ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 17. November 2020

TOP 3b Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Vorberatung:	OR am 02.11.2020, TA-Sitzung am 11.11.2020
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	1. Jahreshälfte 2021

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (21.01.2020):
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Herr Andreas Wieser vom Planungsbüro Wieser

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz

Beschreibung der Haushaltssituation:
Für allgemeine Planungskosten 50.000,00 € im Haushalt vorgesehen. 34.000 € wurden bereits in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung und die frühzeitige Offenlage hierzu durchzuführen und die Ergebnisse hieraus dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☒Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen:

1- Entwurf textliche Teil vom 28.09.2020 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung
2- Entwurf zeichnerischer Teil vom 28.09.2020 mit Lageplan/Rechtsplan und Schnitte
3- Entwurf örtliche Bauvorschriften von 28.09.2020
4- Ergebnis artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vom 24.05.2020 sowie der Plan Habitatstrukturen vom 16.04.2020

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am 21.01.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ für den OT Langenrain im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen, sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ zu erlassen.

Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung zudem ein Beschluss zum Erlass Veränderungssperre für das Plangebiet gefasst.

In der öffentlichen Ortschaftsratssitzung von Langenrain am 02.03.2020 wurde der Planungsentwurf durch den Entwurfsverfasser, Herr Wieser vom gleichnamigen Planungsbüro, vorgestellt. Weiter wird der Planungsentwurf in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.11.2020 vorberaten.

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.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 5 Teil, 6, 9, 17, 18, 19, 22 Teil, 23, 24, 25, 26/2, 29/3 Teil, 72/9, 72/15, 72/17 und 76/1.

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.

Das vorgenannte Bauvorhaben zeigt, 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“.

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. Unter Berücksichtigung einer Aktivierungsrate von 22,5 Prozent bis 2035 entspricht die hieraus errechnete Gesamtentwicklung von 13 Einwohnern (unter Berücksichtigung des angrenzenden Plangebiets „Oberdorf“) dem errechneten Gesamtbedarf von Langenrain von 17 Personen.

Ziel des Bebauungsplans ist es insbesondere, auf den relativ großen Grundstücken eine Nachverdichtung zu ermöglichen und attraktive Wohnungen zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern.

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.

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

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ist festzustellen, dass das Plangebiet trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen soll. Maßnahmen für ökologische Planungsziele werden in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Es wurde hierzu bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt die den Unterlagen zum Bebauungsplan angefügt ist.

Dem Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Beteiligung ist der Entwurf des textlichen Teils zum Bebauungsplan vom 28.09.2020 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung in **Anlage 1** beigefügt. Weiter sind der Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 28.09.2020 mit Lageplan/Rechtsplan und Schnitte in **Anlage 2**, der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 28.09.2020 in **Anlage 3** sowie das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung vom 24.05.2020 und der Plan Habitatstrukturen vom 16.04.2020 des Büros SeeConcept in **Anlage 4** beigefügt.

Anlage 1

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
D.	HINWEISE	11
E.	ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN	13

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S.4) m.W.v. 31.11.2017

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 17.05.2019

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 mit Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

2. GELTUNGSBEREICH
§ 9 Abs. 7 BauGB

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

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BESTANDSCHUTZ

Gebäude, Nutzungen und Anzahl von Wohneinheiten, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

2.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.2. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

2.3. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:

- Beherbergungsgewerbe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.4. Nicht zulässig sind die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

3.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

3.2. Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO darf betragen:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2 0,40
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 0,30

Die maximale Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf betragen:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 max. 150 m²

Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2 bis zur einer GRZ von 0,75
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zur einer GRZ von 0,65
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer max. GF von 260 m²

Private Erschließungswege, die der Erschließung mehrerer Flurstücke dienen (in der Planzeichnung zur Verdeutlichung mit Planzeichen 6.3 der Planzeichenverordnung 90 (PlanzV90 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) dargestellt) dienen der Erschließung des Plangebiets wie öffentliche Straßen und müssen deshalb nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Für die Ermittlung des anrechenbaren Baulands ist jedoch in diesem Fall die Fläche der Erschließungsstraße von der Grundstücksfläche zu subtrahieren.

3.3. Zahl der Vollgeschosse
§ 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit:

max.2 Vollgeschossen

3.4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

3.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NN“ bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von freistehenden Garagen und Carports darf maximal 50 cm oberhalb bzw. unterhalb der mittleren Höhe der Grundstückszufahrt liegen. Die mittlere Höhe wird in der Mitte der Zufahrt an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßengrundstück gemessen.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

3.6. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 :	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3:	bis zu 5,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 4:	bis zu 6,50 m

3.7. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern-

Sie ist für Satteldächer festgelegt mit (FHS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1	max. 10,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2	max. 9,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3	max. 8,40 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 4	max. 10,50 m

4. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Mit der Einschränkung, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone und untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass mit dem Gebäude verbundenen Terrassen die Baugrenzen überschreiten dürfen.

Hinweis: Die Regelungen der Landesbauordnung zu den Abständen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, sind in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder in Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlagen.

Hinweis: Die Regelungen zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

6.2. PKW-Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Eine Befreiung von der Stauraumverpflichtung durch Einbau von elektrischen Torantrieben kann nicht erteilt werden, da damit beim Rückwärtsausfahren trotzdem keine ausreichende Sicht in den Verkehrsraum gewährleistet werden kann.

Hinweis: Stützmauern und Einfriedung dürfen die Sicht beim Ausfahren in den Öffentlichen Raum nicht einschränken (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Hinweis: Die Regelungen zu Stauräumen und zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

7. ANZAHL VON WOHNEINHEITEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten werden begrenzt auf:

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 : 1 Einheit je 167 m² Baulandfläche

im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 1 Einheit je 200 m² Baulandfläche
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3: 1 Einheit je 240 m² Baulandfläche

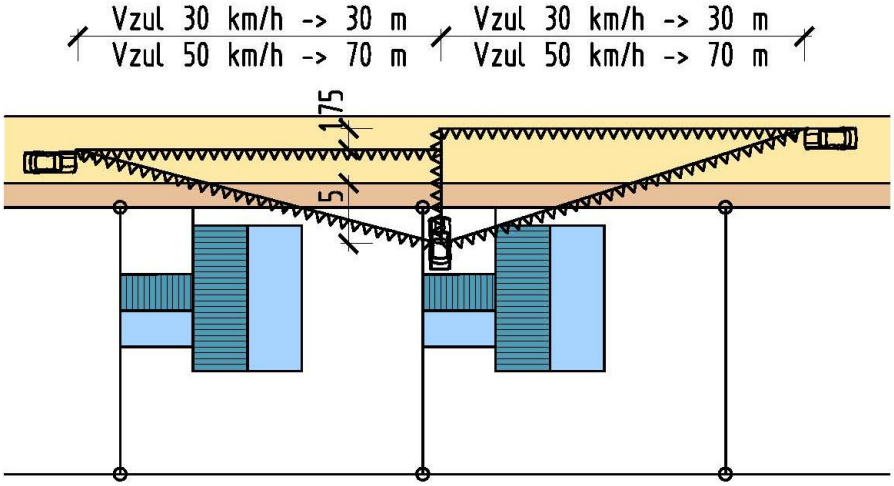
Die Zahl der Wohneinheiten wird abweichend zu vorgenannten Regelungen für die Flurstücke Nrn. 6 und 17 auf max. 2 und für den östlichen Teil des Flurstückes Nr.23 auf max. 3 begrenzt

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1. Sichtfelder

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen Rast06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.



9. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wird festgesetzt, dass private Erschließungswege, die der Erschließung mehr als zwei Flurstücke dienen (in der Planzeichnung zur Verdeutlichung mit Planzeichen 6.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) dargestellt), dienen der Erschließung des Plangebiets wie öffentliche Straßen und müssen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 3 deshalb nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Das Flurstück kann vollflächig als Verkehrsfläche genutzt werden.

Es wird festgesetzt, dass für den Ausbau die Mindestanforderung an Wohnwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RaSt 06 gilt, mit der Maßgabe, dass die

einspurige Befahrbarkeit mit PKW sichergestellt sein muss. Insbesondere ist im Bereich der gemeinsam genutzten Zuwegung ein Wendehammer für PKW vorzusehen.

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.

Hinweis: Neu errichtete Öffentliche Erschließungsstraßen müssen gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG BW ab dem Januar 2021 mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung ausgestattet werden, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Bestehende Beleuchtungsanlagen unter sind unter den genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 nachzurüsten. Dies wird auch für private Erschließungswege empfohlen.

10. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgesetzt.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, angepasst werden.

12. FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind bei der Außenanlagenplanung und bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Bei fehlender Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen in privaten Erschließungsstraßen, müssen entlang der öffentlichen Straßen auf privaten Grundstücken entsprechende Aufstellflächen für Müllgefäße ausgewiesen werden. Diese sind im Bauantrag darzustellen.

13. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung notwendig. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Bereiche mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

14. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

14.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Im Plangebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Der Erhalt von vorhandenen Bäumen kann angerechnet werden.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

14.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-5 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind flach geneigte Gaubendächer.

14.3. Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a nach Inkrafttreten der Novelle des Naturschutzgesetztes BW vermutlich im Jahr 2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

14.4. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.

14.5. Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

15. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzbindungen dürfen durch die angrenzenden Grundstückseigentümer nicht beschnitten werden, auch wenn Äste auf das Grundstück ragen. Fallobst, Laub und Überhang von Ästen sind in jeglicher Form zu dulden.

Pflanzbindungen innerhalb des Baulands sind auf das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anrechenbar.

16. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

17. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind (etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

Detaillierte Angaben sind der Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept, Herr Frank Nowotne, zu entnehmen.

Schutz der Fledermaus-Population:
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz der Fledermauspopulation sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatschG zu berücksichtigen

- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. Während der Bauzeit
- Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- keine Verwendung himmelwärts gerichteter Strahler
- Höhe des Leuchtkörpers so niedrig wie möglich
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden
- Gartenbeleuchtungen, insbesondere zur freien Landschaft hin, sind auszuschließen

Schutz der Insekten:
21 NatSchG BW

Entsprechend § 21 NatSchG BW sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung,

Bauzeitbeschränkung (Brutvögel und Fledermäuse)
§ 39 BNatSchG

- 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

Schutz der Mehlschwalben:
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

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.

Schutz der Vögel
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach (www.vogelglas.info)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Oberdorf Erweiterung Süd“ wird hingewiesen.

3. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

4. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

Allensbach, 28.09.2020

Bürgermeister: Planer:

--- ---

E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. GROSSWÜCHSIGE GEHÖLZE ERSTER ORDNUNG

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. KLEINWÜCHSIGE GEHÖLZE ZWEITER ORDNUNG

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Salix rubens	/ Fahl-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle

3. OBSTHOCHSTÄMME (FÜR DIE REGION GEEIGNETE SORTEN)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer	Boskoop
Wiltshire	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Bohnapfel
James Grieve	Gravensteiner
Berlepsch	Glockenapfel
Ontario	

Birnen:

Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne

Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen

Sam	Schwarze Schüttler
Magda	Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger	Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneclode	Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode	Ouillins Reneclode

Walnuss

4. HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Frangula alnus	/ Faulbaum
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Grataegus monogyna	/ Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiaca	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. FASSADENBEGRÜNUNG

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. DACHBEGRÜNUNG

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle

Anlage 1

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	30
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	34

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.

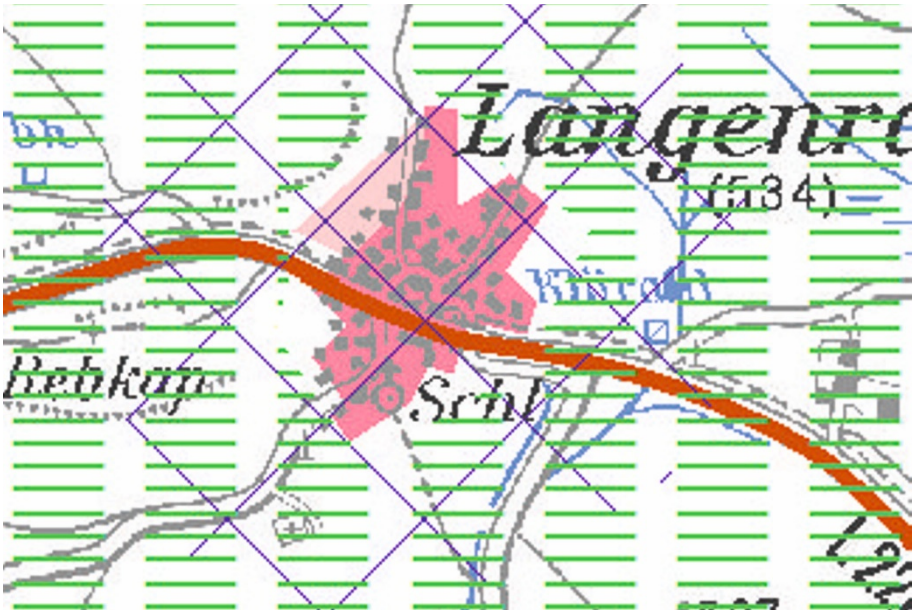
4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 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 Bodenseeuferplan 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 ist 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

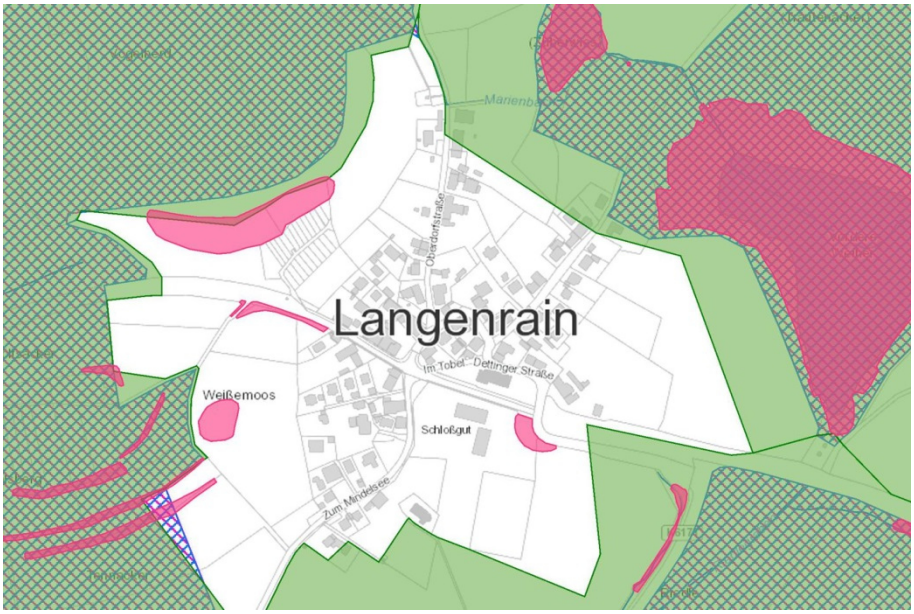
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

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

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

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 __.__.2020 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. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2020 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.

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

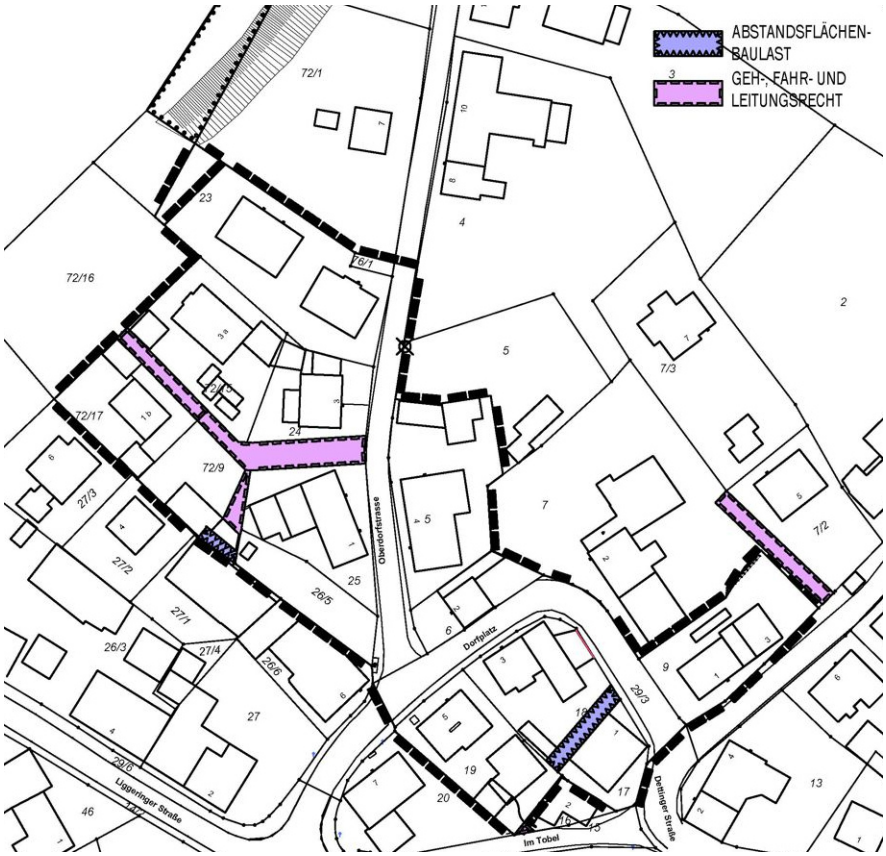
Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- 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

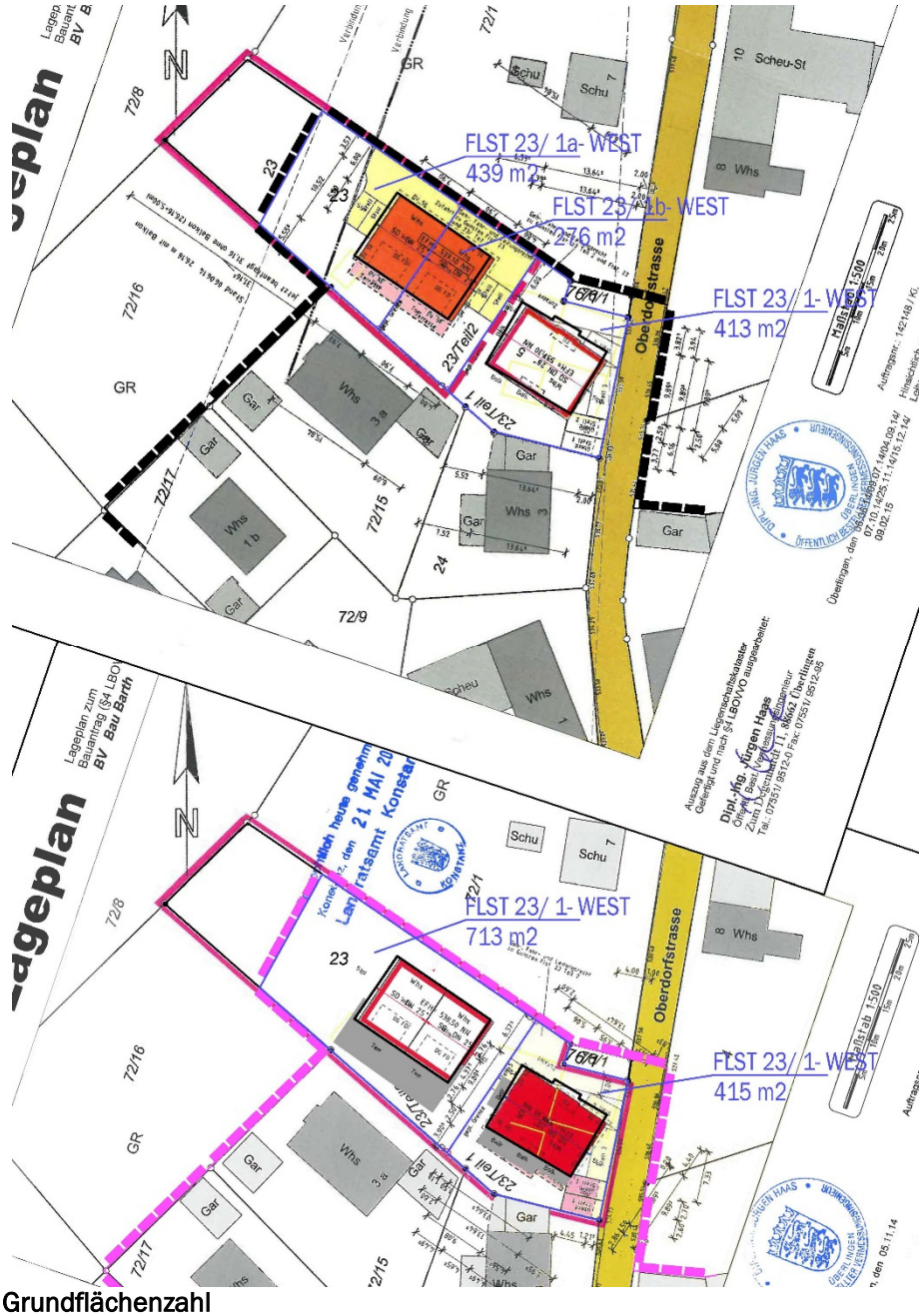
Im Grundbuch sind für die Flurstücke 72/15, 72/17 und 72/9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Da diese private Erschließung wie eine öffentliche Straße zu betrachten ist, wird festgesetzt, dass deren Fläche nicht auf die Grundfläche nach § 19 Abs 4 Nr. 1 BauNVO angerechnet werden muss.



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	101	**0,54**

								39,59		
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 wird eine Wandhöhe von 5,50 m und eine Firsthöhe von 8,40 m festgesetzt.

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 Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut.

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 m³ 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 m³ je 50 m² 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, 28.09.2020

Bürgermeister: Planer:

--- ---

RECHTSPLAN M 1:1000

PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16,20 BauNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,19 BauNVO)
FH	MAX. FIRSTHÖHE	(§ 16,18 BauNVO)
WH	MAX. WANDHÖHE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE	
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

	FLÄCHE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SICHTDREIECKE FREIHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	S = STRASSE , G = GEHWEG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH VZ 325 / WOHN- u. SPIELSTRASSE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFG	PFLANZGEBOT	
	BESTEHENDER BAUM OHNE ERHALTUNGSGEBOT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFB	BESTEHENDER BAUM MIT ERHALTUNGSGEBOT PFLANZBINDUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR NUTZUNG ODER ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 1 Abs. 4 BauGB) (§ 16 Abs. 4. BauNVO)
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
12/1	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	HÖHENLINIEN	
	BESTEHENDE GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN	
	GEPLANTER ABBRUCH BESTEHENDER GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN	
	PRIVATE HOFFLÄCHEN, ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE	
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG	
11	NUMMERIERUNG MÖGLICHER NEU ZU BILDENDER GRUNDSTÜCKE	
525 m2	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MÖGLICHER NEU ZU BILDENDER GRUNDSTÜCKE	

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN _____

LANDRATSAMT KONSTANZ,VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

_____

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	21.01.2020
ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF	AM	
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

Anlage 2

GEMEINDE ALLENSBACH

DIPL -ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

LAGEPLAN / RECHTSPLAN

STAND : ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF
MASSSTAB : 1:500

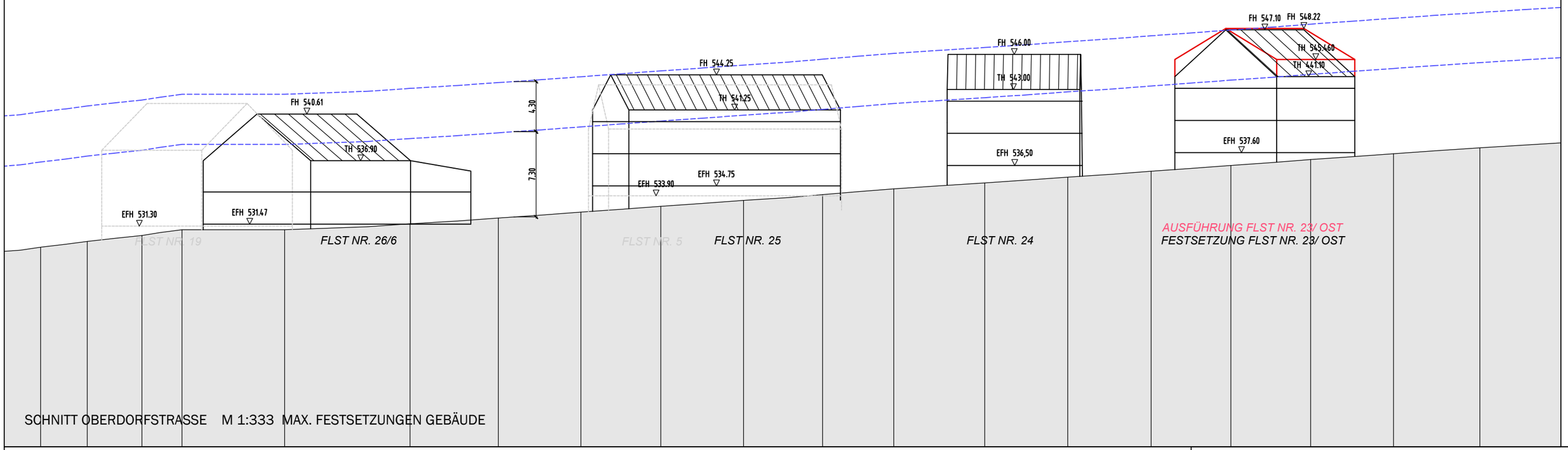
ALLENSBACH, 28.09.2020

BÜRGERMEISTER _____

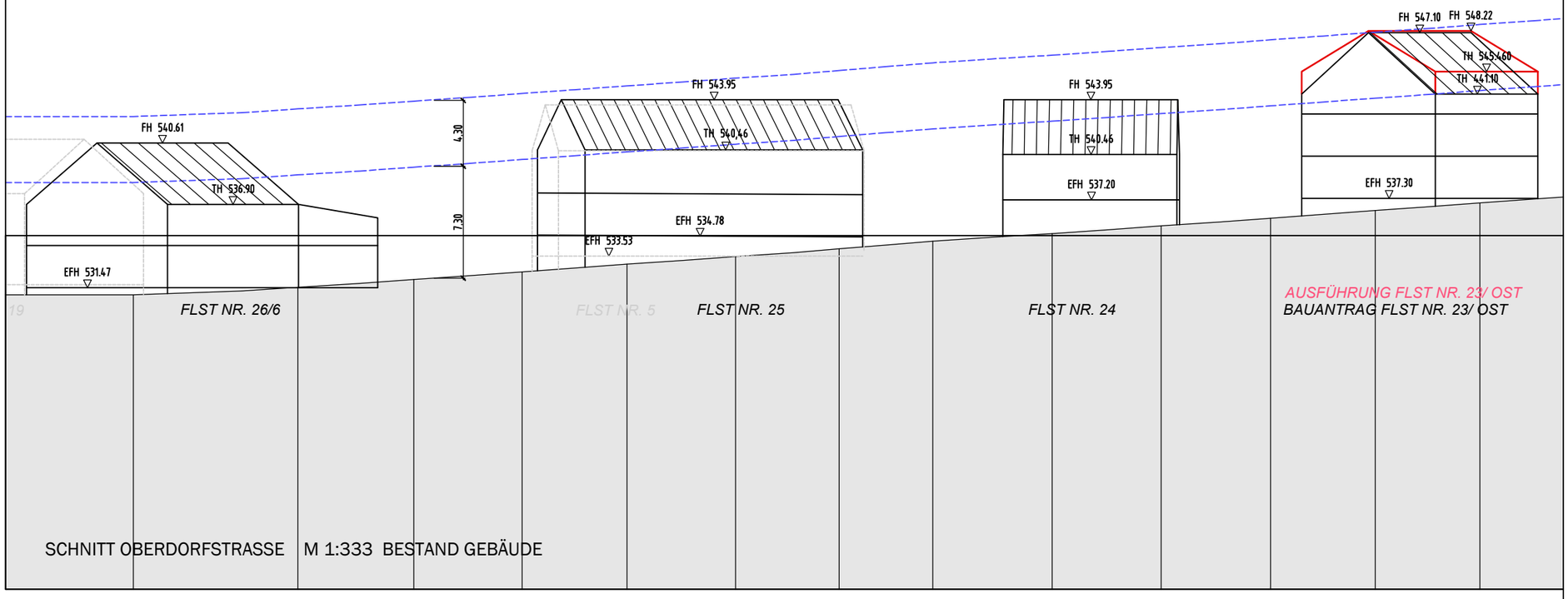
STADTPLANER _____

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Anlage 2



SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:333 MAX. FESTSETZUNGEN GEBÄUDE



SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:333 BESTAND GEBÄUDE

GEMEINDE ALLENSBACH

DIPL -ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

SCHNITTE

STAND : ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF
MASSSTAB : 1:333

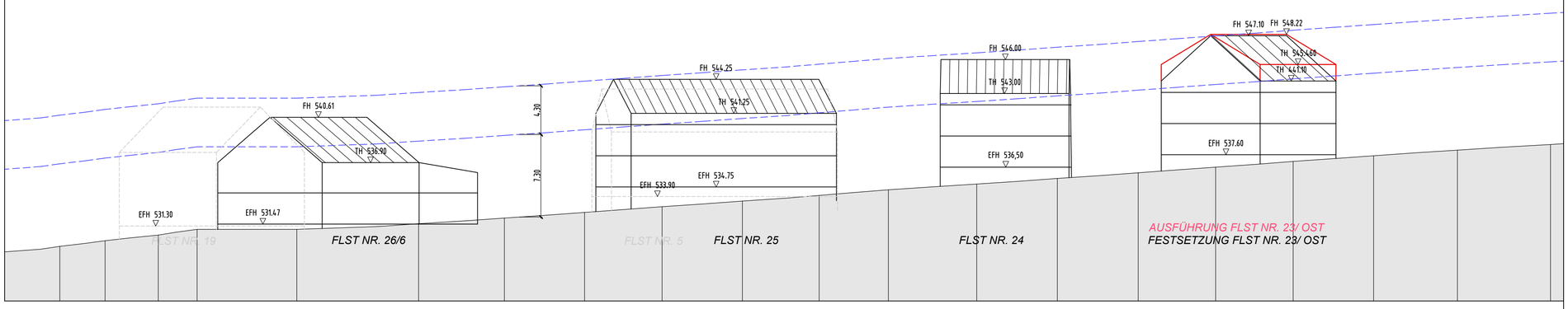
ALLENSBACH, 28.09.2020

BÜRGERMEISTER _____

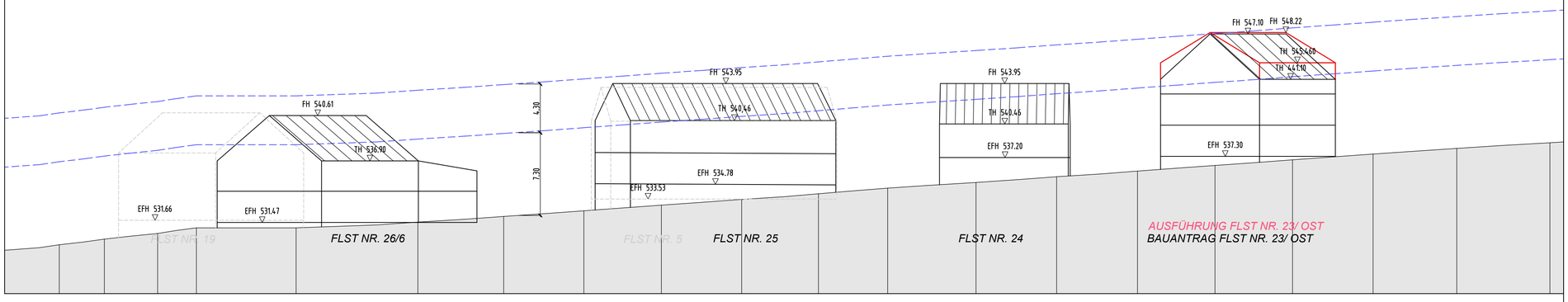
STADTPLANER _____

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

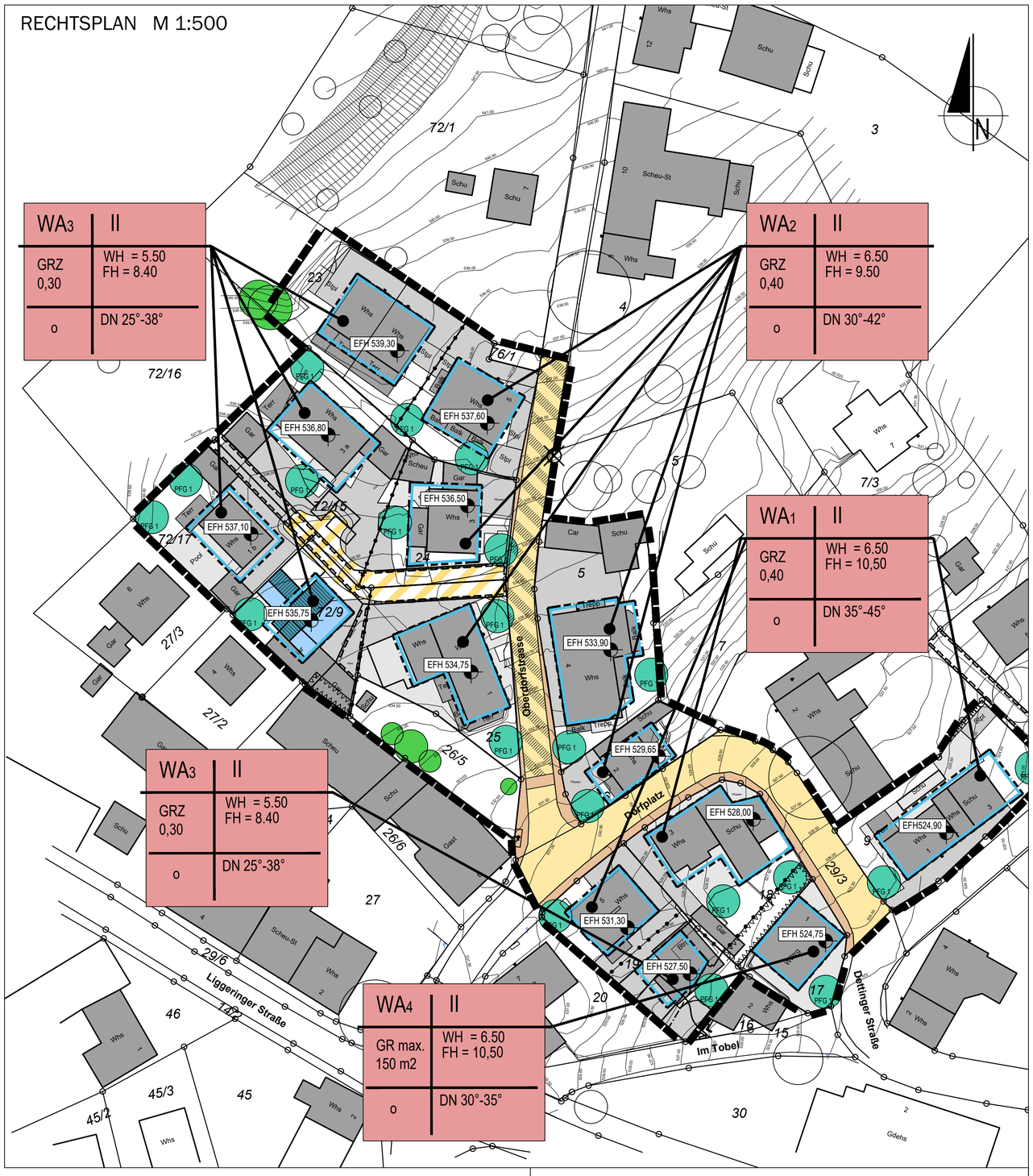
SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:250 MAX. FESTSETZUNGEN GEBÄUDE



SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:250 BESTAND GEBÄUDE



RECHTSPLAN M 1:500



PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16,20 BauNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,19 BauNVO)
FH	MAX. FIRSTHÖHE	(§ 16,18 BauNVO)
WH	MAX. WANDHÖHE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BAUGRENZE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

	FLÄCHE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SICHTDREIECKE FREIHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	S = STRASSE , G = GEHWEG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH VZ 325 / WOHN- u. SPIELSTRASSE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFG	PFLANZGEBOT	
	BESTEHENDER BAUM OHNE ERHALTUNGSGEBOT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFB	BESTEHENDER BAUM MIT ERHALTUNGSGEBOT PFLANZBINDUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR NUTZUNG ODER ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 1 Abs. 4 BauGB) (§ 16 Abs. 4. BauNVO)
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
12/1	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	HÖHENLINIEN	
	BESTEHENDE GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN	
	BESTEHENDE PRIVATE HOFFLÄCHEN, ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE	
	BESTEHENDE TERASSEN UND SONSTIGE BEFESTIGTE GARTENFLÄCHEN	
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG	

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN _____

LANDRATSAMT KONSTANZ,VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

_____

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	21.01.2020
ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF	AM	
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

Anlage 2

DIPL -ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

LAGEPLAN / RECHTSPLAN

STAND : ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF
MASSSTAB : 1:500

ALLENSBACH, 28.09.2020

BÜRGERMEISTER _____

STADTPLANER _____

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **WIESER**

GEMEINDE ALLENSBACH

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A. GRUNDLAGEN 2

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 2

C. HINWEISE 7

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. BESTANDSCHUTZ

Gebäude, Nutzungen und die Zahl der Wohneinheiten, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1. Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern wir festgelegt mit (DN):

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 :	35° - 45°
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 :	30° - 42°
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 :	25° - 38°
im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 :	30° - 35°

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung ist vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 5 Grad sind gem. den Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/ Dachterrasse genutzt werden.

2.2. Dachform

Als Dachform zulässig sind nur Satteldächer (SD)

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

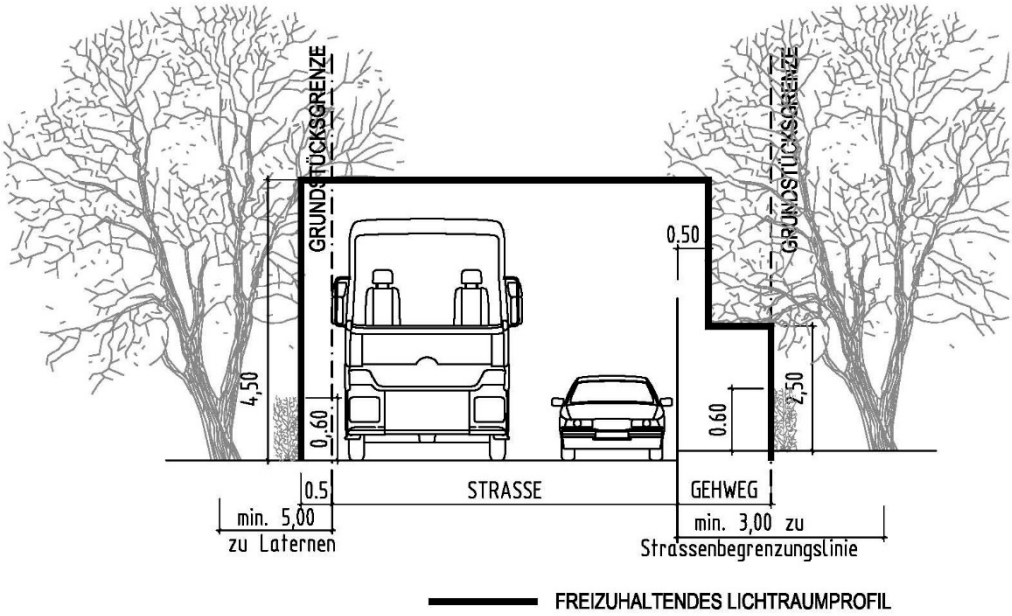
Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

3. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 21a des Naturschutzgesetztes BW sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

4. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 0,50 m betragen.

5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

6.1. Bodenaushub / Geländeveränderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände möglicherweise das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. In Teilbereichen kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Geländeveränderung überschreiten würden.

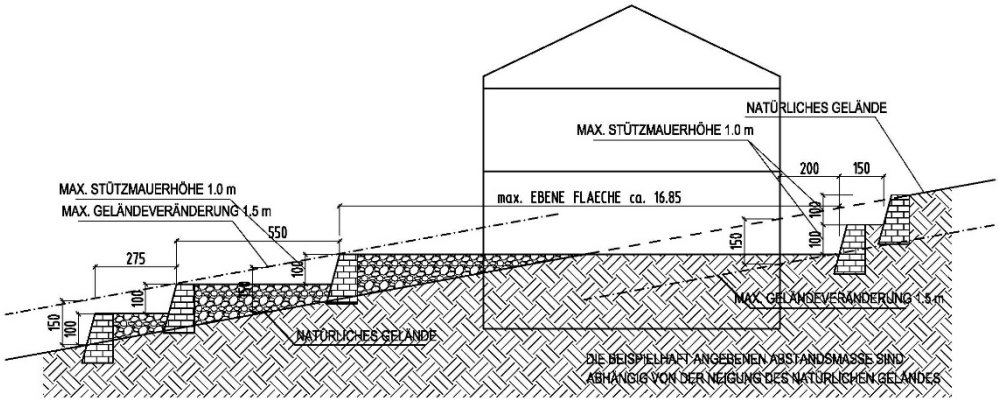
6.2. Stützmauern allgemein

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen, muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

Hinweis: Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Geländeveränderung von 1,50 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1.0 m für Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, dass die unterste Staffelung ein Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.



7. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

7.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, 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.

Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

7.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt den kommunalen Entwässerungssystemen zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 5 m^3 Inhalt zuzüglich eines Puffervolumens in Abhängigkeit von den angeschlossenen Dachflächen aufweisen. Dieses Puffervolumen muss mindestens 1 m^3 je 50 m^2 angeschlossene Dachfläche betragen.

Eine integrierte Schwimmerdrossel muss innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

7.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser 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.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

7.4. Brauchwassernutzung
Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

8. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN
§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBBAUUNGSPLAN
§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

2. BAUGRUNDVERHJÄLTNISSE

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

4. BAU UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde). Nach Prüfung auf Unbedenklichkeit für das Grundwasser wird in unproblematischen Fällen die Bewilligung im vereinfachten Verfahren (§108 Abs. 4 Ziff. 2) erteilt, bei problematischen Fällen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet. Erdaufschlüsse sind nach §37 Abs. 2 WG bei der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Unabhängig von dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Erdwärmesonden sind in den Zonen I, II und III / IIIA von Wasserschutzgebieten verboten. Nur wenn der Bohrpunkt außerhalb des genutzten Grundwasserleiters liegt, sind Erdwärmesonden in den Zonen III / IIIA hydrogeologisch unbedenklich. In der Zone IIIB von Wasserschutzgebieten ist der Bau von Erdwärmesonden in den meisten Fällen hydrogeologisch unbedenklich. In einigen Gebieten ist die zulässige Tiefe von Bohrungen für Erdwärmesonden beschränkt.

Allensbach, 28.09.2020

Bürgermeister: Planer:

--- ---

Anlage 4

ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZBEGEHUNG

§ 44 BNatSchG

BEBAUUNGSPLAN „OBERDORF ERWEITERUNG SÜD“

IN LANGENRAIN

24.05.2020

SeeConcept

Büro für Landschafts- und Umweltplanung

ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZBEGEHUNG
BEBAUUNGSPLAN „OBERDORF ERWEITERUNG SÜD“

Auftraggeber

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 8

78476 Allensbach

Bearbeitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 24.05.2020

Frank Nowotne

TEXTTEIL

		Seite
I.	**EINLEITUNG**	**4**
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	6
II.	**BESCHREIBUNG DES BESTANDES**	**7**
2.1	Vegetationsstrukturen / Habitate	7
2.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	12
2.2.1	Konkret nachgewiesene Vogelarten	12
2.2.2	Potentiell vorkommende Vogelarten	21
2.3	Sonstige potentiell vorkommende Arten	23
2.3.1	Amphibien und Reptilien	23
2.3.2	Schmetterlinge	25
2.3.3	Haselmaus und Fledermäuse	26
III.	**BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ-FACHLICHER SICHT**	**27**
IV.	**VORHABENSBEDINGTE BETROFFENHEIT PLANUNGSRELEVANTER ARTEN**	**30**
V.	**ERGEBNIS / FAZIT**	**33**
VI.	**LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS**	**34**

Anhang

- Plan: Habitatstrukturen (im Text)
- Gehölzliste Bestand (wesentliche Gehölze des Plangebietes)

I. EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Allensbach beabsichtigt für den zentralen Bereich in Langenrain einen verbindlichen Bauleitplan nach § 2 BauGB aufzustellen. Das ca. 0,8 ha große Gebiet befindet sich im zentralen Ortsteil von Langenrain und schließt an vorhandene Mischgebiete an.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des Verfahrens zwingend erforderlich. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit soll diese in Form einer Relevanzbegehung durchgeführt werden (vgl. Abb. 1, 2, 3).

Die „Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung“ ist dabei insbesondere für die Vogelwelt und Fledermäuse des Plangebietes vorzunehmen.

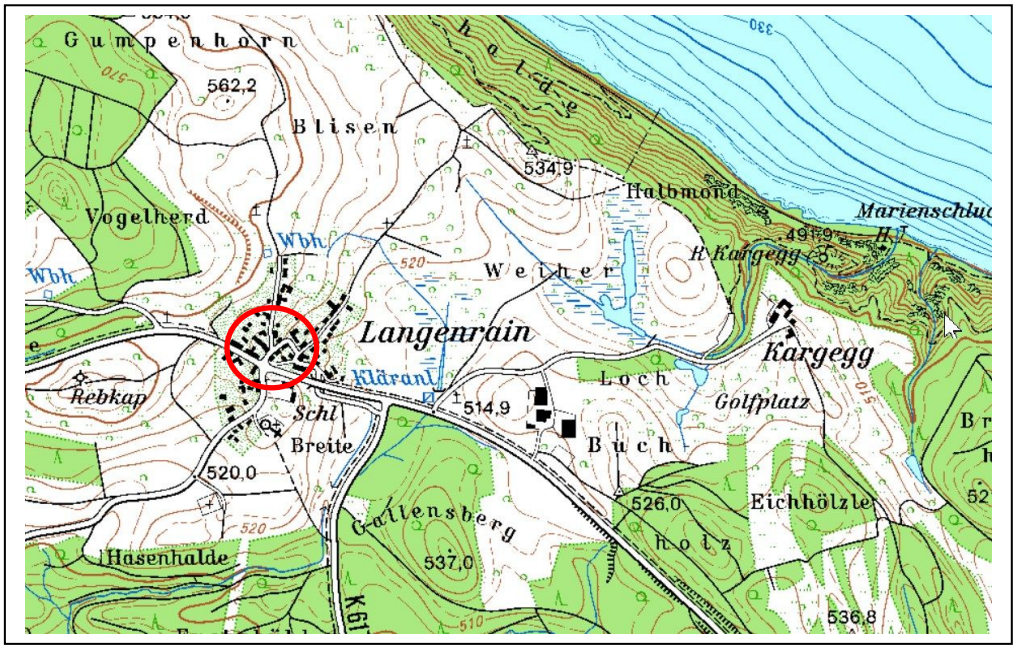


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes im zentralen Siedlungsbereich von Allensbach (M 1: 25.000 im Original)

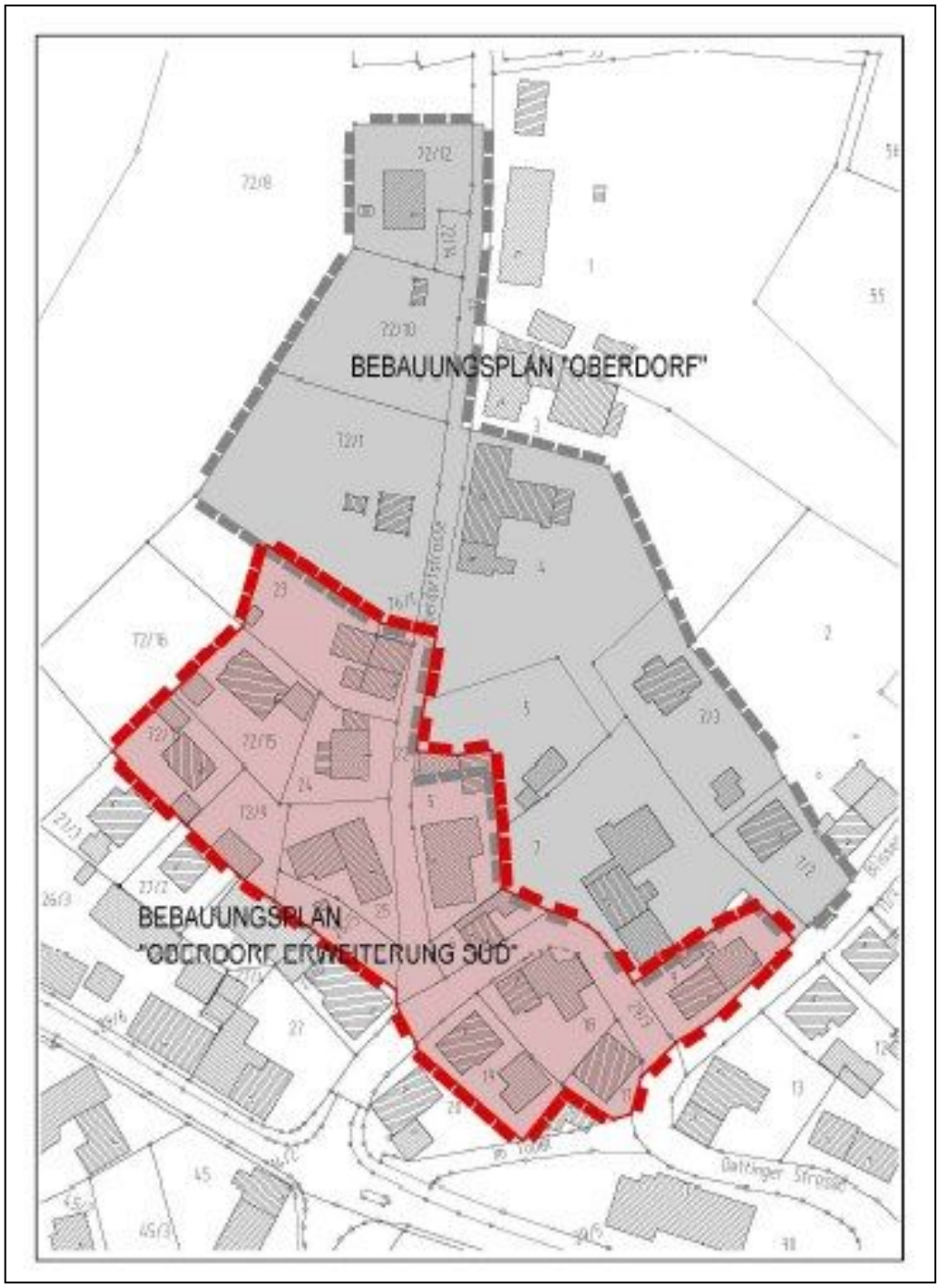


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes („Oberdorf Erweiterung Süd“, rote Linienumrandung) (GEMEINDE ALLENSBACH in lit. 2020)

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden in dem neuen § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst:

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens sind im bauplanungsrechtlichen Bereich nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

II. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

2.1 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das eigentliche Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,8 ha in zentraler Ortslage von Langenrain in einer Höhenlage von rd. 530 m ü NN.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht überwiegend dem Charakter eines Mischgebietes mit dörflichen Strukturen (vgl. Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, rechtsverbindlich seit dem 21.09.2000 für den Bereich Langenrain), das vor allem von Gebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser z.T. ehemals landwirtschaftlich genutzt) und Straßen zudem von wenigen Grünstrukturen (v.a. Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen und kleine Grünflächen) geprägt wird.

Das Orts- und Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird in erster Linie von den geomorphologischen Gegebenheiten geprägt. Infolge der innerörtlichen Lage wird es jedoch insgesamt durch dörfliche Strukturen charakterisiert. Größere zusammenhängende Grünflächen finden sich v.a. nordwestlich (Grünland) sowie unmittelbar östlich des Plangebietes (Grünland, Streuobst) mit dem es hinsichtlich des Artenpotentials funktional in Verbindung steht.

Diese (noch) vorhandenen Grünflächen, zusammen mit besonderen Biotopstrukturen, wie z.B. markante Einzelbäume (v.a. Kastanie), sind aus naturschutzfachlicher Sicht von prinzipiell besonderem Interesse.

Grundsätzlich kann zwischen <u>versiegelten bzw. bebauten Flächen</u> und <u>Grünflächen (v.a. Gehölze)</u> unterschieden werden:

<u>1. Von Bauwerken bestandene, bzw. versiegelte Flächen</u>

Innerhalb des Plangebietes fanden sich im Zuge der Begehungen nur in wenigen Fällen Hinweise auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen. So befinden sich die Gebäude in einem überwiegend sehr gepflegten Zustand und weisen kaum Einflugmöglichkeiten auf.

Auch an den Außenfassaden fanden sich zumeist keine wesentlichen für Vögel oder Fledermäuse interessanten Strukturen oder konkrete Nachweise. Immerhin fanden sich im Bereich von fünf Wohngebäuden entlang der Oberdorf- und Dorfstraße Reste (11 Stück) oder (selten) noch komplett vorhandene von Mehlschwalbennester (2 Stück).

<u>2. Gehölze</u>

Innerhalb des Plangebietes fand sich lediglich ein markanter Einzelbaum (Kastanie, Baum-Nr. 1). Dieser ist über 30 Jahre alt und weist einen Stammdurchmesser von rd. 1,2 m auf.

Interessante Strukturen für Vögel und Fledermäuse fanden sich z.B. in Form einer kleinen Asthöhle in ausgefaultem Anschnitt und einer Stammhöhle sowie schmale Stammspalten. Hier besitzt u.a. der Hausrotschwanz ein Brutrevier. Dem Baum kann aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine überdurchschnittliche (sehr hohe) Bedeutung zugewiesen werden (vgl. Anhang).

Abb. 3: Luftaufnahme des Untersuchungsgebietes (rote Liniensignatur), (LUBW)

Gemäß dem LFU-Datenschlüssel handelt es sich im Bereich des geplanten Bebauungsplans dabei v.a. um folgende Biotoptypen:

33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
41.10 Feldgehölze
42.20 Gebüsche mittlerer Standorte
44.12 Gebüsche aus nicht heimischen Arten
44.21 Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung
45.10 – 45.20b Einzelbäume
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
60.24 Unbefestigter Weg oder Platz

Fototafel 1: Biotopstrukturen / Habitate des Untersuchungsgebietes

	Blick nach Nordosten (Oberdorfstraße): Die auffälligste Vogelart ist in diesem Bereich der Haussperling, in einer vergleichsweise kleinen Kolonie. Im Giebel des kleineren Gebäudes der Rest eines Nestes der Mehlschwalbe.
	Blick nach Osten: Unter dem Dach des Hauses in der Dorfstraße Haus-Nr. 5 befinden sich die Reste von vier Nestern der Mehlschwalbe. Die Fassade ist daher aus Sicht des Artenschutzes daher von Interesse ist.
	Kastanie, Baum-Nr.1: Die Kastanie in der Ortsmitte weist für Vögel viele interessante Habitat-strukturen auf, wie z.B. Ast- und Stammhöhlen und Stammspalten. Vermutlich Brut von Hausrotschwanz.
	Blick nach Norden: Obwohl die Bauten im Bereich des Flurstücks 23 aus Sicht des Artenschutzes wenig attraktiv sind, fand sich im Giebel dennoch ein vollständiges Nest einer Mehlschwalbe. Am 19.05.2020 konnten hier An- und Ausflug beobachtet werden.

Aufnahmen: 01.03.2020 F. Nowotne /SeeConcept ®

Fototafel 2: Biotopstrukturen / Habitate des Untersuchungsgebietes

	Blick nach Südosten: Im Bereich des Flurstücks 23 in der Oberdorfstraße fallen einige, für die Sieglungsstruktur, untypische Neubauten auf. Am 19.05.2020 konnten im Giebelbereich des Gebäudes auf Flurstück 29 An- und Ausflüge von Mehlschwalben, RL 3, beobachtet werden.
	Blick nach Nordwesten: Blick in die Oberdorfstraße. Aus Sicht des Artenschutzes sind die Fassaden für Mehlschwalben grundsätzlich attraktiv.

Aufnahmen: 01.03.2020 F. Nowotne /SeeConcept ®

Lageplan: Habitatsstrukturen

2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1, der Vogelschutzrichtlinie

2.2.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung einzelner Teilbereiche des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützt gem. BNatSchG) fanden im betroffenen Bereich fünf Erhebungen der Vogelwelt am 01.03.2020, 19.03.2020, 04.04.2020, 26.04.2020 und 19.05.2020 statt.

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS-RL Anh. I	EG-Verordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArtSchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Untersuchungsgebiet		Bemerkungen
								T1	T2	
1.	Amsel				x		bes. geschützt	X	X	verbreitet
2.	Bachstelze				x		bes. geschützt	X	X	verbreitet
3.	Blaumeise				x		bes. geschützt		X	v.a. im Norden
4.	Buchfink				x		bes. geschützt	X	X	Vereinzelt
5.	Buntspecht				x		bes. geschützt		X	v.a. in Waldnähe
6.	Elster				x		bes. geschützt	X	X	Nest im Nordwesten
7.	Goldammer	V			x		bes. geschützt		X	Im Osten
8.	Graugans				x		bes. geschützt		X	Im Ried
9.	Graureiher				x		bes. geschützt		X	Nordwesten
10.	Grünfink				x		bes. geschützt	X	X	verbreitet
11.	Grünspecht				x		streng geschützt		X	v.a. im Nordosten
12.	Hausrotschwanz				x		bes. geschützt	X	X	Im Gebiet vereinzelt
13.	Haussperling	V			x		bes. geschützt	X	X	Einige kl. Kolonien im Ort
14.	Kohlmeise				x		bes. geschützt	X	X	verbreitet
15.	Kleiber				x		bes. geschützt		X	Waldrand
16.	Mäusebussard				x		streng geschützt		X	Nördlich z.B. am 28.12.19, 19.05.20
17.	Mehlschwalbe	3			x		bes. geschützt	X	X	Mehrere Nester bzw. Reste von Nestern
18.	Rabenkrähe				x		bes. geschützt	X	X	Scheinnest im Nordosten
19.	Ringeltaube				x		bes. geschützt		X	mögl. Nest in Baum-Nr. 9
20.	Rotmilan		1	A	x		streng geschützt	X	X	zweimal kreisend am 01.03.20, 19.05.2020
21.	Schwarzmilan				x		streng geschützt	X	X	Wiederholt kreisend, v.a. über Ried du Ort
22.	Stieglitz				x		bes. geschützt	X	X	verbreitet
23.	Turmfalke	V			x		streng geschützt		X	überfliegend
24.	Zilpzalp				x		bes. geschützt		X	In Randbereichen

*1): Rote Liste Baden - Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW
*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004
*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Untersuchungsgebiet

T1 = Untersuchungsgebiet (Gebäude, Grünstrukturen)

T2 = Umgebung (angrenzende Wohngebiete und Randlagen)

Die Methodik der Erfassung orientierte sich an einer Revierkartierung (vgl. MITSCHKE & LUDWIG 2004, SÜDBECK et al. 2005), was in Anbetracht der ausgeräumten Flur als ausreichend erachtet wurde. Bei den Erfassungen wurde zudem auch das nahe Umfeld des Plangebietes miteinbezogen.

So wurden im Untersuchungsgebiet im Frühjahr 2020 die Brut und Gastvögel erfasst. Die Untersuchungen fanden dabei überwiegend in den Mittagsstunden statt (s.o.).

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde an folgenden Terminen bei insgesamt günstigen Witterungsbedingungen aufgesucht:

- 01.03.2020 13:00 – 14:30 wolkig, 14°C, Wind 0
- 19.03.2020 7:00 – 9:00 sonnig, 11°C, Wind 0
- 04.04.2020 14:00 – 16:30 wolkig, 15°C, Wind 1
- 26.04.2020 13:00 – 14:30 wolkig, 17°C, Wind 0
- 19.05.2020 14:00 – 16:00 wolkig, 24 °C, Wind 1

Diese erlauben aufgrund der günstigen Jahreszeit eine hinreichend gute Einschätzung des Arteninventars auch ohne fehlenden Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. Tab. 1). Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet folgende **24 Vogelarten** nachgewiesen werden:

Amsel

Ein insgesamt verbreiteter Vogel. Sehr wahrscheinlich auch Brutvogel im Bereich von Gebüschzonen.

Bachstelze

Vor allem nördlich des Untersuchungsgebietes. Im Bereich eines Holzstapels befindet sich ein Brutrevier der verbreiteten Art.

Blaumeise

Die Blaumeise ist hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche auf Gehölze mit Höhlenpotential oder künstliche Nisthilfen angewiesen. Im Plangebiet findet sie entsprechende Nahrungs- und Bruthabitate, vor allem im Nahbereich von Streuobstflächen im Osten sowie im nahegelegenen Wald.

Buchfink

Der Buchfink ist einer der regelmäßig, wenn auch nur einzeln, anzutreffenden Arten des Untersuchungsgebietes. So findet sich die Art im Bereich der wenigen Gehölzstrukturen im Bereich des Plangebietes. Von einem Brutvorkommen in Randbereichen kann ausgegangen werden.

Buntspecht

Der Buntspecht konnte während der Geländebegehungen als Nahrungsgast im östlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes in Form von „Hackmarken“ an alten Bäumen (z.B. Birne, Nr. 3), nachgewiesen werden.

Elster

Die Elster konnte v.a. im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (außerhalb) wiederholt nachgewiesen werden. Hier findet sich ein aktuelles Brutvorkommen. Als Nahrungsgast kommt die Art im gesamten Siedlungsbereich vor.

Goldammer, RL V

Die Goldammer ist ein Vogel der östlichen und nördlichen Feldfluren und fehlt dem eigentlichen Plangebiet.

Graugans

Brutvogel im Bereich Feuchtgebiet „Kargegger Weiher“, rd. 1 km östlich des Plangebietes.

Graureiher

Eine Beobachtung m 04.04.2020 nördlich des Plangebietes im Bereich eines Grabens.

Grünfink

Die allgemein verbreitet Art wurde regelmäßig vereinzelt in den Grünflächen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen.

Grünspecht (*Picus viridis*), „streng geschützt“ (BNatSchG) (VS-RL Anhang 1)

Der Grünspecht (*Picus viridis*) gilt als europäisches Formenelement mit west – paläarktischer Verbreitung in der borealen, gemäßigten und mediterranen Zone. In Baden-Württemberg ist er als Brutvogel aus allen Landesteilen nachgewiesen, aber mit z.T. größeren Verbreitungslücken u.a. im Bereich des Schwarzwaldes, der Schwäbischen Alb, des Baulands, des Tauberlandes und der Baar. Die Verbreitungsschwerpunkte liegen insbesondere in tieferen Lagen (im Süden meist unter 750 m NN), wie z.B. in der Oberrheinebene, dem mittleren Neckarbecken, den Vorbergen der Schwäbischen Alb oder im Bodenseebecken (vgl. Abb. 4) (vgl. HÖLZINGER & MAHLER 2001).

Seit den 1950er oder 1960er Jahren ist für die Art, wie auch in vielen anderen europäischen Ländern, ein negativer landesweiter Bestandstrend festgestellt worden. Für die vergangenen 25 Jahre liegt dagegen keine wesentliche Bestandsveränderung mehr vor (vgl. LUBW 2007). So ist der Grünspecht mit rd. 8.000 – 10.000 Revieren auch heute noch die zweithäufigste Spechtart des Landes nach dem Buntspecht und vor Grauspecht und Wendehals (HÖLZINGER & MAHLER 2001, LUBW 2007).

Der Grünspecht bevorzugt wie seine Zwillingsart „Grauspecht“ reich gegliederte, halboffene Landschaften, wie z.B. Waldgebiete (lichte Bereiche, Randbereiche), Parklandschaften, Gärten und Feldgehölze im reich strukturierten Kulturland, vor allem Streuobstbestände und lichte, altholzreiche Laubmischwälder.

Der Grünspecht ist ein ausgesprochener Nahrungsspezialist und zumindest während der Brutzeit fast ausschließlich auf Ameisen und deren Puppen angewiesen. Dabei werden hügelbauende Ameisenarten deutlich gegenüber anderen bevorzugt, da sie leichter und in größeren Mengen zu erbeuten sind.

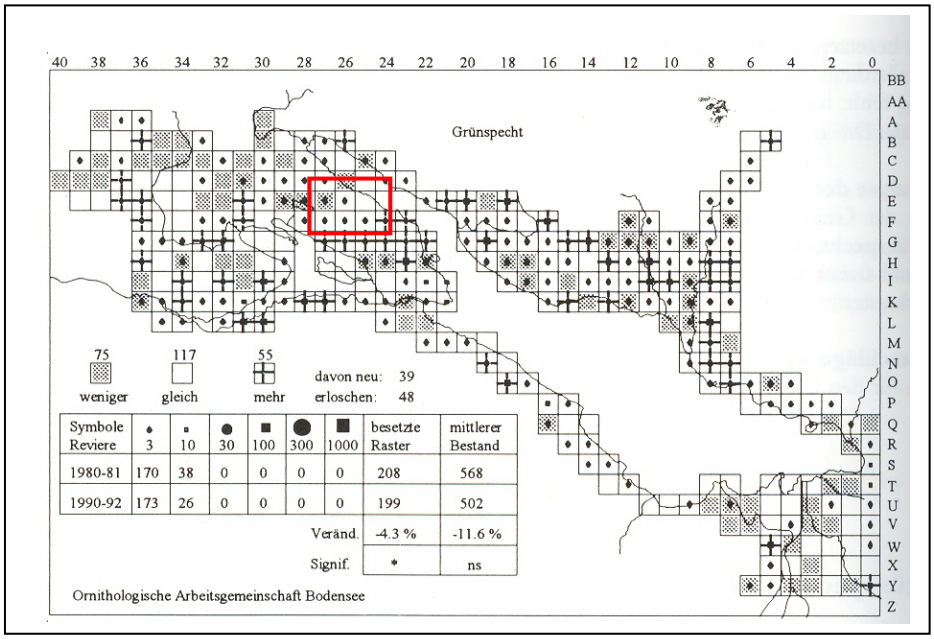


Abb. 4: Vorkommen des Grünspechts nach Brutzeitkartierungen von 1980 – 81 und 1990 – 92 am Bodensee, mit Eintrag der Lage des Untersuchungsgebietes (rote Rechtecksignatur) (aus: ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE 1999)

Gefährdung / Schutzstatus

Für den drastischen Rückgang der Art in Europa werden in erster Linie zwei hauptsächliche Ursachen angeführt. So hat der kontinuierliche Rückgang der Streuobstbestände (v.a. Hochstämme), der kleinen Feldgehölze und Solitärbäume seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zum Erlöschen oder zumindest zur Ausdünnung vieler Kleinpopulationen geführt. Diese Situation verschärfte sich durch Einbrüche bei den Ameisenpopulationen, infolge starker Eutrophierung der Böden.

Die Art ist gemäß § 10 BNatSchG „besonders“ bzw**. „streng geschützt“** und auch in der Vogelschutzrichtlinie gem. Art 1 erfaßt.

Vorkommen im Bodenseegebiet

Die Verbreitungsschwerpunkte des Grünspechts am Bodensee sind in erster Linie die regenärmeren Regionen im nördlichen und westlichen Bereich des Raumes. Hier kommt die Art jedoch in allen Höhenlagen vor (vgl. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE 1999).

Vorkommen im Plangebiet

Der Grünspecht konnte während den Geländeaufnahmen im Frühjahr 2020 regelmäßig akustisch vernommen werden. So ist im Umfeld des Untersuchungsgebietes von mehreren Revieren auszugehen (u.a. nordöstlich, nordwestlich).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes kann jedoch eine Nutzung als Bruthabitat ausgeschlossen werden. Es konnten im Zuge der überschlägigen Relevanzbegehung keine Nisthöhlen gefunden werden, dies zumal passende Gehölze fehlen.

Zudem erscheint eine Nutzung von kleinflächigem extensivem Wiesengrünland (Nahrungshabitat) im Bereich des Siedlungsbereiches für die Art nicht gegeben.

Haussperling, RL V

Der Haussperling ist insgesamt verbreitet, und recht häufig. Kleinere Kolonien finden sich z.B. im Bereich der unteren Oberdorfstraße (hier gerne im Bereich von Ziergehölzen).

Hausrotschwanz

Der Hausrotschwanz tauchte im Plangebiet erst Anfang April auf. Vermutliches Brutrevier in Baum-Nr. 1.

Kleiber

Die höhlenbrütende Art fand sich außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes regelmäßig in Waldnähe im Nordwesten.

Kohlmeise

Eine verbreitete und häufige Art im Bereich des weiteren Untersuchungsgebietes ist die Kohlmeise, die auch im Siedlungsbereich regelmäßig auftritt. Hinsichtlich der Eignung als Bruthabitat ist sie v.a. auf Nisthilfen angewiesen, die auch im Untersuchungsgebiet zu finden sind.

Mäusebussard, „streng geschützt“

Der Mäusebussard wurde wiederholt kreisend über dem Untersuchungsgebiet nachgewiesen (z.B. 19.05.2020). Ein Bruthabitat wird in den nordwestlich anschließenden Wäldern vermutet. Am 26.04.2020 wurde ein über dem Plangebiet kreisender Mäusebussard von einer Rabenkrähe attackiert.

Mehlschwalbe, RL 3

Innerhalb des Plangebietes fanden sich entlang Oberdorf- und Dorfstraße an sechs Wohngebäuden insgesamt 11 Reste und mindestens 2 vollständig erhaltene Neststandorte. Über dem Plangebiet konnten am 19.05.2020 mehrere Mehlschwalben fliegend gesehen werden. Auf Flurstück Nr. 29 wurden am 19.05.2020 An- und Abflüge beobachtet (vgl. Fototafeln).

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet insgesamt verbreitet auftretende Art, die das Plangebiet in erster Linie als Nahrungshabitat aufsucht. Neststandorte finden sich unmittelbar nördlich außerhalb.

Ringeltaube

Die Ringeltaube wurde u.a. im Bereich einer Fichtenschonung im Südosten des Plangebietes nachgewiesen. Vermutlich auch ein Bruthabitat unmittelbar im Randbereich des Plangebietes in Baum-Nr. 9.

Rotmilan, „streng geschützt“

Ein Rotmilan wurde kreisend am 08.03.2020 über dem weiteren Untersuchungsgebiet beobachtet. Ein Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Die „streng geschützte“ Art besitzt einen großen Aktionsradius, wobei das Untersuchungsgebiet allenfalls Teil des großen Nahrungsgebietes der Art ist.

Schwarzmilan „streng geschützt“

Am 18.03.2020 kreiste ein Schwarzmilan über die Ortslage und flog im Anschluß in Richtung Nordosten davon. Ebenso kreiste am 04.04.2020 ein Tier über dem Feuchtgebiet „Kargegger Weiher“, Biotopnr.8220-335-0707, das offensichtlich für Greifvögel ein attraktives Nahrungshabitat darstellt.

Ein Bruthabitat wird im Bereich der Wälder im Umfeld der „Marienschlucht“ vermutet.

Stieglitz

Die Bestandsentwicklung der Art ist in der jüngsten Vergangenheit im westlichen Bodenseeraum etwas uneinheitlich. Insgesamt kann sie aber dennoch als verbreitet gelten (vgl. ORNITHOLOGISCHE ARBEITS-GEMEINSCHAFT BODENSEE 1999). Im Gebiet mangels Gehölzbeständen nur Durchzügler.

Die Art findet innerhalb des Untersuchungsgebietes auch geeignete Bruthabitate, v.a. im Bereich der Streuobstflächen im Osten.

Turmfalke

Der „streng geschützte“ Turmfalke wurde lediglich einmal Anfang März im Gebiet nachgewiesen. Nach Angaben von Anwohnern gab es erfolgreiche Bruten in einem künstlichen Nistkasten einer Scheune auf Flurstück 4. Aktuell ist die Art wohl lediglich Nahrungsgast im Umfeld.

Zilpzalp

Ab Anfang April konnte der Zilpzalp in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes vernommen werden.

2.2.2 Potentiell vorkommende Vogelarten

Auf Grundlage der erfassten Biotoptypen (vgl. 2.2) und unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse sind mindestens folgende weitere 5 Arten für das Plangebiet prinzipiell als „potentiell vorkommend“ anzusehen (vgl. Tab. 2). Für einige der Arten bestehen zudem konkrete Nachweise aus der Vergangenheit und / oder im Zusammenhang mit anderen Untersuchungen (s.u.).

Tab. 2: Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des Untersuchungsgebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS-RL Anh. I	EG-Verordnung Nr. 338/972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArtSchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Untersuchungsgebiet		Bemerkungen
								T1	T2	
1.	Girlitz				x		bes. geschützt	X	X	Gehölze
2.	Mönchsgrasmücke				x		bes. geschützt	X	X	Gebüsche
3.	Star				x		bes. geschützt	X	X	Gehölze
4.	Schleiereule				x		streng. geschützt	X	X	Gebäude, Offenland
5.	Türkentaube				x		bes. geschützt	X	X	Gebäude

*1): Rote Liste Baden - Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW
*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004
*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Untersuchungsgebiet

T1 = Untersuchungsgebiet (Gebäude, Grünstrukturen)

T2 = Umgebung (angrenzende Wohngebiete und Randlagen)

Girlitz

Ab Mitte April könnte der Girlitz im Bereich von Obstgehölzen und Nadelbäumen festzustellen sein. Die Art ist im Bodenseeraum noch insgesamt verbreitet. Am 19.05.2020 konnte die Art nordöstlich des Plangebietes nachgewiesen werden.

Mönchsgrasmücke

Die im westlichen Bodenseegebiet verbreitete Mönchsgrasmücke ist im Bereich des Untersuchungsgebietes und des Waldrandes mit hoher Wahrscheinlichkeit Brutvogel.

Star

Der Star könnte das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen. Ein Status als Brutvogel innerhalb des Untersuchungsgebietes ist ebenso möglich (Nisthilfen). Eine Bruthöhle oder Nistkasten konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Schleiereule

Von der Schleiereule ist bekannt, daß die Art nach Angaben von Anwohnern in früheren Zeiten in einer alten Scheune auf Flurstück 4, unmittelbar nordöstlich des Plangebietes, brütete. Diese weist noch heute ein Einflugloch auf. Diesen Brutplatz teilte sie sich wechselweise angeblich mit dem „streng geschützten“ Turmfalken.

Auch im Rahmen einer Gitterkartierung 2020 der ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE wurde ganz aktuell Anfang März 2020 im Bereich des nördlichen Ortsrandes eine Schleiereule in der späteren Dämmerung fliegen gesehen uns auch akustisch wahrgenommen.

Türkentaube

Die Türkentaube kommt verbreitet im Natur- und Siedlungsraum vor und ein Vorkommen wäre auch in Langenrain nicht überraschend.

2.3 Sonstige Potentiell vorkommende Arten

2.3.1 Amphibien und Reptilien

Amphibien

Europäischer Laubfrosch RL-BW: 2, “streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Der „streng geschützte“ Laubfrosch (*Hyla arborea*) besitzt landesweit ein großes zusammenhängendes Verbreitungsgebiet im Bodenseebecken. Auch im Bereich des Bodanrücks (u.a. „Kargegger Weihers“, Biotopnr. 8220-335-0707 liegen Nachweise vor (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007).

Innerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes kann ein Vorkommen, infolge fehlender geeigneter Habitatstrukturen (Laichgewässer, Gebüsche), ausgeschlossen werden.

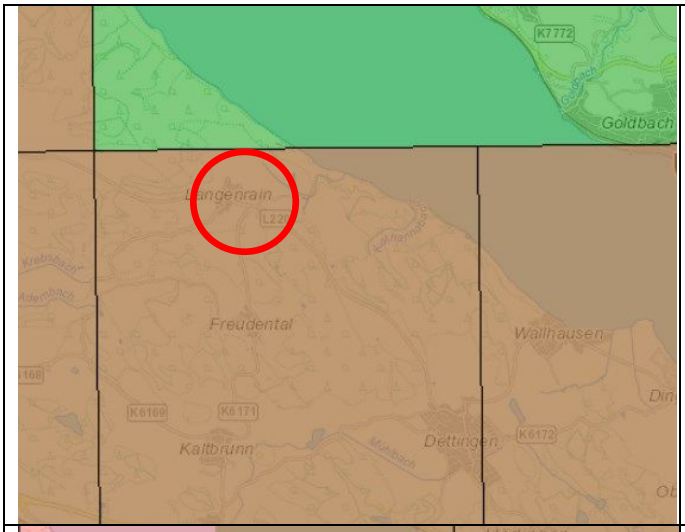
Lediglich im Bereich sonniger Gebüschzonen (z.B. Brombeergestrüpp) wären als spätsommerlicher terrestrischen Lebensraum für Einzeltiere (z.B. entlang Westgrenze) prinzipiell nicht ausgeschlossen (vgl. Abb. 5).

Reptilien

Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW: V, “streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Die Art könnte vor allem im nordöstlichen Randbereichs des Untersuchungsgebiet im Bereich der südostexponierten Steillagen mit Verzahnungsbereichen von offeneren mageren Flächen (z.B. mageres Wiesengrünland mit deckungsreicher Vegetation) als potentiell vorkommend betrachtet werden (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007).

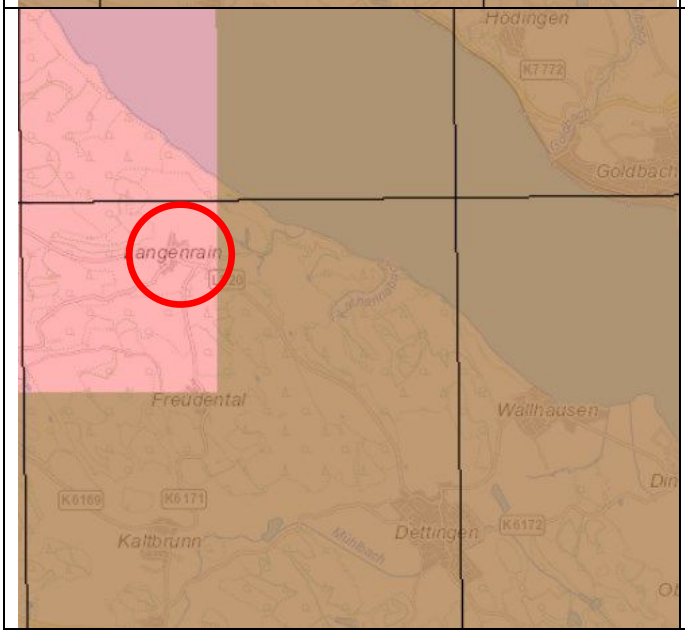
Innerhalb des stark bebauten Siedlungsbereiches mit intensiv genutzten Flächen (z.B. Zierrasen) ist ein Vorkommen prinzipiell auszuschließen. Allenfalls entlang der Westgrenze ergeben sich kleinräumig mögliche (suboptimale) Habitatstrukturen.



Laubfrosch (*Hyla arborea*):

Das Untersuchungsgebiet (rote Kreissignatur) ist Teil des aktuellen Verbreitungsgebietes des Laubfrosches.

(Rote Schraffur: Aktuelle Nachweise, grüne Schraffur: Alte Nachweise).



Zauneidechse (*Lacerta agilis*):

Das aktuelle Verbreitungsgebiet der Zauneidechse schließt das Untersuchungsgebiet (rote Kreissignatur) mit ein.

(Rote Schraffur: Aktuelle Nachweise, grüne Schraffur: Alte Nachweise).

Abb. 5: Auszug aus der landesweiten Artenkartierung (LAK) hinsichtlich Vorkommen von Laubfrosch und Zauneidechse im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes (LUBW).

2.3.2 Schmetterlinge

Für Tagfalter ist das Plangebiet, infolge der vorhandenen Strukturausstattung inmitten von Siedlungsflächen, insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Diese Einschätzung wird auch durch mangelnde Nachweise für das betroffene Kartenblatt bekräftigt (vgl. EBERT 1991).

Allenfalls noch unbebaute und magerere Grünlandbereiche stellen für bestimmte Tagfalterarten prinzipiell interessante Habitatstrukturen dar. Hierzu gehören Ubiquisten wie z.B. Weißlingsarten wie Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) oder Zitronenfalter (*Gonepterx rhamni)*.

Abb. 6: Zitronenfalter am Blaukissen in der Ortsmitte (Foto: REISER, U.)

2.3.3 Haselmaus und Fledermäuse

Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), “streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Der natürliche Lebensraum der Haselmaus erstreckt sich über reich strukturierte und artenreiche Laub- und Mischwälder, die über einen entsprechend dichten Unterwuchs in Form von Dickichten und Büschen (z.B. Brom- oder Himbeere) verfügen. Besonders beliebt sind Haselsträucher. Sie leben auch gern in Hecken und Feldgehölzen, wenn diese untereinander vernetzt sind. Dies ist sehr wichtig, denn Haselmäuse bewegen sich selten am Boden. Daher werden isoliert stehende Hecken oder Feldgehölze nur schwer besiedelt.

Da im Bereich des eigentlichen Plangebietes entsprechende Habitatstrukturen nicht vorhanden sind, muß mit einem Vorkommen der Art nicht gerechnet werden.

Fledermäuse („streng geschützt“ gem. BNatSchG)

Infolge des weitgehenden Fehlens geeigneter Habitatstrukturen, wie z.B. überdurchschnittliches Höhlenangebot, kann dem Untersuchungsgebiet eine insgesamt wohl eher mittlere Bedeutung für ein Vorkommen von Fledermäusen zugewiesen werden.

Hinweise auf Fledermäuse, wie z.B. Kot oder Fettablagerungen konnten an den wenigen potentiell geeigneten Habitatbäumen jedoch nicht festgestellt werden.

Ältere Gehölze mit größerem Stammdurchmesser (> 0,5 m) finden sich im Gebiet lediglich im Falle von Baum Nr. 1 (Kastanie), der prinzipiell ein erhöhtes Höhlenpotential für Käfer und Fledermäuse (Einzeltiere) aufweist.

Nur wenige hundert Meter südlich des Plangebietes, direkt neben dem Park des dortigen Schlosses, befindet sich in der katholischen Kirche St. Josef (erbaut 1699) ein bemerkenswertes Fledermausvorkommen, das bereits seit 1983 als Fledermausquartier bekannt ist (AG FLEDERMAUSSCHUTZ BW e.V., 2017).

Es wurden seither ein Männchen-Quartier vom Großen Mausohr, eine Wochenstube von Grauen Langohren und eine Wochenstube von Breitflügelfledermäusen nachgewiesen. Bei Ausflugszählungen konnten bis zu 28 Langohren und 28 Breitflügelfledermäuse gezählt werden.

Im Winter 2016/17 fand eine Sanierung der Kirche statt, wobei entsprechende Schutzmaßnahmen hinsichtlich des Erhalts der Fledermauskolonien Berücksichtigung fanden.

III. BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ-FACHLICHER SICHT

Vögel

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich „Oberdorf Erweiterung Süd“, infolge des bereits hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Wege etc.) sowie der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches von Langenrain aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine **vergleichsweise mittlere Bedeutung besitzt**.

Auch das in günstiger Erfassungszeit angetroffene Artenspektrum, z.B. bei den Vögeln, spiegelt dabei insgesamt den Charakter eines dörflich geprägten Siedlungsbereiches wider. So konnte hier, hinsichtlich der Vögel, ein klassisches Artenspektrum mit allgemein verbreiteten und häufigen Arten (12) des Siedlungsraumes festgestellt werden. Hierzu gehören u.a. Haussperling, Amsel, Grünfink, Buchfink oder Kohlmeise.

Innerhalb dieses Quartiers ist aus Sicht des Artenschutzes insbesondere jedoch das Vorkommen der Mehlschwalbe, RL 3 von Interesse. So finden sich an mehreren Gebäuden deren Nester bzw. Reste derselben. Diese sind von besonderer Bedeutung, da die Art auf dem Bodanrück nicht mehr zu den häufigen Brutvögeln gehört. Ansonsten fanden sich an den Außenfassaden keine für Vögel oder Fledermäuse besonders interessanten Strukturen oder konkrete Nachweise.

Für höhlenbrütende Vögel ist vor allem ein älterer Laubbaum (Kastanie, Baum-Nr. 1) von Interesse. Hier findet sich ein erhöhtes Potential für Ast- bzw. Stammhöhlen (z.B. für höhlenbewohnende Arten). Eigentliche kleine Stamm- bzw. Asthöhlen konnten konkret gefunden werden (vgl. Anhang). Zudem konnte hier 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.

Die untergliedernden Gebüsche entlang der Westgrenze übernehmen zudem wichtige Funktion als Vernetzungsachse möglicher (Teil-) Habitate mit den umgebenden Grünland- und Waldgebieten im Westen (vgl. Abb. 8).

Aus diesem Grunde kann den alten Gehölzen (Einzelbäume) des Untersuchungsgebietes sowie den Gebäuden aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt ein **durchschnittliches Potential (mittel)** als möglicher Lebensraum (Bruthabitat) für Vögel zugewiesen werden (**Mehlschwalbe: hoch**).

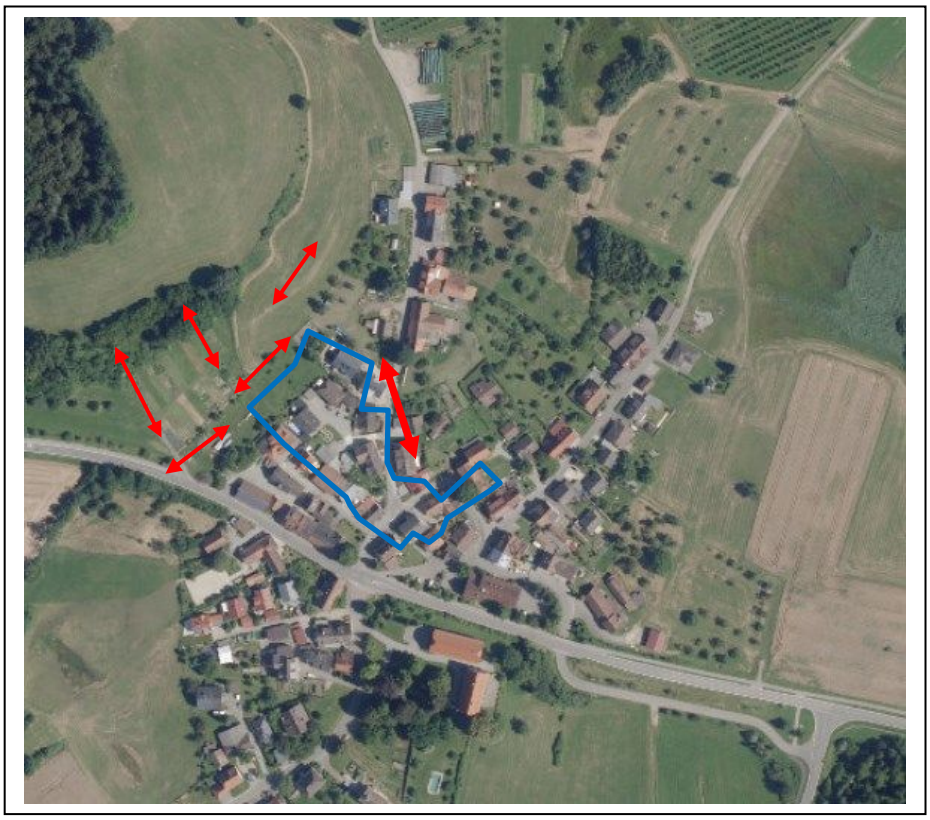


Abb. 8: Funktionale Bezüge von Teilhabitaten für Vögel (u.a.) im Bereich des Untersuchungsgebietes (Pfeilsignaturen)

Fledermäuse

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 (Baum-Nr.1).

Amphibien und Reptilien

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.

Schmetterlinge

Für Tagfalter besitzt das Untersuchungsgebiet infolge der Strukurausstattung 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.

IV. VORHABENSBEDINGTE BETROFFENHEIT PLANUNGS-RELEVANTER ARTEN

Europäische Vogelarten

Trotz des Fehlens konkreter und umfassender Kenntnisse über z.B. streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) / „Rote Liste-Arten“, können durch den Verlust möglicher Flächen und Gehölze, erhebliche Beeinträchtigungen auf Grundlage der vorhandenen Biotop-strukturen innerhalb des Plangebietes weitgehend ausgeschlossen werden.

Infolge weiterer Nachverdichtungen kommt es so v.a. zu einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen, bei denen es sich vornehmlich um Gärten (Grünland und Gehölze) und bereits versiegelte Flächen handeln dürfte.

Im Zuge einer Flächeninanspruchnahme würden im vorliegenden Falle, aus Artenschutzgründen so überwiegend vergleichsweise „mittel“ empfindliche“ Flächen betroffen.

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

Beeinträchtigungen für konkret und potentiell vorkommende „besonders und streng geschützte“ Arten

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:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Bodenseebecken“.
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch im Naturraum „Bodenseebecken“ allgemein verbreitet und meist häufig.
- 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) sollte ein möglicher Baubeginn nicht vor Ende August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegen. Ab diesem Zeitraum 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 getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Auch wenn die Reste der Mehlschwalbennester aktuell nicht besetzt sind, dürfen deren Fortpflanzungs und Ruhestätten prinzipiell nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Aus diesem Grunde sollte die Untere Naturschutzbehörde im Fall eines möglichen Abbruches von Gebäuden mit Nestern hinsichtlich einer Ausnahmegenehmigung hinzugezogen werden (Ausnahme im Einzelfall).

In jedem Falle müssen im Zuge der geplanten Neubauten geeignete Nisthilfen für Mehlschwalben an den Außenwänden angebracht werden, um so eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG zu vermeiden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet eingeschränkt für „streng geschützte“ Nahrungsgäste (z.B. Rotmilan, Schwarzmilan, Turmfalke, Schleiereule) von Interesse, die über einen großen Aktionsradius verfügen und für die es sich bei dem Plangebiet vermutlich allenfalls um einen Teillebensraum handelt.

Die möglichen Auswirkungen sind diesbezüglich bei konkret vorliegenden Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet ist infolge des Vorkommens weniger alter Einzelbäume sowie der mäßig waldrandnahen Lage (potentielles Jagdgebiet) von insgesamt mindestens durchschnittlicher Bedeutung und besitzt damit prinzipiell eine mittlere Bedeutung für diese Artengruppe.

Es wird davon ausgegangen, dass eine mögliche Beseitigung älterer Gehölze und Gebäude außerhalb der Anwesenheit von Fledermäusen im Winterhalbjahr durchgeführt wird (Oktober bis März), so dass nach jetzigem Kenntnisstand eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. - Nr. 3 BNatschG für Fledermäuse nicht zu befürchten wäre.

V. ERGEBNIS / FAZIT

Die Gemeinde Allensbach beabsichtigt für den zentralen Bereich in Langenrain einen verbindlichen Bauleitplan nach § 2 BauGB „Oberdorf Erweiterung Süd“ aufzustellen. Das ca. 0,8 ha große Gebiet befindet sich im zentralen Ortsteil von Langenrain und schließt an ein vorhandenes Mischgebiet an.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des Verfahrens zwingend erforderlich. Diese wurde in Form einer sog. Relevanzbegehung durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet wird zu überwiegenden Anteilen von dörflichen Strukturen geprägt, die von nur sehr geringen Gartenanteilen (Grünland und Gehölzstrukturen, v.a. Einzelbaum) unterbrochen werden und hinsichtlich des Artenpotentials entlang der Westgrenze funktional mit dem nahen Wald bzw. Gebüschen im Nordwesten in Verbindung stehen.

Diese (noch) vorhandenen Grünflächen, zusammen mit besonderen Biotopstrukturen, wie z.B. markante Einzelbäume (v.a. Kastanie), sind aus Sicht des Arten- und Naturschutzes von prinzipiell besonderem Interesse.

Trotz bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung), kann dem Gebiet, aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der z.T. randlichen Lage, **insgesamt eine durchschnittliche (mittlere) Bedeutung zugewiesen werden.**

So sollten in jedem Falle, im Zuge geplanter Neubauten, geeignete **Nisthilfen für Mehlschwalben** an den Außenwänden angebracht werden (vgl. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). In deren Folge kann ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen bzw. erhalten werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Unter den „**streng geschützten“ Arten ist, neben Fledermäusen, eingeschränkt v.a. auch mit Nahrungsgästen z.B. Mäusebussard ,Rotmilan, Turmfalke und Schleiereule zu rechnen**.

Um das Risiko einer Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) für diese Arten gering zu halten, sind allgemein ein Erhalt von Grünstrukturen, besonderen Biotopen (v.a. alte Einzelbäume, Mehlschwalbennester) prinzipiell von oberster Priorität.

VI. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AG FLEDERMAUSSCHUTZ BW e.V. (2017): Der Flattermann.- Trochtelfingen.

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs; 6. Fassung; Stand: 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11.

BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.

BLUME, D. (1982): Schwarzspecht, Grauspecht, Grünspecht.- Neue Brehm-Bücherei Bd. 300, Westarp-Wissenschaften. Wittenberg Lutherstadt.

GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands.-Gustav Fischer Verlag Jena.

EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden - Württembergs, Tagfalter Bd. 1 und 2; Ulmer Verlag, Stuttgart.

HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.

HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 21.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.

LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN - WÜRTTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg.

LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag, Stuttgart.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben.- Stuttgart.

ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE (1999): Die Vögel des Bodenseegebietes.-Ornithologische Jahreshefte für Baden – Württemberg, Bd. 14/15. Ludwigsburg.

ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE (1983): Die Vögel des Bodenseegebietes.- Deutscher Bund für Vogelschutz, Landesverband Baden – Württemberg, Stuttgart.

RUGE, K. (1993): Europäische Spechte – Ökologie, Verhalten, Bedrohung, Hilfen.- Beih. Veröff. Naturschutz Landschaftspflege Bad. – Württ. 67: 13-25.

SCHUSTER, S., V. BLUM, H. JACOBY, G. KNÖTZSCH, H. LEUZINGER, M. SCHNEIDER, E. SEITZ, P. WILLI et al. (1983):): Die Vögel des Bodenseegebietes, Avifauna Bodensee.(Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Bodensee)- DBV Stuttgart.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

TRAUTNER & JOOS (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

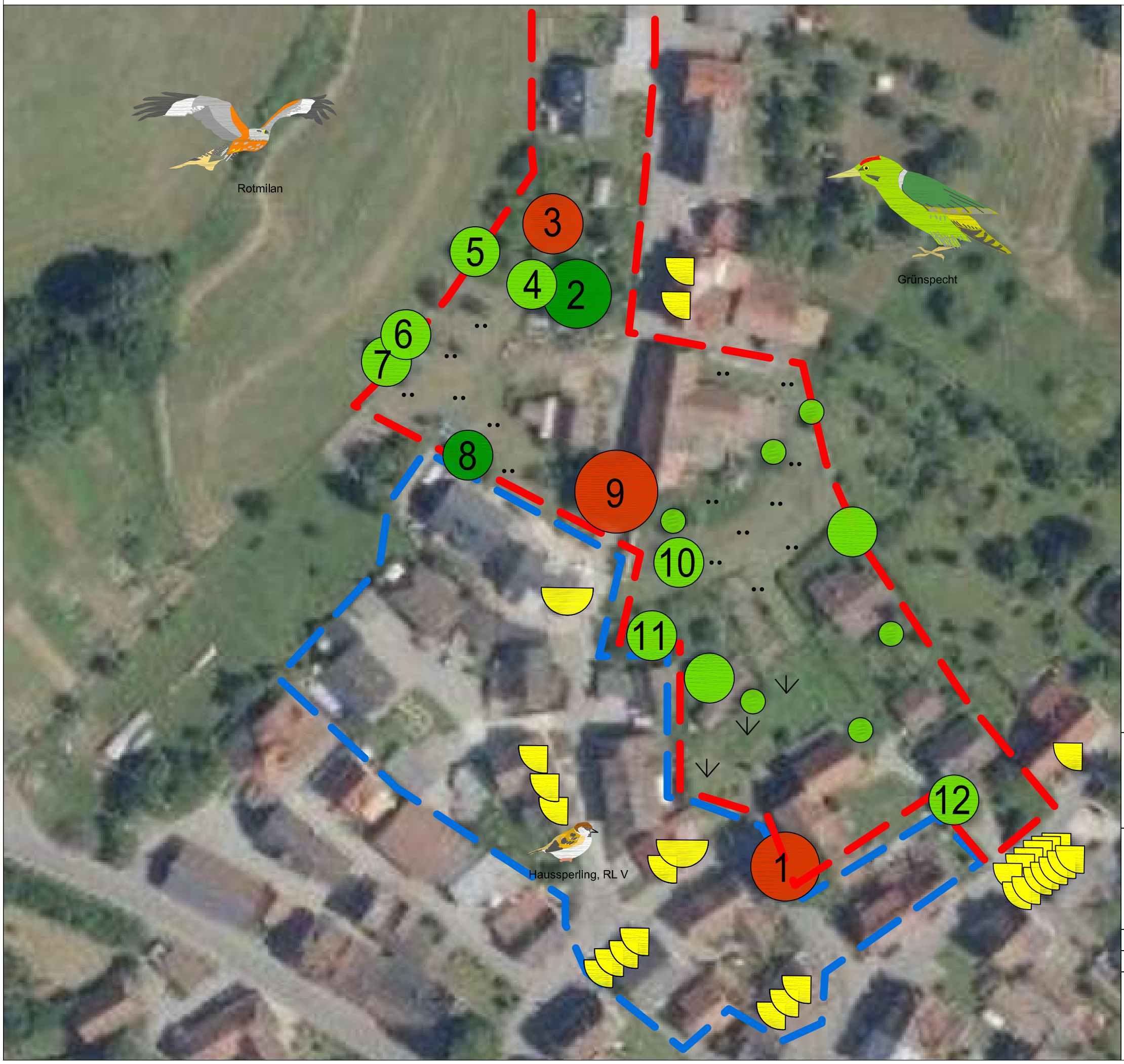
ANHANG

Gehölzliste Bestand (wesentliche Gehölze des Plangebietes)

NR.	ART	STAMM ∅ in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlen-brüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
1	Kastanie	1,2	1	**4**	Oberhalb Stamm gabeliger Wuchs, Knorriger Wuchs, alte Anschnitte, Moos, kl. Asthöhle in ausgefaultem Anschnitt, schmale Stammspalten, Stammhöhlen, Brut Hausrotschwanz
2	Birne	1,0	1	**3**	Totholz, Abbrüche, Moos, Abschälungen
3	Birne	1,0	1	**4**	Nest der Rabenkrähe, Nistkasten, viel Moos, Hackmarken vom Buntspecht, ausgefaulter Stammabbruch
4	Birne	0,3	0	**2**	Stammabbruch
5	Apfel	0,3	2	**2**	Stamm Efeu umwachsen, Mistel
6	Kirsche	0,35	2	**2**	Alte Anschnitte
7	Birne	0,4	0	**3**	Knorriger Wuchs, kl. Stammhöhle, Moos
8	Birne	0,8	1	**3**	Anschnitt, kl. Stammhöhle, Abbrüche
9	Kastanie	1,4	1	**4**	Vielstämmig, mehrere kl. ausgefaulte Asthöhlen, 2 Nester in Krone (u.a. Ringeltaube ?), Stammhöhle
10	Kirsche	0,4	1	**2**	-
11	Kirsche	0,4	1	**2**	-
12	Kastanie	0,5	0	**2**	Krone gestutzt, ausgefaulte Stammhöhle

Bewertung in der Tabelle:
Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt O = stark geschädigt
Biotopwert: 4 = sehr hoch (Spechthöhle, viel Mulm = grau hinterlegt), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, O = standortfremd

11



HABITATSTRUKTUREN

Anlage 4

Biotopwert für Höhlenbrüter

- **sehr hoch, (z.B. Baum mit Höhle(n), Nest)**
- **hoch**
- **mittel**
- **gering**

Vogelnester

- **Nest der Mehlschwalbe**
- **Rest eines Nestes der Mehlschwalbe**

wertgebende Arten

- **Haussperling**
- **Grünspecht**
- **Schwarzmilan**
- **Schleiereule**
- **Turmfalke**

Geltungsbereich ("Oberndorf" / "Oberndorf Erw. Süd")

Gemeinde Allensbach

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

"Bebauungsplan Oberdorf Erweiterung Süd" in Allensbach

HABITATSTRUKTUREN

M 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne, Dipl.-Geologe	Datum: 12.02.2020 geändert: 16.04.2020
Gezeichnet: FN	

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
Waldweg 28
D-88690 Uhldingen
Ruf (07556) 931911
Fax (07556) 931912
seeconcept@t-online.de