthöhe	Tiefe	DN
72/17	537,12	536,75	536,25	537	536,9	541,55	544,49	7,73	37,26 °
Bestand		0,37	0,87	0,12	0,22	4,43	7,37		
Neu	537,1	0,35	0,85	0,1	0,2	4,45	7,39		
72/15	536,52	538	536,4	538,85	537	542,3	544,94	9,98	27,88 °
Bestand		-1,48	0,12	-2,33	-0,48	5,78	8,42		
Neu	536,8	-1,2	0,4	-2,05	-0,2	5,5	8,14		
23 /West	539,13	539	539	539	539	544,95	547,78	10,6	28,08 °

Bestand		0,13	0,13	0,13	0,13	5,82	8,65		
23 / West	539,1	539	539	539	539	544,75	547,7	10,5	25,00 °
Bauantrag		0,1	0,1	0,1	0,1	5,65	8,6		
Neu	539,3	0,3	0,3	0,3	0,3	5,45	8,4		
72/9		535,6	535	535,5	535				
Neu	535,75	0,15	0,75	0,25	0,75				

Allgemeines Wohngebiet WA 1+4 -Bereich Dorfplatz
Bei der Auswertung der Wand- und Firsthöhen wird die Scheune auf Flst. Nr. 19 nicht herangezogen. Bezogen auf die neu festgesetzten EFH-Höhen liegen die Wandhöhe der bestehenden Gebäude zwischen 6,32 m und 6,50 m und die Firsthöhe zwischen 9,15 m und 10,30 m. Auf Basis dieser Maße werden eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 -Bereich Oberdorfstraße
Bei der Auswertung werden für das Flurstück 23 / Ost die Maße des genehmigten Bauantrags zu Grunde gelegt. Zur Information ist auch der derzeitige Zustand des Bauvorhabens aufgeführt. Bezogen auf die neu festgesetzten EFH-Höhen liegen die Wandhöhe der bestehenden Gebäude zwischen 5,71 m und 6,50 m und die Firsthöhe zwischen 9,20 m und 9,50 m. Dabei bleibt das Gebäude auf Flst. Nr. 24 außer Betracht, da es für den Bereich der Oberdorfstraße als nicht repräsentativ gewertet wird Auf Basis dieser Maße wird eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 3 -Bereich Ortsrandbebauung
Für das Flst. Nr. 23 / West werden die Maße des genehmigten Bauantrags angesetzt und nicht die teilweise abweichenden Ausführung. Bezogen auf die neu festgesetzten EFH-Höhen liegen die Wandhöhe der bestehenden Gebäude zwischen 4,45 m und 5,50 m und die Firsthöhe zwischen 7,37 m und 8,40 m. Die Dachneigungen belaufen sich zwischen 25,00° und 37,26°. Auf Basis dieser Maße werden eine Wandhöhe von 5,50 m und eine Firsthöhe von 8,40 m festgesetzt.

Die im Rahmen der Abrundungssatzung „Bereich Vorderdorf-Oberdorf in Allensbach-Langenrain“, rechtskräftig seit dem 07.08.1998 maximale zulässige Firsthöhe von 546,00 m ü.NN für die Flst. Nr. 72/9 und 72/17, läge erheblich über den Gebäudehöhen der Umgebung und ist städtebaulich deshalb nicht vertretbar und widerspricht für das Flst. Nr. 72/9 der eigenen Begründung, dass Gebäude bis 9 m Höhe ermöglicht werden sollen. Die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen sind für eine sinnvolle Bebauung ausreichend. Für das bestehende Gebäude auf Flst. Nr. 72/17 ergibt sich noch eine Erweiterbarkeit von ca. 1,0 m.

4. NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung. Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Entwicklungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

Garagen
PKW-Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Reduktion der Versiegelung sollen dabei die Zufahrten möglichst kurz gehalten werden.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA), können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

5. ERSCHLIESSUNG

Äußere Verkehrsanbindung
Die Bebauung in Langenrain gruppiert sich an den wenigen bestehenden historischen Straßen von denen die Straßen „Zum Mindelsee“ und „Dorfplatz“ an die Landstraße L 220 „Liggeringerstraße“ angebunden sind.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über einen Gehweg entlang der Straße „Dorfplatz“. Die Oberdorfstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als gemischt genutzte Verkehrsfläche, ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen.

Private Erschließungen
Private Erschließungsstraßen werden im Sinne einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und sollen gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut werden.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen muss ebenfalls größtenteils über Privatflächen zu den Erschließungsstraßen erfolgen. Dabei ist insbesondere die Hangsituation zu beachten. Im Zuge der Grundstücksbildung sind entsprechende Baulasten und Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen und sicherzustellen.

Im Bereich von Sackgassen privater Erschließungswege muss zumindest das Wenden für PKWs in Form von Wendehämmern entsprechend Bild 55 oder 56 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) ermöglicht werden. Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Im Rechtsplan ist der entsprechende Bedarf ausgewiesen. Da bei fehlender Wendemöglichkeit Müllfahrzeuge die privaten Erschließungsstraßen nicht befahren, müssen entlang der öffentlichen Straßen auf privaten Grundstücken entsprechend Aufstellflächen für Müllgefäße ausgewiesen werden.

Grenzbauten
Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten von öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang dieser Straßen sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Oberdorf Erweiterung Süd“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft im Ortsteil Langenrain ist geprägt von Satteldächern und traditionellen Bauweisen. Zahlreiche ältere Gebäude oftmals mit landwirtschaftlichem Hintergrund prägen den Ortskern.

Flachdächer sollen für die Hauptgebäude nicht zugelassen werden, da sie von ihrer Art und dem Erscheinungsbild nicht ortstypisch sind. Das im Siedlungsraum des Bodensees gewohnte Bild der historischen Bebauung soll nicht durch fremd wirkende Baukörper gestört werden.

Um jedoch optisch durchlaufende Bauzeilen entlang dem Hang zu verhindern und eine Höhenstaffelung, verbunden mit Durchblicken zu erreichen, sollen freistehende und angebaute Garagen möglichst niedrig gehalten werden. Für Garagen werden daher erdüberdeckte oder begrünte Flachdächer zugelassen.

2. DACHNEIGUNG

Satteldächern sollten eigentlich die ortstypischen Steildachformen von Bauernhäusern mit Sparrendächern und 45° Dachneigung aufnehmen. Im Rahmen der Auswertung der Wand- und Firsthöhen wurden auch die vorhandenen Dachneigungen ausgewertet.

Allgemeines Wohngebiet WA 1+4 -Bereich Dorfplatz
Die Dachneigungen belaufen sich zwischen 36,62° und 44,24°. Aufgrund dieser Maße wird eine Dachneigung zwischen 35° und 45° festgesetzt. Da das Flurstück Nr. 17 als Allgemeines Wohngebiet WA4 separat ausgewiesen ist, wird eine Dachneigung zwischen 30° und 35 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 -Bereich Oberdorfstraße
Die Dachneigungen belaufen sich zwischen 31,23° und 40,96°. Aufgrund dieser Maße wird eine Dachneigung zwischen 30° und 42° festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 -Bereich Ortsrandbebauung
Die Dachneigungen belaufen sich zwischen 25,00° und 37,26°. Aufgrund dieser Maße wird eine Dachneigung zwischen 25° und 38° festgesetzt.

3. DACHAUFBAUTEN

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau die Dächer nicht optisch wie ein zusätzliches Vollgeschosses erscheinen. Um harmonische Gliederung der Dachlandschaft zu erreichen darf einerseits nur eine Gaubenform verwendet werden, andererseits müssen Mindestabstände der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden und zu den Hauptfirsten eingehalten werden.

Die Ausweisung von Dachterrassen auf „Firsthöhe“ ist nicht zulässig.

4. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

Die Westgrenze des Plangebiets bildet den Übergang zur freien Landschaft, so dass das Plangebiet zwar durchgrünt werden soll, jedoch wird nur die Forderung von einen Baum je 400 m² festgesetzt.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe aus statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung)

über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

Mit dezentraler Versickerung des Dachwassers kann die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund der Steilheit des Hanges die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, soll durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in die kommunalen Entwässerungssysteme reduziert werden.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m^3 Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m^3 je 50 m^2 angeschlossene Dachfläche betragen. Der Überlauf kann direkt an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

7. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

8. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die dörfliche Struktur der Gemeinde Allensbach und des Ortsteils Langenrain und die verhältnismäßig große Entfernung zu den Versorgungszentren in Radolfzell und Konstanz führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. Im Plangebiet ist wegen der Ausbaubreite der Erschließungsstraße, der privaten Erschließungen und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass beim Rückwärtsausfahren aus Garagen der Fahrer den Straßenraum / Gehweg einsehen kann, bevor er das private Grundstück verlässt. Sofern Carports ohne Seitenwände den seitlichen Blick auf den Straßenraum ermöglichen, können sie auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

Damit Beschädigungen von Bauteilen durch Verkehr oder Schneeräumgeräte ausgeschlossen werden können, müssen alle oberirdischen Bauteile von

Grenzbebauungen entlang der Straßen- und Gehwegbegrenzungslinie von öffentlichen und privaten Erschließungsflächen mind. 0,50 m Abstand einhalten. Jegliche Einfriedung oder Stützmauer muss ebenfalls mindestens 50 cm Abstand zu diesen Straßenbegrenzungslinien einhalten. Diese Maße ergeben sich aus dem sogenannten Lichtraumprofil.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	0,8693 ha	100,00 %
Netto-Bauland	0,7461 ha	85,95 %
Straßen	0,0991 ha	11,29 %
Gehwege / Schramboard	0,0242 ha	2,76 %

2. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN UND EINWOHNER

	Wohneinheiten	Bewohner je WE	Bewohner Gesamt
best. Wohneinheiten	24	2,5	60
max. Wohneinheiten	30	2,5	75

Im geplanten Neubaugebiet könnten maximal 30 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 75 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,8693 ha sind dies ca. 85 Einwohner je Hektar.

Allensbach, 14.12.2021

Bürgermeister:

GEMEINDE 2 ALLENSBACH

Planer: