ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 18. Mai 2021

TOP 6 **Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung und Offenlagebeschluss zur Beteiligung**

Vorberatung:	OR und TA-Sitzung am 12.05.2021
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	2. Jahreshälfte 2021

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (17.11.2020):
Beschluss über Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
-

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz

Beschreibung der Haushaltssituation:
Für allgemeine Planungskosten 70.000,00 € im Haushalt vorgesehen.

Beschlussinformationen

Beschlussvorschlag

1. Dem Abwägungsvorschlag gemäß **Anlage 1** zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Oberdorf Erweiterung Süd“ wird zugestimmt.
2. Die Durchführung der Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Oberdorf Erweiterung Süd“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung und die Offenlage hierzu durchzuführen und die Ergebnisse hieraus dem Gemeinderat vorzulegen.

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

Anlagen:

1- Entwurf des Abwägungsprotokolls zur frühzeitigen Beteiligung vom 12.05.2021
2- Entwurf textliche Teil vom 12.05.2021 mit der Begründung (2a) und den textlichen Festsetzungen (2b)

3- Entwurf zeichnerischer Teil vom 12.05.2021 mit Lageplan/Rechtsplan (3a-3b) und Schnitte (3c)
4- Entwurf örtliche Bauvorschriften von 12.05.2021
5- Ergebnis artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (5a) vom 24.05.2020 sowie der Plan Habitatstrukturen (5b) vom 16.04.2020 - Auf einen erneuten Ausdruck der Anlage 5 wird verzichtet, da diese bereits Gegenstand der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung bei der TA Sitzung vom 11.11.2020 und GR-Sitzung am 17.11.2020 war.

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.

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. Diese wird um eine detaillierte Bestandserhebung ergänzt und fortgeschrieben.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2020 wurde der Offenlagebeschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der übrigen Träger öffentlicher Belange als auch frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fanden nach öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 statt.

Der vorliegende Beschlussvorschlag wird in der Sitzung des Ortschaftsrats und des Technischen Ausschusses am 12.05.2021 eingehend vorberaten.

Dem Abwägungsbeschluss ist der Entwurf des Abwägungsprotokolls zur frühzeitigen Beteiligung vom 12.05.2021 in **Anlage 1** beigefügt.

Dem Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Beteiligung ist der Entwurf des textlichen Teils zum Bebauungsplan vom 12.05.2021 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung in **Anlage 2a-b** beigefügt. Weiter sind der Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 12.05.2021 mit Lageplan/Rechtsplan und Schnitte in **Anlage 3a-c** und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 12.05.2021 in **Anlage 4**. Auf einen erneuten Ausdruck der Anlage 5 wird verzichtet, da diese bereits Gegenstand der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung bei der TA Sitzung vom 11.11.2020 und GR-Sitzung am 17.11.2020 war.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

Landkreis Konstanz

Landratsamt Konstanz · Postfach 10 12 38 · 78412 Konstanz

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Amt für Baurecht und Umwelt Untere Baurechtsbehörde	
Ansprechpartner	Herr Baumeister
Dienstgebäude	Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz
Zimmer-Nr.	C 225
Telefon	07531/800-1430
Telefax	07531/800-1419
e-mail:	clemens.baumeister@LRAKN.de
Aktenzeichen	E2000018

www.LRAKN.de

Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren

Konstanz, 07.01.2021

Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd" der Gemeinde Allensbach im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach 13a BauGB, Frühzeitige Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:

Textliche Festsetzungen:

Bestandschutz (Ziffer B.1.)

Im Satz 2 wird erwähnt, dass bei Veränderungen von baulichen Anlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten. Wir regen an, dies dahingehend zu konkretisieren, dass es sich um baurechtlich verfahrenspflichtige Änderungen von baulichen Anlagen handelt.

Sparkasse Bodensee
IBAN BIC
IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35
BIC SOLADES1KNZ

Spark. Hegau-Bodensee IBAN DE49 6925 0035 0003 0655 05 BIC SOLADES1SNG
IBAN DE94 6925 0035 0006 0100 03
Sparkasse Engen-Gottm. IBAN DE23 6925 1445 0005 0040 07 BIC SOLADES1ENG
Volksbank eG KN IBAN DE93 6929 1000 0210 2161 03 BIC GENODEB1RAD
Postbank Karlsruhe IBAN DE50 6601 0075 0035 7387 56 BIC PBNKDEFF

VIER LÄNDER REGION BODENSEE

Anlage 1

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Ziffer B.1. der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

> Werden solche Bauten ersetzt oder baurechtlich verfahrenspflichtig verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Örtliche Bauvorschriften: Bestandschutz (Ziffer B.1.) Die Formulierung entspricht wortgleich der bei den textlichen Festsetzungen verwendeten Wortwahl und sollte auf die örtlichen Bauvorschriften entsprechend angepasst werden.	**BESCHLUSSVORSCHLAG:** Ziffer B.1. der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert: Werden solche Bauten ersetzt oder baurechtlich verfahrenspflichtig verändert gelten dafür jedoch die Reglungen dieser örtlichen Bauvorschriften.
Forstverwaltung: Das Kreisforstamt hat den Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd“ im Ortsteil Langenrain der Gemeinde Allensbach im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, Frühzeitige Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Es sind keine Belange des Waldes betroffen. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Abfallrecht und Gewerbeaufsicht Nach Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan ergeben sich von hier aus keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kreisarchäologie: Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaft: Es soll auf den relativ großen Grundstücken eine Nachverdichtung ermöglicht werden und somit ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen werden. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2 **Naturschutz:**	

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Die Gemeinde Allensbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf Erweiterung Süd“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.	
<u>Planung:</u> Das Plangebiet umfasst den Ortskern des Teilorts Langenrain mit einer Fläche von ca. 0,8 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung des Gebietes im Sinne einer geordneten und maßvoll verdichteten Bebauung sichergestellt werden.	Keine Bedenken und Anregungen.
<u>Bestand:</u> Das Plangebiet wird infolge der innerörtlichen Lage durch dörfliche Strukturen geprägt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gebäude, Straßen und einige Grünstrukturen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die über 30 Jahre alte Kastanie innerhalb des Plangebiets sowie funktionale Beziehungen zum Umland von besonderem Interesse. Nordwestlich sowie östlich des Plangebiets befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen (Grünland und Streuobstbestände), mit denen das Plangebiet hinsichtlich der Artenausstattung funktional in Zusammenhang steht.	Keine Bedenken und Anregungen.
Artenschutzrechtlich relevant sind insbesondere die Gebäude mit Mehlschwalbennestern oder Resten davon. Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, z.B. Zauneidechse, Fledermäuse etc. kann nach derzeitigem Stand der artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.	
<u>Verfahren:</u> Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB entfällt zwar die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung und zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung (sowie weiterer verfahrensbezogener Umweltvorschriften). Die Vorschriften des Artenschutzrechts und die allgemeinen Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) gelten allerdings auch für diese Art von Bebauungsplan. Auch bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ist daher der Artenschutz zu behandeln, soweit es die artenschutzrechtlich nach § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG in den Blick zu nehmenden Arten (derzeit europäische Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) betrifft.	Keine Bedenken und Anregungen.
3 Der Unteren Naturschutzbehörde lagen zur Einsichtnahme und Überprüfung vor:	

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
1) die textlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften (28.09.2020), 2) ein Rechtsplan (17.11.2020), 3) eine Begründung (28.09.2020), sowie 4) ein Bericht „Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung“ (24.05.2020). <u>Schutzgebiete:</u> Im Bebauungsplangebiet befindet sich keine Schutzgebietskulisse. <u>Artenschutz:</u> Um artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Büro SeeConcept (Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne) Erhebungen durchgeführt und der Bericht „Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung“ vorgelegt (24.05.2020). I. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ist folgendes zur <u>„Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung</u>“ anzumerken: 1.) Im Gutachten werden erfasste und potentielle Vogelarten, sowie weitere potentiell vorkommende Arten wie Fledermäuse, Laubfrosch und andere Amphibien, Zauneidechse, Tagfalter oder Haselmaus aufgeführt und eine erste Einschätzung, die nach derzeitigem Kenntnisstand möglich ist, vorgenommen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind detaillierte Untersuchungen zu allen relevanten Tierarten durchzuführen, sodass basierend auf den Ergebnissen, <u>eindeutige</u> Aussagen dazu getroffen werden können, ob die entsprechende Art im Plangebiet vorkommt oder nicht. 2.) Eindeutige Aussagen sind sowohl zum Vorkommen von Lebensstätten betroffener Arten auch zum Vorhandensein essentieller Jagd- oder Nahrungshabitate zu treffen (z.B. Schleiereule, Turmfalke). 3.) Im jetzigen Verfahrensstand (frühzeitige Beteiligung) wurden vom Gutachter in Kap. IV. der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erste mögliche Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 thematisiert. 4 Allerdings sind die bisherigen Untersuchungsergebnisse zu den verschiedenen Arten zu unpräzise, um gezielte Maßnahmen konzipieren zu können (z.B. ist noch unklar, ob ein Zauneidechsenvorkommen vorhanden ist).	**BESCHLUSSVORSCHLAG:** Es wird eine detaillierte Artenschutzrechtliche Bestandserhebung in Auftrag gegeben. Entsprechend dem Ergebnis können konkretere Aussagen zu den geschützten Arten und möglicher notwendiger Maßnahmen getroffen werden. Es werden zu den weiteren potentiell vorkommenden Arten (v.a. Laubfrosch, Zauneidechse, Grünspecht, Schleiereule, Turmfalke) im Frühling, Sommer 2021 zusätzliche Untersuchungen vorgenommen, so dass mögliche notwendige Maßnahmen getroffen werden können. 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.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Basierend auf konkreten Aussagen zum Vorkommen relevanter Arten können dann vom beauftragten Büro gezielt Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erarbeitet und formuliert werden. Da laut artenschutzrechtlicher Relevanzbegehung im Plangebiet einige besonders oder streng geschützte Arten vorkommen bzw. nicht auszuschließen sind (z.B. Mehlschwalbe, Zauneidechse, Fledermäuse) empfehlen wir das Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die im Gebiet vorkommenden Arten anzuwenden (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/28306).	**BESCHLUSSVORSCHLAG:** Das Formblatt zu den streng geschützten Arten wird bei Nachweis entsprechend angewendet.
II. Weitere Hinweise zu ggf. erforderlichen Maßnahmen: 1. Sollten bestehende Gebäude abgebrochen werden, ist sicherzustellen, dass beim Abbruch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird (z.B. Relevanzbegehung eines Gutachters; zu berücksichtigen sind hier v.a. die Artengruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“). 2. Generell gilt, dass Aussagen wie „Es wird davon ausgegangen, dass eine mögliche Beseitigung älterer Gehölze außerhalb der Anwesenheit von Fledermäusen im Winterhalbjahr durchgeführt wird (Oktober – März), so dass nach jetzigem Kenntnisstand eine Auslösung von Verbotstatbeständen nicht zu befürchten wäre“ zu vage sind. **Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss ausgeschlossen sein.** Es müssen auch Winterquartiere von Fledermäusen berücksichtigt werden. Die Untere Naturschutzbehörde bittet, der Gutachter möge nur konkret ermittelte Tatbestände auflisten bzw. aufführen. 3. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass Baum Nr. 1 (Kastanie) ein erhöhtes Höhlenpotential für Käfer und Fledermäuse aufweist. Dieser ist im Rechtsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollte der hochwertige Einzelbaum erhalten werden.	**STELLUNGNAHME:** Es besteht grundsätzlich keine Möglichkeit nach § 9 BauGB den Abbruch als Festsetzung zu regeln. Es handelt sich auch nicht um CEF-Maßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan regelt grundsätzlich mehr oder weniger „nur“ das Maß und Art der baulichen Nutzung und aus der Errichtung der baulichen Anlagen ergeben zunächst keine Verbotstatbestände. Derartige Schutzmaßnahmen sind nach § 44 BNatSchG geregelt und folgerichtig nur als Hinweis aufgenommen worden. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.10.2010 AZ 3 S 1873/09: Der Senat geht - in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschluss vom 25.08.1997 - 4 NB 12.97 -, NVwZ-RR 1998, 162), der Rechtsprechung des 5. Senats des erkennenden Gerichtshofs (vgl. Urteil vom 25.04.2007 - 5 S 2243/05 -, NuR 2007, 685) und der Rechtsprechung der übrigen Oberverwaltungsgerichte (vgl. OVG Rheinl.-Pfalz, Urteil vom 13.02.2008 - 8 C 10368/07 -, NVwZ-RR 2008, 514; BayVGH, Urteil vom 30.11.2008 - 9 N 05.112 -, juris; OVG Nordrh.-Westf., Urteil vom 30.01.2009 - 7 D 11/08.NE -, NuR 2009, 421; HessVGH, Urteil vom 21.02.2008 - 4 N 869/07 -, BauR 2009, 766) - davon aus, dass nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung einen untersagten Eingriff darstellen kann. Die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ist nicht unmittelbare Adressatin der Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts. Ein Bebauungsplan bildet insoweit zwar eine mögliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, von denen artenschutzrechtlich verbotene Zugriffe auf besonders geschützte oder streng geschützte Arten ausgehen können. Er bewirkt aber selbst keine unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Artenschutzrechts. **BESCHLUSSVORSCHLAG:** Die Aussage wird konkretisiert, denn in Verbindung mit Höhlenkontrolle schließt eine Fällung von Bäumen im Winterhalbjahr einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus.
5 **III. Vorkommen der Mehlschwalbe:**	**STELLUNGNAHME:** Die Kastanie Nr. 1 befindet sich im Plangebiet „Oberdorf“ und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Der Gutachter weist in der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (S. 31) darauf hin, dass die „Untere Naturschutzbehörde im Fall eines möglichen Abbruchs von Gebäuden mit Nestern hinsichtlich einer *Ausnahmegenehmigung* hinzugezogen werden (Ausnahme im Einzelfall)“ sollte. Mehlschwalben sind wie alle anderen europäischen Vogelarten nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Arten. Um diese Arten in ihren Beständen zu erhalten, ist der Vorschrift des § 44 Abs. 1 BNatSchG Folge zu leisten. In dieser heißt es in seiner Nummer 3.: „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz).“ Der Lebensstättenschutz umfasst nicht den Lebensraum besonders geschützter Arten insgesamt, sondern nur selektiv die bezeichneten Lebensstätten, die durch bestimmte Funktionen geprägt sind. Um dem Schutz der Vorschrift zu unterfallen, müssen sie nicht dauerhaft von Individuen der jeweiligen Art genutzt werden. Erfolgt die Nutzung regelmäßig, so greift das Verbot auch in Zeiten ein, in denen die Lebensstätte nicht genutzt wird. Bloß potentielle Lebensstätten fallen dagegen nicht unter den Verbotstatbestand, weil es insoweit an dem in der Bestimmung vorausgesetzten Individuenbezug fehlt. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbietet es, ganzjährig Fortpflanzungsstätten nesttreuer Vogelarten zu beschädigen und zu zerstören. Fortpflanzungsstätte meint bei Mehlschwalben als Koloniebrüter nicht das einzelne Nest, sondern die gesamte Kolonie. Das Entfernen einzelner Nester ist daher rechtlich als Beschädigung der Fortpflanzungsstätte einzustufen. Das Entfernen aller Nester der Kolonie erfüllt den Tatbestand des Zerstörungsverbotes. Auch Reste von Schwalbennestern sind nach dieser Vorschrift geschützt, denn diese bieten den Ansatzpunkt (Grundstein) für den Wiederaufbau des Nestes bzw. die Anknüpfungsstelle für eine Wiederbesiedlung. Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann u.a. eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten erteilt werden, -im Interesse der Gesundheit des Menschen -im Interesse der öffentlichen Sicherheit... 6 Eine *Ausnahm*e darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Eine Ausnahme wird unserer Ansicht nach schwer zu erwirken sein.	Wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Gängige Rechtspraxis ist die Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG. Voraussetzung ist eine unzumutbare Belastung. Diese muss aus der Besonderheit der Situation folgen. Bei einer unvermeidlichen, dauerhaften Beseitigung von Mehlschwalbennestern ist mit ausreichend Vorlauf Ersatzlebensraum in unmittelbarerer Nähe zu schaffen. Die Ersatzmaßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam sein (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, CEF-Maßnahme). Demnach ist eine Beseitigung von Mehlschwalbennestern mit ausreichend Vorlauf zu planen. Um die Arbeiten plangemäß durchführen zu können, ist es sinnvoll, 1 Jahr im Voraus einen entsprechenden Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen, da die Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam sein müssen. **Die erforderlichen Maßnahmen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich festzusetzen.** Es ist eine **Bauzeitenbeschränkung** für diese Gebäude festzusetzen. Maßnahmen an Gebäuden mit Mehlschwalbennestern dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und März durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde, das beigefügte „Informationsblatt zum Umgang mit Schwalben an Gebäuden“ an die betroffenen Bauherren weiterzugeben. **IV. Textliche Festsetzungen/Rechtsplan** a) Einige Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sind bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Allerdings finden sich diese unter „D. Hinweise“. Diese sollten jedoch rechtsverbindlich festgesetzt werden (Schutz der Fledermauspopulation, Schutz der Insekten, Bauzeitenbeschränkung, Schutz der Mehlschwalben, Vogelschlag) und insofern nicht unter dem Oberbegriff „Hinweise“ aufgeführt werden, sondern als separater Punkt. 7 b) Die Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bisher unter D. Hinweise) müssen noch detaillierter formuliert werden. Von Seiten der UNB wird folgende Formulierung empfohlen: „Künstliches Licht soll nur dort eingesetzt werden, wo es notwendig ist. Es sind ausschließlich	**BESCHLUSSVORSCHLAG:** In die Textlichen Festsetzungen wird eine zusätzliche Nummer 12 eingefügt. 14. VORGEZOGENEN PRIVATE AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (CEF-MASSNAHMEN) § 44 Abs. 5 BNatSchG CEF Aufgrund des möglichen Vorkommens von Mehlschwalben müssen Gebäude vor Abbruch fachgutachterlich auf das Vorkommen von Mehlschwalbennestern untersucht werden. Sofern Mehlschwalben nachgewiesen sind, besteht gem.§ 44 BNatSchG eine Bauzeitbeschränkung für Maßnahmen oder den Abbruch der Gebäude für den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März). Ist für die geplanten Baumaßnahmen die Beseitigung der Mehlschwalbenester notwendig, so muss im Einzelfall eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt werden und entsprechende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, die zum Zeitpunkt des Eingriffs als Ersatzmaßnahme wirksam sein müssen. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf ist hierzu notwendig. Der Passus zu Mehlschwalben unter Ziffer D.1. der Textlichen Festsetzungen entfällt. **STELLUNGNAHME:** Entsprechend dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 12.10.2010 sind die Maßnahmen über § 44 BNatSchG ausreichend gesichert und im Bereich der Hinweise richtig platziert

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Dieses sind Leuchtmittel, die wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen (Natriumdampf- (Hoch- Nieder-) Drucklampen, warmweiße LEDs). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse einzusetzen. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen und vorzugsweise von oben beleuchten." Resümee: Aufgrund der vielfältigen vorhandenen Strukturen (Gebäude mit Mehlschwalbennestern, vereinzelte Gehölzstrukturen, markanter Einzelbaum) und der direkten funktionalen Bezüge (Biotopvernetzungslinien) zu den hochwertigen umliegenden Habitatstrukturen (ausgedehnte Streuobstbestände, Grünland) ist das Plangebiet aufgrund der nachgewiesenen und potentiell möglichen Artenausstattung (z.B. Mehlschwalbe, Zauneidechse) aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht von Bedeutung. Die bisherigen Aussagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind größtenteils zu unpräzise und müssen im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden. Dies betrifft sowohl Aussagen zum Vorkommen relevanter Arten als auch Aussagen zu ggf. erforderlichen Maßnahmen, die zum Ausschluss des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG notwendig sind. Belange des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG unterliegen nicht dem Abwägungsgebot des Bebauungsplanes, sie müssen umgesetzt werden.	**STELLUNGNAHME:** Ziffer D.1. beinhalten den exakten Wortlaut des § 21 NatSchG BW. Weitergehende Forderung können eigentlich nicht wie nebenstehend gefordert werden. **BESCHLUSSVORSCHLAG:** Ziffer D.1. der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt: Es wird empfohlen künstliches Licht nur dort einzusetzen, wo es unbedingt notwendig ist. Es sollten insektenverträgliche Leuchtmittel (mit wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums wie z.B. Natriumdampfdrucklampen, warmweiße LEDs) verwendet werden. Es sollten möglichst abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und möglichst wenig Streulicht eingesetzt werden die vorzugsweise von oben beleuchten.
Straßenbauamt: Fachliche Bedenken bestehen aus unserer Sicht nicht. Es sind keine Auswirkungen auf die L 220 zu erwarten.	Keine Bedenken und Anregungen.
Straßenverkehrsamt: Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.	Keine Bedenken und Anregungen.
8 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz:** Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.	Keine Bedenken und Anregungen.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
<u>Abwassertechnik; Grundwasserschutz, Wasserversorgung; Oberirdische Gewässer</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	Keine Bedenken und Anregungen.
<u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Keine Bedenken und Anregungen.
<u>Bodenschutz</u> Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.	**STELLUNGNAHME:** Entsprechende Minimierungsmaßnahmen wie eine Reduktion der maximalen Versiegelung, die Verwendung von offenporigen Belägen und die Versickerung von Regenwasser wurden in die Festsetzungen aufgenommen.
Mit freundlichen Grüßen Landratsamt Konstanz Baumeister	

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Ein Unternehmen der EnBW Netze BW Netze BW GmbH · Eltastr. 1-5 78502 Tuttlingen Gemeinde Allensbach Ortsbauamt Herr Frank Ruhland Rathausplatz 8 78476 Allensbach Deutschland Name Niklas Däbritz Bereich Netz TESN2 Telefon +49 7461 709-238 E-Mail n.daebritz@netze-bw.de Ihr Schreiben 30.11.2020 Datum 9. Dezember 2020 Seite 1/1 **Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd" der Gemeinde Allensbach im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach 13a BauGB** **Frühzeitige Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrter Herr Ruhland, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im betreffenden Bereich verlaufen Niederspannungskabel sowie Niederspannungsfreileitungen der Gemeindewerke Bodanrück GmbH. Um zu prüfen, ob die Leitungen in ihrer bisherigen Lage bestehen bleiben können, wird der Bauherr gebeten sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzusprechen. Dieses ist erreichbar unter der Telefon-Nr.: 07461/709-603 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de Der notwendige Sicherheitsabstand von 1m zur Freileitung ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Netze BW GmbH i. A. Niklas Däbritz Netzentwicklung Süd **Netze BW GmbH** Eltastraße 1-5 · 78502 Tuttlingen · Postfach 140 · Telefon +49 7461 709-0 · Telefax: +49 7461 709-228 www.netze-bw.com Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29 Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer · Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald	**BESCHLUSSVORSCHLAG:** Die Örtlichen Bauvorschriften werden um Ziffer C.5. ergänzt: 5. FREILEITUNGEN Im Plangebiet verlaufen Niederspannungskabel sowie Niederspannungsfreileitungen der Gemeindewerke Bodanrück GmbH. Bauherren sollten sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd absprechen (Telefon-Nr.: 07461/709-603 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de). Der notwendige Sicherheitsabstand von 1 m zur Freileitung ist jederzeit, auch von Baugeräten einzuhalten. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen Wird zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
Krause & Knapp-Krause ANWALTSKANZLEI Hans-Jörg Krause Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht Martina Knapp-Krause Krause & Knapp-Krause Friedrich-Schiller-Straße 22 88214 Ravensburg **Per Telefax: 07533/801-53** Gemeinde Allensbach Ortsbauamt Rathausplatz 8 78476 Allensbach 07. Januar 2021 SB: H.-J. Krause-ar (Aktenzeichen bitte stets angeben) -150/20 HK01- D44-21 **Per E-Mail: frank.ruhland@allensbach.de** BauBarth / Gde. Allensbach Bebauungsplan der Innenentwicklung „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ Sehr geehrter Herr Ruhland, mit dem Versprechen eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht vorzulegen, zeigen wir an, dass wir die Firma Bau Barth Wohnbau GmbH, vertreten durch den GF Dipl.-Ing. (FH) Hubert Barth, Zeppelin 7-11, 88696 Owingen sowie den Geschäftsführer selbst vertreten. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im beabsichtigten Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücks, Flst.Nr. 23/1 auf der Gemarkung Allensbach-Langenrain. Dieses Grundstück unserer Mandantin ist von den beabsichtigten Festsetzungen betroffen, und zwar nachteilig. Wir erheben daher für unsere Mandantin folgende Einwendungen: In der Begründung zum Bebauungsplan wird u.a. Folgendes ausgeführt: Die Gemeinde will für den Ortsteil Langenrain eine maßvolle bauliche Nachverdichtung in vertretbarem Maße ermöglichen. Dabei soll zum Erhalt der vorhandenen Struktur eine geordnete und maßvoll verdichtete Bebauung zugelassen werden. Durch die Nachverdichtung des Plangebiets könnten im maximalen Ausbau zusätzlich ca. 6 Wohneinheiten mit ca. 15 Einwohnern entstehen. Bankverbindung: Commerzbank Ravensburg IBAN: DE90650800090285922100 BIC: DRESDEFF650 Tel. 07 51 / 36 321 11 Fax 07 51 / 174 83 E-Mail: kanzlei@krause-anwalt.de Friedrich-Schiller-Straße 22 88214 Ravensburg	Wird zur Kenntnis genommen,

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
2 Sodann: „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 Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern positive Planungen sichern.“	
Es ist unschwer, aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen, festzustellen, dass das Bauvorhaben unserer Partei entsprechend der Baugenehmigung vom 21.05.2015 des Landratsamtes Konstanz „festgezurrt“ werden soll. Dabei hat der Planer, da er sich offensichtlich nicht anders zu helfen wusste, auf einen relativ einfachen Kunstgriff zurückgegriffen. Um eine Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe zu erreichen, welche der Baugenehmigung entspricht, soll die EFH auf 537,60 üNN festgesetzt werden. Mit den weiteren Festsetzungen zur Wandhöhe mit 6,50 m und der Firsthöhe mit 9,50 m kommt man dann bei den Maßen der Baugenehmigung an.	**STELLUNGNAHME:** Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde für alle Gebäude anhand des höchsten Punkts bestehenden Geländes an den Baufenstergrenzen ermittelt. Dort wo bereits erhebliche Geländeveränderungen vorgenommen wurden, wurde versucht des historischen Geländes nachzuvollziehen. Der Höhenverlauf der Gebäude entlang der Oberdorf-Straße zeigt eine harmonische Entwicklung ohne dass „Kunstgriffe“ notwendig sind.
Mit dieser Festsetzung werden die Ziele des Bebauungsplanes und dessen Zweck, nämlich keine bestehenden Baurechte einzuschränken bzw. zu reduzieren, verfehlt. Das Gebäude unserer Mandantin, das bereits im Rohbau errichtet ist, kann sich auf bestehendes Baurecht, nämlich Baurecht gem. § 34 Abs. 1 BauGB berufen. Dieses Baurecht wird bzw. soll unserer Mandantin mit diesem, unseres Erachtens nach willkürlichen Festsetzungen, wir kommen hierauf noch zurück, genommen werden. Das bestehende Baurecht hat das Verwaltungsgericht Freiburg in seinem Urteil vom 21.11.2019, Az. 6 K 2171/18 wie folgt festgestellt: Das Grundstück unserer Partei befand sich zum Zeitpunkt seiner Errichtung und zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Freiburg im unverplanten Baugebiet gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Nähere Umgebung ein. Die maßgebliche nähere Umgebung nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts Freiburg bildet neben dem südlich angrenzendem Gebäude Oberdorfstraße 3 auch das auf der rückwärtigen Seite des	**STELLUNGNAHME:** Der Passus wird falsch zitiert. Es heißt ausdrücklich, dass „möglichst kein bestehendes Baurecht eingeschränkt“ wird. Dort wo bestehende Gebäude die städtebaulichen Absichten und Entwurfsgedanken überschreiten kann es zu Einschränkungen kommen. Bei zulässigerweise errichteten Gebäuden sind diese aber meist durch den Bestandschutz gesichert. Die mittlerweile ergangene Entscheidung in der Berufungsverhandlung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim (AZ 5 S 1032/20 vom 17.03.2021 hat unter Aufhebung des zitierten Urteils des VG Freiburg auf die Berufung der Gemeinde Allensbach festgestellt, dass sich das Vorhaben –entgegen der Annahme des VG Freiburg – nicht einfügt. Auszug aus der Entscheidung: *„An einem „Einfügen“ fehlt es jedoch bei einer Gesamtbetrachtung der Grundfläche mit der „Geschossigkeit“ und Höhe des nach außen hin wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Gebäudes. Denn es vermittelt - mit den am 24. Januar 2020 vorhandenen Maßen - den Eindruck eines massiven dreigeschossigen Gebäudes mit zusätzlich sichtbarem Kellergeschoss und ist als solches in der maßgebenden Umgebung ohne Vorbild. Auf die Feinheiten des landesrechtlichen Vollgeschossbegriffs kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Entscheidend ist vielmehr, ob sich das Gebäude als solches in die nähere Umgebung einfügt (BVerwG, Urteil vom 23.3.1994 - 4 C 18.92 - juris Rn. 9). Dass dies nicht der Fall ist, wird besonders deutlich bei einer Annäherung von Süden her, weil das Dachgeschoss des Gebäudes Oberdorfstraße 5 über einen hohen Kniestock verfügt und die oberste Fensterfront nicht (vollständig) innerhalb der durch die Dachform vorgegebenen Giebelfläche liegt. Hierin liegt ein entscheidender Unterschied zu den Gebäuden Oberdorfstraße 12 (Lichtbild Nr. 19, VG-Akte Bl. 115) und 14a (Lichtbilder Nr. 21, Nr. 22 und Nr. 24, VG-Akte Bl. 115R und Bl. 117), bei denen die oberste Fensterfront in die Giebel-flächen integriert ist. Zudem verfügt das streitgegenständliche Gebäude auf der Nordseite über ein dreigeschossig wirkendes massives Treppengebäude (Lichtbilder Nr. 2 und Nr. 27, VG-Akte Bl. 109 und Bl. 117R) und auf der Südseite über einen Zwerchgiebel, der nicht nur den dreigeschossigen Charakter, sondern auch die Höhe und Massivität des Gebäudes zusätzlich deutlich hervorhebt. Dagegen verfügen die maßgeblichen Umgebungsgebäude entweder über keine oder aber über das Dach lediglich unterbrechende und deshalb das äußere Erscheinungsbild nicht dominierende Dachgaupen. Das Gebäude Ober-dorfstraße 5 zeichnet sich zudem durch einen sichtbaren, 1,20 m hohen (vgl. VG-Akte Bl. 129) Sockel des Kellergeschosses aus, auf welchem das Erdgeschoss erst aufsetzt (vgl. Lichtbild VGH-Akte Bl. 127R und Lichtbilder Nr. 30 und Nr. 31, VG-Akte Bl. 119R). Dieser Sockel betont die Massivität und Höhe des auch ohne Berücksichtigung des Sockels bereits dreigeschossig erscheinenden Baukörpers noch weiter. Zwar weisen auch benachbarte Gebäude (z.B. Oberdorfstraße 1, 3, 11, 12 und 14) einen solchen sichtbaren Sockel auf, diese erscheinen aber selbst unter Berücksichtigung des Sockels als maximal zweigeschossig und erheblich weniger massiv.“*

	STELLUNGNAHME: Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den im Bauantrag genehmigten Maßen und schränken deshalb die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Baurechte nicht ein.
EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

3

Vorhabens unserer Mandantin gelegene Gebäude Oberdorfstraße 5 a. Des Weiteren sind die beiden Gebäude Oberdorfstraße 1 und 4 im Bereich der Einmündung der Oberdorfstraße in die Straße „Dorfplatz“ der näheren Umgebung zuzuordnen. Diese bilden vom Beginn der Oberdorfstraße aus gesehen optisch eine Einheit mit dem streitgegenständlichen Vorhaben, weil die Dorfstraße von der Einmündung an leicht ansteigt und vor dem Vorhaben unserer Mandantin eine leichte Rechtskurve beschreibt. Darüber hinaus sind auch die auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Dorfplatz“ gelegenen Gebäude als Teil der näheren Umgebung anzusehen. Auch insoweit bestehen Sichtbeziehungen mit dem Gebäude unserer Mandantin. Das Verwaltungsgericht Freiburg sieht, unter dem Eindruck des eingenommenen Augenscheins eine Außenvorlassung dieser Gebäude bei der Bestimmung der näheren Umgebung als unnatürlich, da auch diese Gebäude das Vorhaben unserer Mandantin im Wortsinn „umgeben“. Die Straße „Dorfplatz“ bildet keine optische Zäsur, da sie sehr schmal ist und insbesondere von Norden her betrachtet, kaum auffällt. Mit einzubeziehen in die nähere Umgebung ist auch die weitere Bebauung entlang der Oberdorfstraße auf der linken und rechten Seite, da die Gebäude unmittelbar an dieser Straße angrenzen und sich damit am Straßenverlauf orientieren und insoweit einen einheitlichen Bebauungszusammenhang bilden. Die wechselseitige Prägung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung folgt vor diesem Hintergrund aus der Möglichkeit eines sich auf der Oberdorfstraße befindlichen Betrachters, diesen Bebauungszusammenhang ohne Weiteres mit einem Blick erfassen zu können. Der Bereich, der miteinzubeziehenden Bebauung erstreckt sich deshalb bis zum letzten Wohngebäude Oberdorfstraße 14 und 14 a. Der Verlauf der Oberdorfstraße schafft einen optischen und räumlichen Bezug. Diese Bestimmung der näheren Umgebung ist der Unterschiedlichkeit, Ungeordnetheit der Bebauung und den vorhandenen Baulücken geschuldet.

Gemessen daran, fügt sich das bestehende Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. Der vorhandene Rahmen wird durch das bestehende Gebäude unserer Mandantin nicht überschritten. Besonders auffällig ist der Größenunterschied zwischen den Gebäude Oberdorfstraße 3 und den sich am Begin der Oberdorfstraße 1 und 4 befindlichen Gebäuden. Auch im weiteren Verlauf der Oberdorfstraße variiert das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf Traufhöhe, Firsthöhe, Geschossigkeit und Bauvolumen stark. Vor diesem Hintergrund ist der Höhe des erstellten Rohbaus unserer

STELLUNGNAHME:

Siehe die oben dargestellten Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes: Die mittlerweile ergangene Entscheidung in der Berufungsverhandlung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim (AZ 5 S 1032/20 vom 17.03.2021 hat unter Aufhebung des zitierten Urteils des VG Freiburg auf die Berufung der Gemeinde Allensbach festgestellt, dass sich das Vorhaben –entgegen der Annahme des VG Freiburg – nicht einfügt.

Die Einschätzung des erstinstanzlichen Gerichts und die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist deshalb nicht relevant. Der Gemeinderat kann den Umfang der einzubeziehenden Gebäude für seine städtebauliche Absicht einer harmonischen Bebauung entlang der Oberdorf-Straße unabhängig vom der Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB festlegen und hat entschieden, dass nur die im Schnitt dargestellten Gebäude für die Höhenfestsetzung betrachtet werden sollen.

Der Gemeinderat hat mit dem um 7,30 m bzw. 11,60 m nach oben verschobenen Verlauf der Oberdorf-Straße einen nachvollziehbaren und harmonischen Maßstab zur Beurteilung der Gebäudehöhe (Frist- und Wandhöhe) gewählt.

STELLUNGNAHME:
Die Festsetzung von Wand- und Fristhöhen stellt immer einen maximal zulässigen Wert dar. Selbstverständlich müssen nicht alle Gebäude in dieser Höhe errichtet werden. Aus diesem Grund wird es in einer gewachsenen Struktur immer wieder Ausreißer nach oben und unten geben, die bei der Abwägung der Höhenfestsetzungen außer Betracht bleiben können.

Siehe die oben dargestellten Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes: Die mittlerweile ergangene Entscheidung in der Berufungsverhandlung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim (AZ 5 S 1032/20 vom 17.03.2021 hat unter Aufhebung des zitierten Urteils des VG Freiburg auf die Berufung der Gemeinde Allensbach festgestellt, dass sich das Vorhaben –entgegen der Annahme des VG Freiburg – nicht einfügt.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN | STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

4

Mandantin eine nur untergeordnete Bedeutung zuzumessen. Durch den ansteigenden Straßenverlauf, die Biegung der Straße und die entlang der Oberdorfstraße eher ungeordnete Bebauung ist die Höhe nicht dasjenige Kriterium, das bei einem Vergleich der Gebäude als Vergleichsmaßstab sofort ins Auge fällt und deshalb zuvorderst prägende Wirkung hat. Somit könne, nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Freiburg, dahinstehen, ob vorwiegend die absolute Höhe (Firsthöhe) oder die Traufhöhe zu betrachten sei. Jedenfalls weist das Gebäude in der Oberdorfstraße 4 eine größere Fristhöhe auf, als das Gebäude unserer Mandantin, so dass insoweit keine Rahmenüberschreitung vorliegt. Der Traufhöhe ist im vorliegenden Fall, da keine einheitlichen Traufhöhen vorhanden sind, keine entscheidende Bedeutung zuzumessen. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Freiburg ist die Anzahl der sichtbaren Geschosse sowie das nach außen sichtbare Bauvolumen (Massivität) und die Grundfläche die entscheidenden prägenden Maßkriterien. Diese sind die nach außen am deutlichsten sichtbaren Maßkriterien. Insoweit kommt zunächst in beiden am Beginn der Oberdorfstraße sich befindlichen und den auf der gegenüber der Einmündung Oberdorfstraße in die Straße „Dorfplatz“ liegenden Gebäude prägende Bedeutung zu, da sie den Beginn des Bebauungszusammenhangs entlang der Oberdorfstraße bilden. Diese Gebäude weisen optisch die gleiche Massivität auf wie das Gebäude unserer Mandantin. Im nördlichen Bereich setzen die Gebäude Oberdorfstraße 12 und 14 den Rahmen hinsichtlich von Massivität und Grundfläche. Das Gebäude Oberdorfstraße 14 setzt dabei hinsichtlich der Grundfläche, aber auch hinsichtlich des Bauvolumens einen Rahmen fest, den das Vorhaben unserer Mandantin einhält.

Das Gebäude unserer Mandantin überschreitet den vorgegebenen Rahmen auch nicht im Hinblick auf die Geschossigkeit. Das obere Geschoss ist rechnerisch kein Vollgeschoss, es wirkt auch nicht wie ein Vollgeschoss. Das zweite Obergeschoss behält trotz des erhöhten Kniestocks die für ein Dachgeschoss typische Dreiecksform an der Giebelseite. Eine solche weist in vergleichbarer Größe auch das Gebäude in der Oberdorfstraße 14 a auf. Die giebelseitigen Fenster befinden sich vollständig innerhalb der durch das Satteldach geformten Giebelfläche. Damit besteht kein entscheidender Unterschied zur Umgebungsbebauung. Das Gebäude Oberdorfstraße 4 weist eine ähnliche Dachneigung und auch eine vergleichbare Giebelfläche auf.

STELLUNGNAHME:
Im Rahmen des Bauungsplans können die einzelnen Bereiche deutlich kleinteiliger betrachtet werden, als im Rahmen eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wurden entsprechend der städtebaulichen Zusammengehörigkeit auch 4 unterschiedlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiete WA 1- WA4 vorgesehen.

Siehe die oben dargestellten Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes: Die mittlerweile ergangene Entscheidung in der Berufungsverhandlung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim (AZ 5 S 1032/20 vom 17.03.2021 hat unter Aufhebung des zitierten Urteils des VG Freiburg auf die Berufung der Gemeinde Allensbach festgestellt, dass sich das Vorhaben –entgegen der Annahme des VG Freiburg – nicht einfügt. Dies gilt auch im Hinblick auf den nach außen in Erscheinung tretenden Eindruck der Massivität und einer Dreigeschossigkeit.

STELLUNGNAHME:
Die Gebäude können hinsichtlich der Grundfläche nicht mit dem Grundstück des Einwenders verglichen werden, denn nicht die tatsächliche Fläche, sondern die GRZ allein ist sinnvoller Maßstab für die Dichte. Auf einem Grundstück mit 200 m² kann auch kein freistehendes Gebäude mit 200 m² errichtet werden, selbst wenn in der Umgebung entsprechend große Gebäude vorhanden sind.

STELLUNGNAHME:
Der Begriff Vollgeschoss definiert sich nach § 2 Abs 5 + 6 LBO und nicht nach optischer Wirkung. Sofern es sich beim Dachgeschoss des Einwenders tatsächlich nicht um ein Vollgeschoss handelt sind die getroffenen Festsetzungen richtig, Gleiches gilt für die Dachneigung, die zwischen dem festgesetzten Maß von 25° bis 38° liegt und somit zulässig ist. Es wurde im Verfahren bislang kein Nachweis zur Geschossigkeit für das DG geführt, dass es sich hierbei um kein Vollgeschoss handelt. Im Weiteren ist dies jedoch unerheblich, da der VGH Baden-Württemberg in seiner o.g. Entscheidung vom 27.03.2021 die hierzu ergangene Rückbauverfügung für rechtmäßig erachtet.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

5

Damit steht fest, dass aufgrund der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für das erstellte Gebäude hinsichtlich des Maßes und des Bauvolumens Baurecht besteht, unsere Mandantin damit Anspruch auf die beantragte Nachtragsbaugenehmigung hat.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Freiburg auch dann Baurecht bestünde, wenn eine Überschreitung des Rahmens angenommen würde, da es sich dennoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch Vorhaben, die den durch ihre Umgebung gesetzten Rahmen überschreiten, können sich in die Umgebung einfügen.

Wegen Überschreiten des Maßes der vorhandenen baulichen Nutzung können städtebauliche Spannungen nämlich nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen, wie dargelegt, das Maß der baulichen Nutzung in der erteilten Baugenehmigung festzurren.

Um dies zu erreichen, wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe im Baugebiet für jedes Gebäude festgesetzt. Dabei ist die textliche Definition für die Bedeutung dieser Festsetzung interessant:

> „Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe 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 in „mü.NN“ bestimmt.“

Damit hat die Erdgeschossfußbodenhöhe keinerlei Bezug zur Umgebung, zum vorhandenen Gelände bzw. zum Straßenverlauf.

STELLUNGNAHME:

Siehe die oben dargestellten Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes: Die mittlerweile ergangene Entscheidung in der Berufungsverhandlung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim (AZ 5 S 1032/20 vom 17.03.2021 hat unter Aufhebung des zitierten Urteils des VG Freiburg auf die Berufung der Gemeinde Allensbach festgestellt, dass sich das Vorhaben –entgegen der Annahme des VG Freiburg – nicht einfügt. Dies gilt auch im Hinblick auf den nach außen in Erscheinung tretenden Eindruck der Dreigeschossigkeit.

Außerdem: Die Auffassung des Einwenders über einen Anspruch auf Genehmigung ist für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht relevant. Hieraus ergeben sich keine Rechtsansprüche auf Umsetzung im Rahmen der Festsetzungen.

STELLUNGNAHME:
Siehe die oben dargestellten Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes: Die mittlerweile ergangene Entscheidung in der Berufungsverhandlung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim (AZ 5 S 1032/20 vom 17.03.2021 hat unter Aufhebung des zitierten Urteils des VG Freiburg auf die Berufung der Gemeinde Allensbach festgestellt, dass sich das Vorhaben –entgegen der Annahme des VG Freiburg – nicht einfügt. Dies gilt auch im Hinblick auf den nach außen in Erscheinung tretenden Eindruck der Dreigeschossigkeit.

Außerdem: Die Auffassung des Verwaltungsgerichts hinsichtlich der Überschreitung des Rahmens ist für den Bebauungsplan nicht relevant, da die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ausreichend begründet sind.

STELLUNGNAHME:
Der Einwender hat den Zusammenhang nicht vollständig zitiert:
„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.“

Da nicht abschließend die Planungsabsichten des Bauherrn und die geplanten Geländeveränderungen insbesondere im Hanggelände prognostiziert werden können, soll dem Bauherrn durch Abweichung von dieser Höhe eine Flexibilität bei der Wahl seines Erdgeschossfussbodens eingeräumt werden.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

6

Wir haben uns die Mühe gemacht, nachzuvollziehen, wie die einzelnen Höhen festgelegt wurden. Wir sind dabei allerdings gescheitert, da ein irgendwie geartetes System nicht festzustellen ist. Selbst die Bezugnahme auf die in der Begründung ausgewiesenen angeblichen Messpunkte an den vier Seiten und durch den Divisor 4 geteilt, kommen nicht auf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen.

Somit steht fest, dass diese Maße willkürlich festgesetzt wurden, um entweder den vorhandenen Bestand abzusichern und insbesondere das Maß der baulichen Nutzung für das Gebäude unserer Mandantin festzuzurren. Irgendwelche planerischen bzw. städtebaulichen Gründe hierfür sind nicht ersichtlich.

Schließlich ist der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes offensichtlich willkürlich gewählt worden, ausschließlich zum Zweck, das Bauvorhaben unserer Partei zu verhindern. So ist das prägende Gebäude Dorfplatz 7 nicht mit einbezogen worden sowie die Gebäude Oberdorfstraße 10 und 12, obwohl sie mit diesem Bebauungskomplex untrennbar verbunden sind.

Schließlich kann keine Rede davon sein, dass die Festsetzungen einer Nachverdichtung, selbst einer maßvollen Nachverdichtung dienen. Dies ergibt schon ein Vergleich der ermittelten Kriterien.

So wird im Bereich des Dorfplatzes für das Flst.Nr. 17 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wohingegen der Bestand 0,54 beträgt, mit den genehmigten Zufahrten 0,94. Auch kann die derzeit vorhandene GRZ, entsprechend den Berechnungsregelungen in der BauNVO, bei den übrigen Grundstücken unter Berücksichtigung von jeweils 50% der Zufahrten und Nebenanlagen bei den Grundstücken Flst.Nr. 9 nicht erreicht werden. Gleiches gilt bei der Festsetzung von einer GRZ von 0,4 für die Gebäude entlang der Oberdorfstraße für die Flst.Nr. 5, 6, 23/Ost sowie 25. Für die „Ortsrandbebauung“ wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet für die Flst.Nr. 23/West mit vorhandener GRZ von 0,4.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME:
Grundsätzlich wurde unter Berücksichtigung von Hochwassergefahren durch Hangwasser bei Starkregenereignisse geprüft, ob die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe sicher ist und versucht künftig für den möglichen Ersatz der Gebäude eine Lage oberhalb des höchsten Punktes des vorhandenen Geländes zu finden. Die Festsetzung wurde jeweils im Einzelfall geprüft und individuell getroffen, da teilweise erhebliche Geländeveränderungen vorgenommen wurden, teilweise die Gebäude (z.B. Flst. Nr. 24) ein tief eingegrabenes Erdgeschoss aufweisen oder quer zum Hang stehen und dadurch talseitig bereits erheblich in Erscheinung treten. Insbesondere im Schnitt „Festsetzung der Gebäude“ ist zu erkennen, wie die EFH-Höhe in Bezug zur Oberstraße festgelegt wurde und bei allen Gebäuden nun oberhalb des Geländes liegt.

Bei der EF-Höhe handelt es sich auch nicht um eine zwingende Festsetzung sondern um eine Empfehlung zur Wahl der Oberkante des Fertigfußbodens. Im Bauantrag für das Flst. Nr. 23 Ost wurde eine Oberkante des Fertigfußbodens mit 537,30 m beantragt. Damit liegt das Gebäude an der Nordostecke 41 cm tiefer als das natürliche Gelände. Aus diesem Grund wurde die Empfehlung der EF-Höhe bereits um 30 cm zugunsten des Bauherrn angehoben.

Aus den Schnitten ist außerdem zu erkennen, dass alle Gebäudehöhen (Traufhöhe, Firsthöhe) entlang der Oberstraße unterhalb parallel verschobenen Linien des Straßenverlaufs mit einer vertikalen Verschiebung von 7,30 m bzw. 11,60 m liegen.

STELLUNGNAHME:
Die Gebäude Oberdorfstraße 10 und 12 sind Bestandteil des Bebauungsplans „Oberdorf“ dessen Aufstellungsbeschluss bereits am 20.03.2018 gefasst wurde. Das Gebäude Dorfplatz 7 gehört städtebaulich zum Bereich der historischen Gehöfte des Schlosses nördlich der Liggeringer Straße und ist im Zusammenhang mit den Flst. Nrn. 30,27, 26/3, 26/6, 27/1 usw. zu sehen, da sich ihre Festsetzungen vorrangig an der Liggeringer Straße und nicht an der Oberdorfstraße orientieren müssen. Aus den Gebäudedaten (GRZ = 023; FH = 10,57, TH = 6.52) ergeben sich auch keine für die Festsetzungen des Einwenders relevanten neuen Erkenntnisse.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Im Rahmen des Bebauungsplans „Oberdorf“ wurde ein Schnitt durch die gesamte Oberdorfstraße gelegt und alle Gebäude unterhalb und oberhalb eingetragen. Dieser Plan ist auch Grundlage für den Schnitt im Bebauungsplanverfahren „Oberdorf Erweiterung Süd“. Entsprechend der Einwendung wird dieser Gesamtschnitt auch vollständig in dieses Verfahren aufgenommen.

STELLUNGNAHME:
Das Flst. Nr. 17 liegt im WA4 und erhielt keine GRZ von 0,4, sondern als Sonderfall mit Grenzbebauung eine maximale Grundfläche von 150 m² für Hauptgebäude, was mit kleiner Reserve dem Bestand entspricht. Auch hier wurde individuell auf den Bestand reagiert.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ohne § 19 Abs. 4 BauNVO liegt bei allen Grundstücken innerhalb der festgesetzten Grundflächen. Für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurde extra eine Überschreitung von mehr als 50% zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2 bis zur einer GRZ von 0,75 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zur einer GRZ von 0,65. Bei einigen Flurstücken werden diese Maße noch überschritten, meist durch überdimensionierte gekieste und befestigte Zufahrten. Da diese nicht zwingend notwendig und gem. § 21a des Naturschutzgesetztes BW auch als Schottergarten nicht zulässig sind, wird ein Rückbau angestrebt. Sofern keine Veränderungen stattfinden, besteht ein Bestandschutz.

STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
7 Da damit, schon aufgrund dieser Beispiele festzustellen ist, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zweck der Bebauungsplanung, nämlich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, nicht erreicht werden kann, scheitert die Aufstellung des Bebauungsplanes schon an seiner Erforderlichkeit. Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwalt -Krause-	**STELLUNGNAHME:** Entsprechend Ziffer 2 der Begründung will die Gemeinde für den Ortsteil Langenrain einer maßvollen baulichen Nachverdichtung in vertretbarem Maße im Ortsteil Langenrain ermöglichen. Es entstehen gemäß Ziffer F.2. der Begründung 6 zusätzliche Wohneinheiten. Dies entspricht bei 24 vorhandenen Wohneinheiten einem Zuwachs von 25% und stellt eine ausreichende Nachverdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele dar und der Bebauungsplan für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Monika Reisch

Oberdorfstraße 4

78476 Allensbach-Langenrain

Bürgermeisteramt Allensbach
08. Jan. 2021

Gemeindeverwaltung Allensbach

Rathausplatz 1

78476 Allensbach

Bebauungsplan „Oberdorf - Erweiterung Süd"; frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Miteigentümerin des Grundstücks Oberdorfstraße 4 in Allensbach-Langenrain möchte ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Bebauungsplan „Oberdorf – Erweiterung Süd" geltend machen, dass ich als Inhaberin eines Beherbergungsbetriebs auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Möglichkeit haben muss, meinen Betrieb maßvoll zu erweitern oder im Bedarfsfall das Betriebsgebäude abzubrechen und im gleichen Umfang neu zu errichten. Dies gilt vor allem unter der Maßgabe, dass in dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll und damit Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig sind.

Im Übrigen erhebe ich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Monika Reisch

Langenrain den 7.01.21

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Ziffer B.2. der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

2.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
Im Sinne eines überwirkenden Bestandsschutzes wird für Flst. Nr. 5 entsprechend § 1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

Bedenken und Anregungen der Verwaltung und des Planers. Die Flst Nrn. 72/9 u. 72/17 liegen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Kaltbrunn.	**BESCHLUSSVORSCHLAG:** In die Textlichen Festsetzungen wird eine neue Ziffer A.3. eingefügt: **3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE** Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung „Bereich Vorderdorf-Oberdorf in Allensbach-Langenrain“, rechtskräftig seit dem 07.08.1998. Die vorgenannte Satzung wird für diesen Bereich in seinen Planfassungen und Textlichen Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorf – Erweiterung Süd“ aufgehoben und ersetzt.
Die Firsthöhe für die Flst Nrn. 72/9 u. 72/17 wurden im Rahmen der Abrundungssatzung auf 546,00 m ü.NN festgesetzt. Die bisherige Firsthöhe im Rahmen des Bebauungsplans beträgt für Flst. Nr. 72/17 537,10 m. ü. NN + 8,40 m = 545,50 m ü.NN und für Flst. Nr. 72/9 535,50 m ü. NN + 8,40 m = 543,90 m ü.NN und liegen unter dem zulässigen Maß der Abrundungssatzung.	**STELLUNGNAHME:** Eine maximale zulässige Firsthöhe auf 546,00 m ü.NN bezogen auf die Geländehöhe von 535,50 m ü.NN ergibt für Flst. Nr. 72/9 eine Firsthöhe von 10,50 und läge erheblich über den Gebäudehöhen der Umgebung und ist städtebaulich deshalb nicht vertretbar. Entsprechend der Begründung zur Abrundungssatzung sollten auch nur Gebäude bis 9 m Höhe ermöglicht werden. Aufgrund der Lage als Hinterlieger, der Grundstücksgröße von 424 m² und der damit verbundenen Beschränkung auf maximal 1 Wohneinheit ist das Grundstück auch nur mit einem Einfamilienhaus bebaubar. Die max. Firsthöhe von Flst. Nr. 79/17 liegt 50 cm unter den Grenzen der Abrundungssatzung und liegt 1 m über der vorhandenen Höhe von 544,49 m ü.NN. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind für eine sinnvolle Bebaubarkeit und Erweiterbarkeit der bestehenden Bebauung ausreichend und sollten nicht angepasst werden. **BESCHLUSSVORSCHLAG:** Ziffer D.3 der Begründung wird unter dem Punkt Allgemeines Wohngebiet WA 3 -Bereich Ortsrandbebauung wie folgt ergänzt: Die im Rahmen der Abrundungssatzung „Bereich Vorderdorf-Oberdorf in Allensbach-Langenrain“, rechtskräftig seit dem 07.08.1998 maximale zulässige Fristhöhe von 546,00 m ü.NN für die Flst. Nr. 72/9 und 72/17 läge erheblich über den Gebäudehöhen der Umgebung und ist städtebaulich deshalb nicht vertretbar und widerspricht für das Flst. Nr. 72/9 der eigenen Begründung, dass Gebäude bis 9 m Höhe ermöglicht werden sollen. Die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen sind für eine sinnvolle Bebauung ausreichend. Für das bestehende Gebäude auf Flst. Nr. 72/17 ergibt sich noch eine Erweiterbarkeit von ca. 1,0 m.

Anlage 2a

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A

OBERDORF ERWEITERUNG SÜD

GEMARKUNG LANGENRAIN

BEGRÜNDUNG

INHALT

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

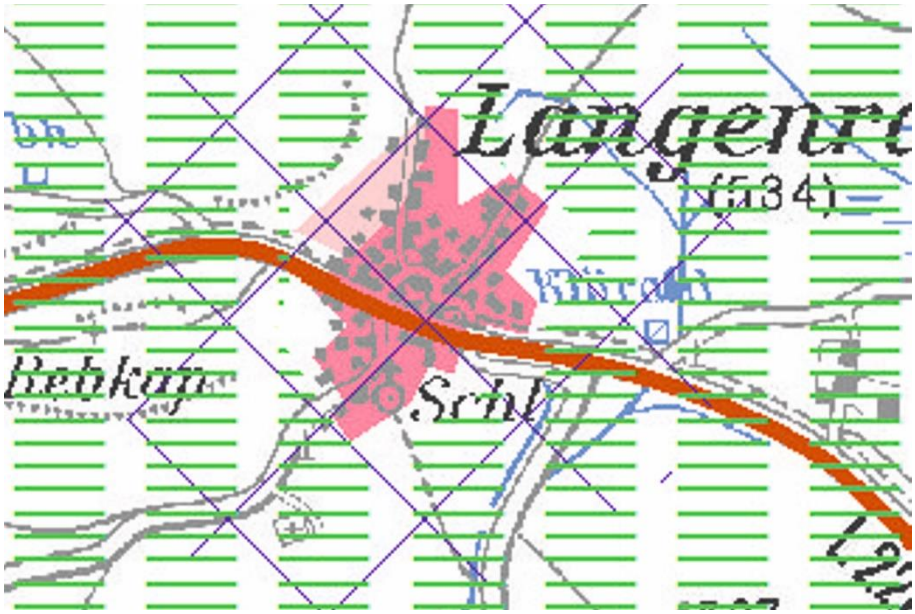
Der Planbereich umfasst den Ortskern des Teilorts Langenrain und zeigt die vorhandenen Baulücken und Entwicklungspotentiale auf. Durch die Nachverdichtung des Plangebiets könnten im maximalen Ausbau zusätzlich ca. 6 Wohneinheiten mit ca. 15 Einwohnern entstehen. Bei einer Aktivierungsrate von 22,5 % 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

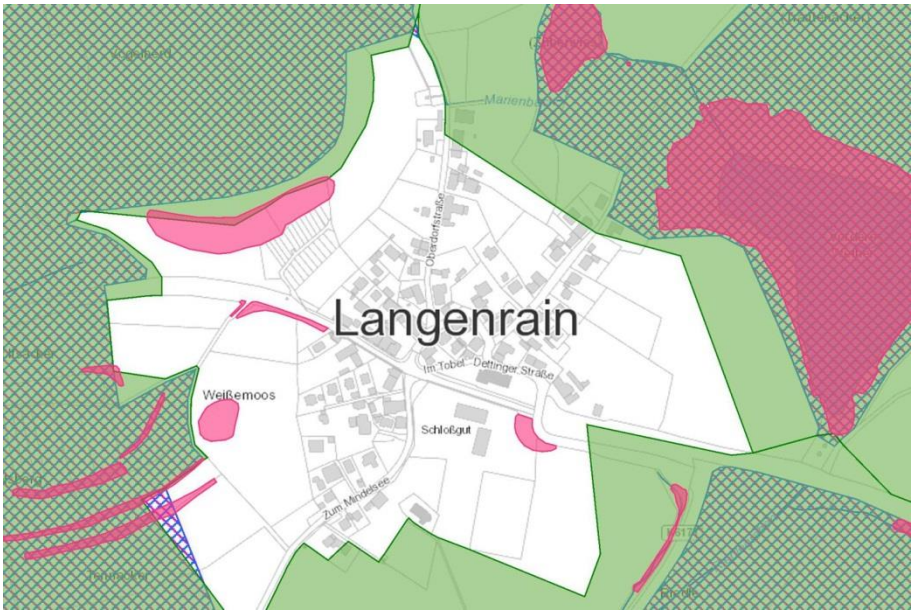
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

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.

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

Die Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet/geändert oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Zielen, Zwecken und Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen. Die ungehinderte Planungsmöglichkeit, entsprechend den formulierten Planungszielen, muss erhalten und durch eine VSP gesichert werden.

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

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

Inhalt der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist, dass:

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

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

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

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

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

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

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

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

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

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

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

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

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

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen

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

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

Nicht zulässige Nutzungen

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

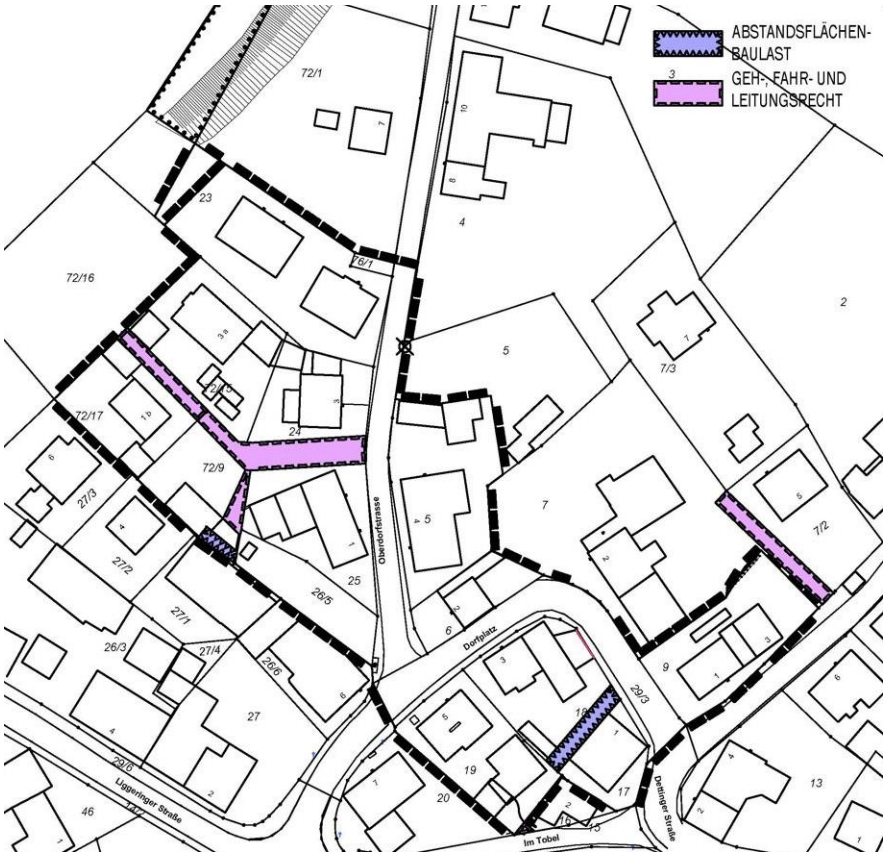
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

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

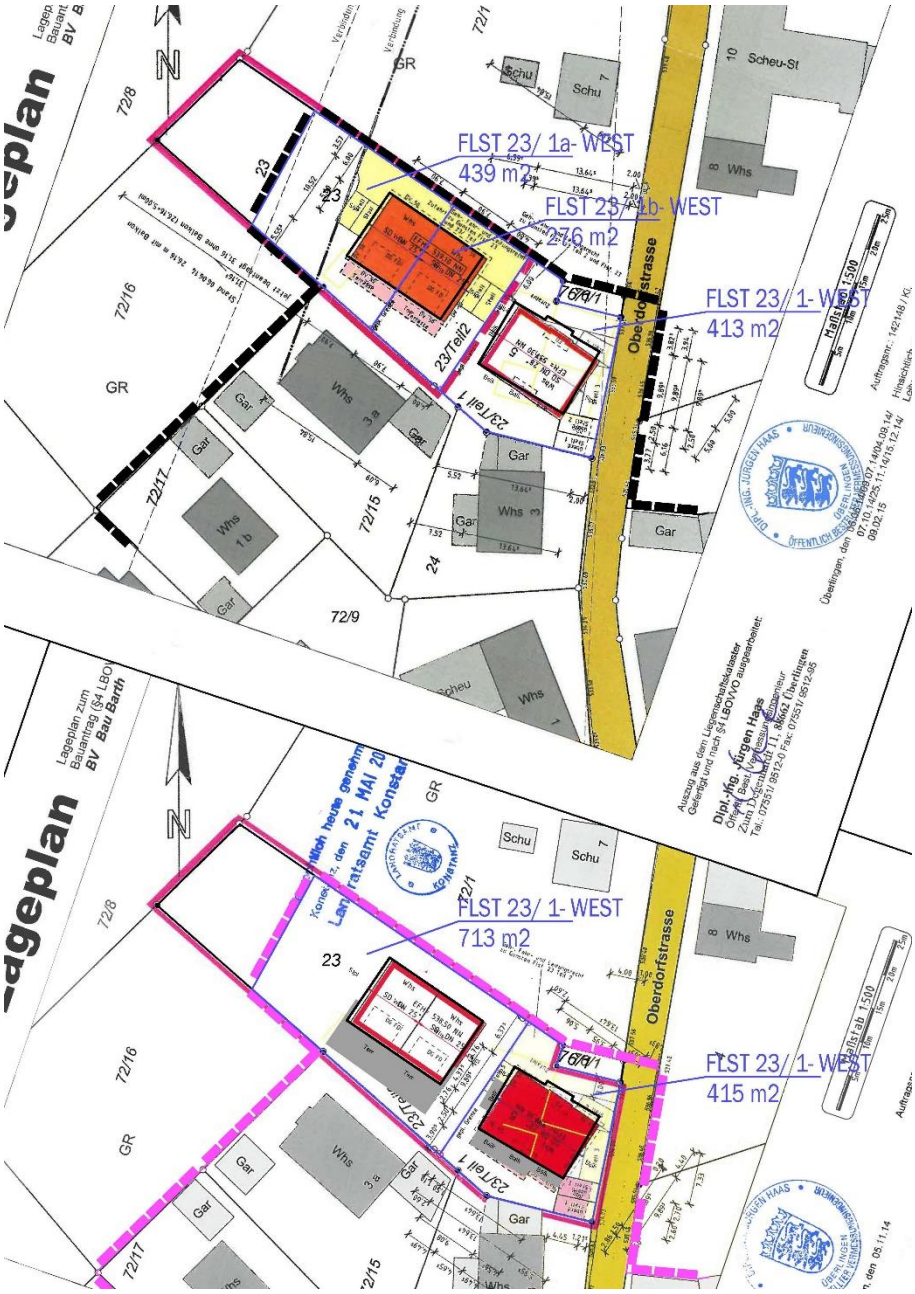
Bauland
Im Grundbuch sind für die Flurstücke 72/15, 72/17 und 72/9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Da diese private Erschließung wie eine öffentliche Straße zu betrachten ist, wird festgesetzt, dass deren Fläche nicht auf die Grundfläche nach § 19 Abs 4 Nr. 1 BauNVO angerechnet werden muss.



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

27) zu übernehmen. Außerdem ist auf dem Flst. Nr. 72/9 eine Baulast zur Errichtung von 3 Stellplätze zugunsten des Flst. Nr. 25 eingetragen.

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



Grundflächenzahl

Die bestehende Bebauung weist nachfolgende Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen aus:

Flurstück		Private		Gebäude			Sonstige Anrechenbare Anlagen			
Nummer	Fläche	Straße	Bauland	Fläche	Terrassen	GRZ	Nebenanlagen	Garagen	Zufahrten	GRZ
Bereich Dorfplatz										
9	647		647	97,17 31,74 63,85	18,71	**0,33**	19,34 77,59 17,53		71,96 19,5	**0,65**
17	266		266	144,46		**0,54**			107,1	**0,94**
18	626		626	90,19 38,39		**0,21**	99,6	30,82	135,9 36,59	**0,69**
19	592		592	128,96	12,03	**0,24**	104,5		63,09 170,2	**0,81**
19 Neu	351 241		351 241	128,96 90	12,03 6	**0,4** **0,4**		 60	139,2 27,1	**0,80** **0,76**
Mittelwert			454	90,41	12,19	**0,35**	63,71	45,41	85,62	**0,77**
Bereich Oberdorfstraße										
5	779		779	240,51 6,61 6,47 10,82	26,54	**0,37**	64,95 15,18	48,24	192,4 37,66	**0,83**
6	274		274	63,4	17,81 7,74	**0,32**	38,36 7,06		48,83	**0,67**
23 / Ost	415		415	139,6	6,75 11,25 11,25 7,1	**0,42**			80,83 11,6 25,12 29,9	**0,78**
24	506	-77	429	103,27	24,51	**0,3**	27,92 35,83 12,11 2,15	s. Terrasse 26,22	27,36 13,94 46,02	**0,74**
25	665	-74	591	157,92 59,22	14,31 11,75 11,28	**0,43**	110,5 38,03		88,79	**0,83**
26/5	328		328				7,28			**0,02**
Mittelwert			470	87,54	13,66	**0,37**	32,67	37,23	54,77	**0,65**
Ortsrandbebauung										
72/17	504	-12	492	88	22,6	**0,22**	83,62	35,61 29,77	127,2	**0,79**
72/15	769	-65	705	150,87	25,21 17,58	**0,27**	4,97 33,79	35,92	250,5	**0,74**
23/ West	624		624	167,62	39,48 41,01	**0,4**			163,3	**0,66**
23/ 1a West Bauantrag	350		350	89,79	42,21	**0,38**			85,02	**0,62**
23/ 1b West Bauantrag	274		274	77,82	38,28	**0,42**			77,8	**0,71**
72/9	424	-32	392			**0**		72,92	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 Bestand	539,13	539 0,13	539 0,13	539 0,13	539 0,13	544,95 5,82	547,78 8,65	10,6	28,08 °
23 / West Bauantrag Neu	539,1 539,3	539 0,1 0,3	539 0,1 0,3	539 0,1 0,3	539 0,1 0,3	544,75 5,65 5,45	547,7 8,6 8,4	10,5	25,00 °
72/9 Neu	 535,75	535,6 0,15	535 0,75	535,5 0,25	535 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.

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

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

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

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung. Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Entwicklungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und

Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

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

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

5. ERSCHLIESSUNG

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

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über einen Gehweg entlang der Straße „Dorfplatz“. Die Oberdorfstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 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, 12.05.2021

Bürgermeister: Planer:

--- ---

Anlage 2b

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	11
D.	HINWEISE	12
E.	ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN	14

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

3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung „Bereich Vorderdorf-Oberdorf in Allensbach-Langenrain“, rechtskräftig seit dem 07.08.1998. Die vorgenannte Satzung wird für diesen Bereich in seinen Planfassungen und Textlichen Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorf – Erweiterung Süd“ aufgehoben und ersetzt.

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 baurechtlich verfahrenspflichtig 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.

Im Sinne eines überwirkenden Bestandsschutz wird für Flst. Nr. 5 entsprechend § 1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

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

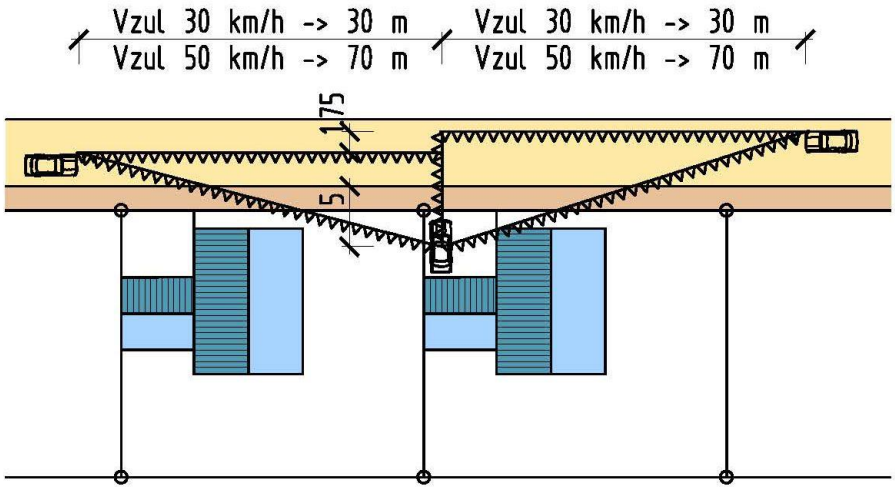
Die Zahl der Wohneinheiten wird abweichend zu vorgenannten Regelungen für die Flurstücke Nrn. 6 und 17 auf max. 2 und für den östlichen Teil des Flurstückes Nr.23 auf max. 3 begrenzt

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. VORGEZOGENEN PRIVATE AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (CEF-MASSNAHMEN)

§ 44 Abs. 5 BNatSchG CEF

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Mehlschwalben müssen Gebäude vor Abbruch fachgutachterlich auf das Vorkommen von Mehlschwalbennestern untersucht werden. Sofern Mehlschwalben nachgewiesen sind, besteht gem.§ 44 BNatSchG eine Bauzeitbeschränkung für Maßnahmen oder den Abbruch der Gebäude für den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März). Ist für die geplanten Baumaßnahmen die Beseitigung der Mehlschwalbenester notwendig, so muss im Einzelfall eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt werden und entsprechende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, die zum Zeitpunkt des Eingriffs als Ersatzmaßnahme wirksam sein müssen. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf ist hierzu notwendig.

15. 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.

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. 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.

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

15.5. 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.

16. 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.

17. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN
§ 31 BauGB

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

18. 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, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen künstliches Licht nur dort einzusetzen, wo es unbedingt notwendig ist. Es sollten insektenverträgliche Leuchtmittel (mit wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums wie z.B. Natriumdampfdrucklampen, warmweiße LEDs) verwendet werden. Es sollten möglichst abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und möglichst wenig Streulicht eingesetzt werden die vorzugsweise von oben beleuchten.

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 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, 12.05.2021

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:

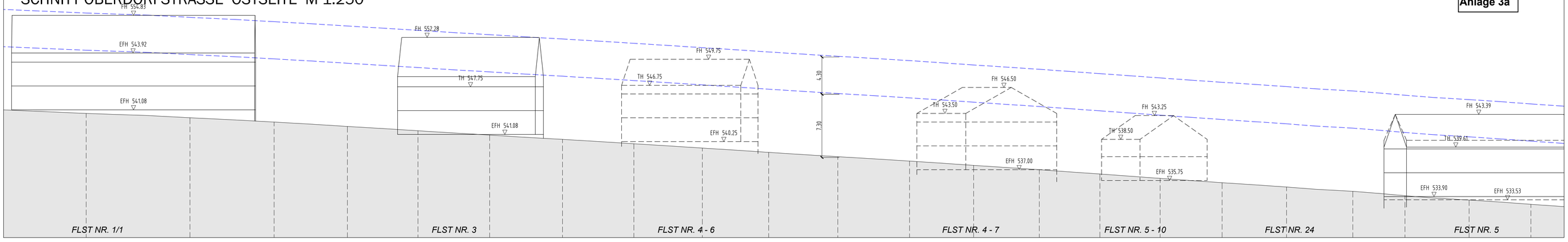
Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum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

6. DACHBEGRÜNUNG

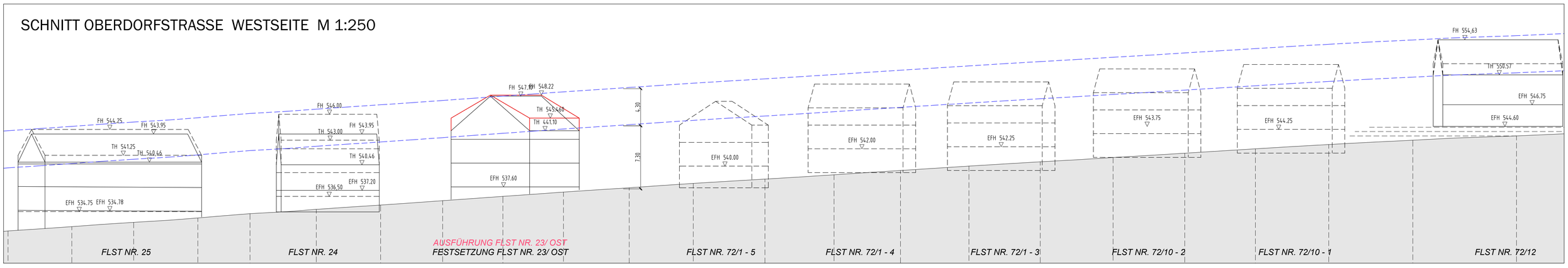
Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ 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 3a

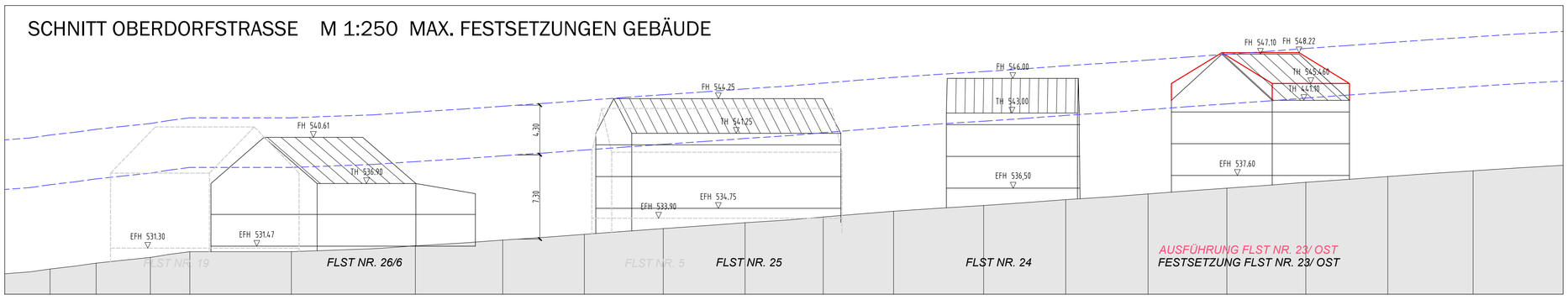
SCHNITT OBERDORFSTRASSE OSTSEITE M 1:250



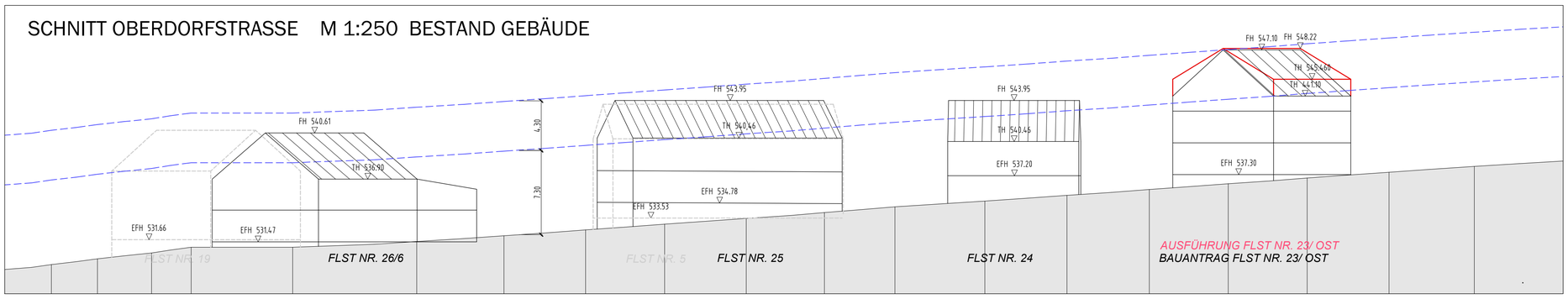
SCHNITT OBERDORFSTRASSE WESTSEITE M 1:250



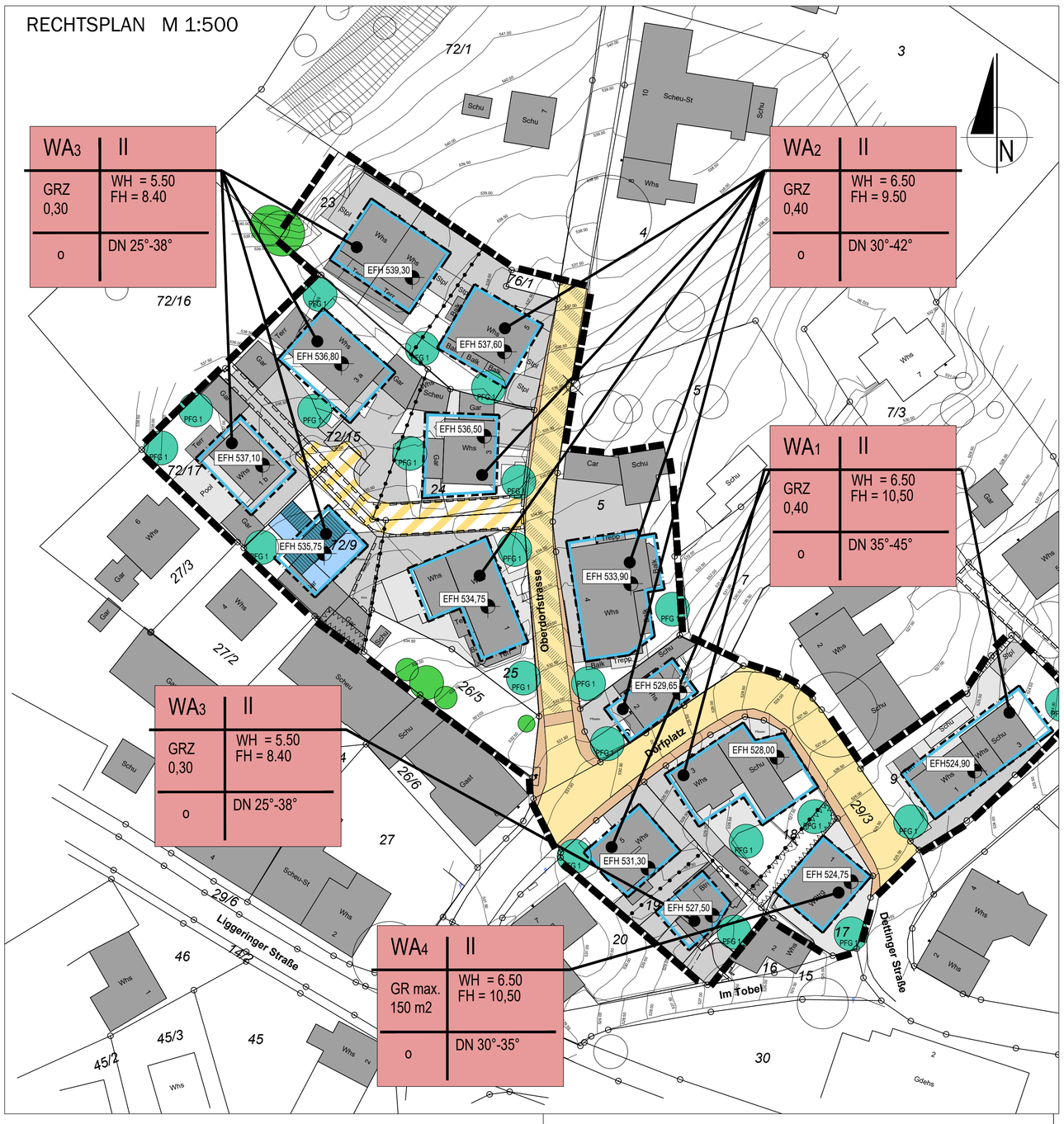
SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:250 MAX. FESTSETZUNGEN GEBÄUDE



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	(§ 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)
	BESTEHENDER BAUM MIT ERHALTUNGSGEBOT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFB	PFLANZBINDUNG	

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)
12/1	FLURSTÜCKSGRENZEN 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 ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF FLST. NR. 23 VORHANDENEN GEBÄUDE WURDEN ABWEICHEND VOM STAND DES LIEGENSCHAFTSKATASTER EINGEMESSEN UND EINGETRAGEN.

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	17.11.2020
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	AM	17.11.2020
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG (§3 Abs. 1 BauGB)	VON BIS	30.11.2020 08.01.2021
UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONST. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 1 BauGB)	BIS	08.01.2021
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	

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 : OFFENLEGUNG
MASSSTAB : 1:500

ALLENSBACH, 12.05.2021

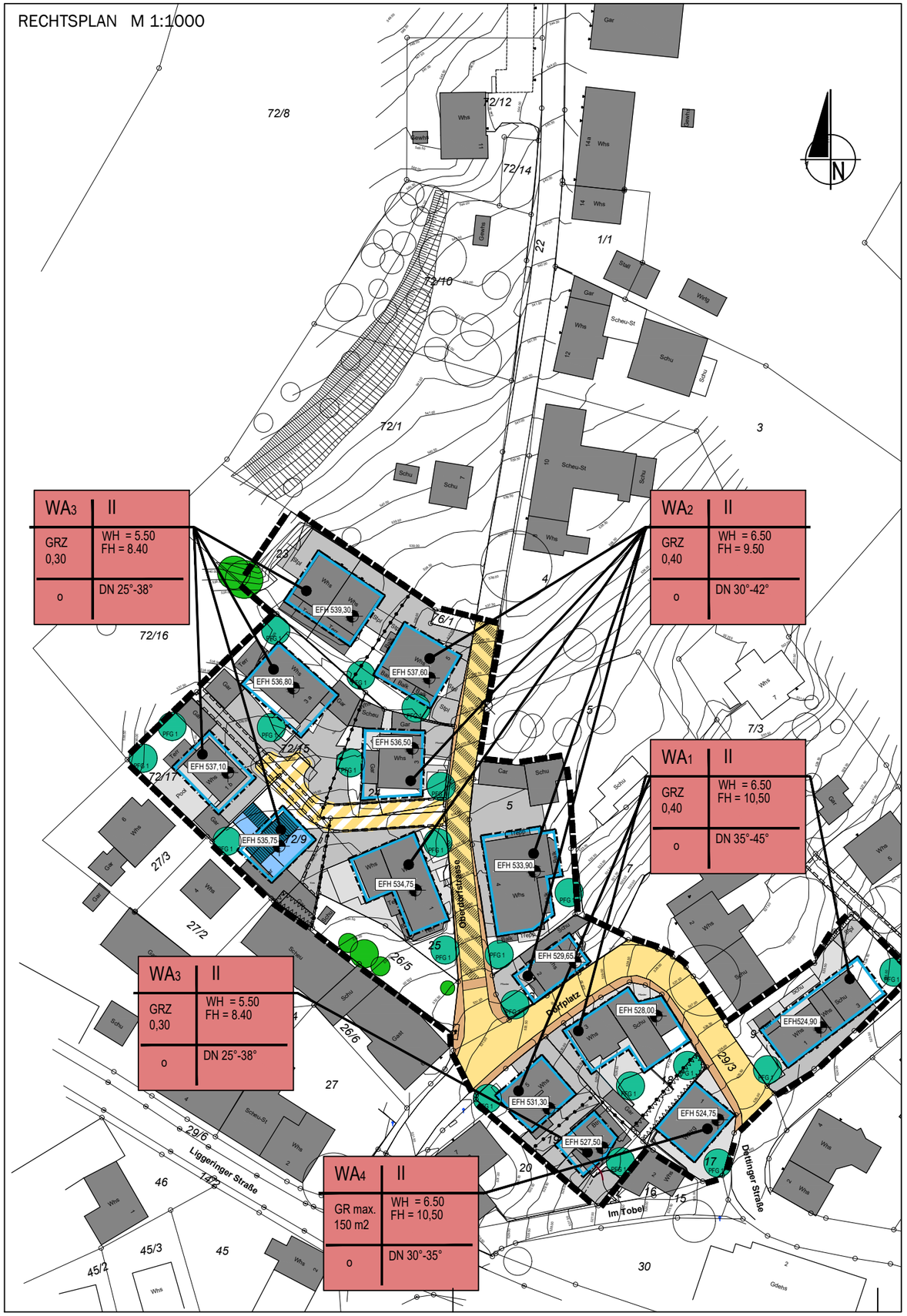
BÜRGERMEISTER _____

STADTPLANER _____

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **WIESER**

Anlage 3b

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 ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF FLST. NR. 23 VORHANDENEN GEBÄUDE WURDEN ABWEICHEND VOM STAND DES LIEGENSCHAFTSKATASTER EINGEMESSEN UND EINGETRAGEN.

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	17.11.2020
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	AM	17.11.2020
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG (§3 Abs. 1 BauGB)	VON BIS	30.11.2020 08.01.2021
UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONST. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 1 BauGB)	BIS	08.01.2021
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	

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 : OFFENLEGUNG
MASSSTAB : 1:1000

ALLENSBACH, 12.05.2021

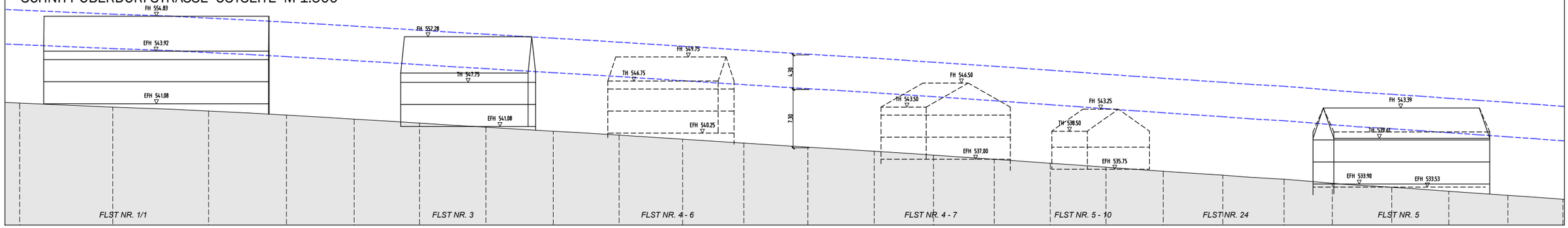
BÜRGERMEISTER _____

STADTPLANER _____

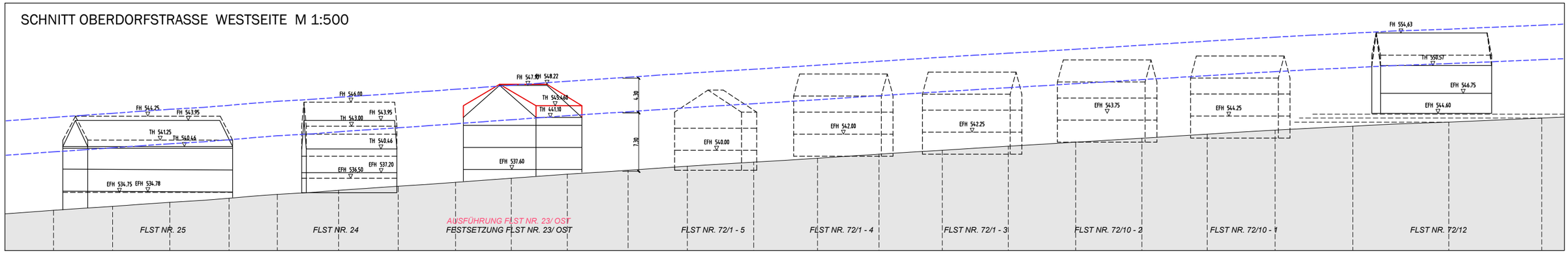
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **WIESER**

Anlage 3c

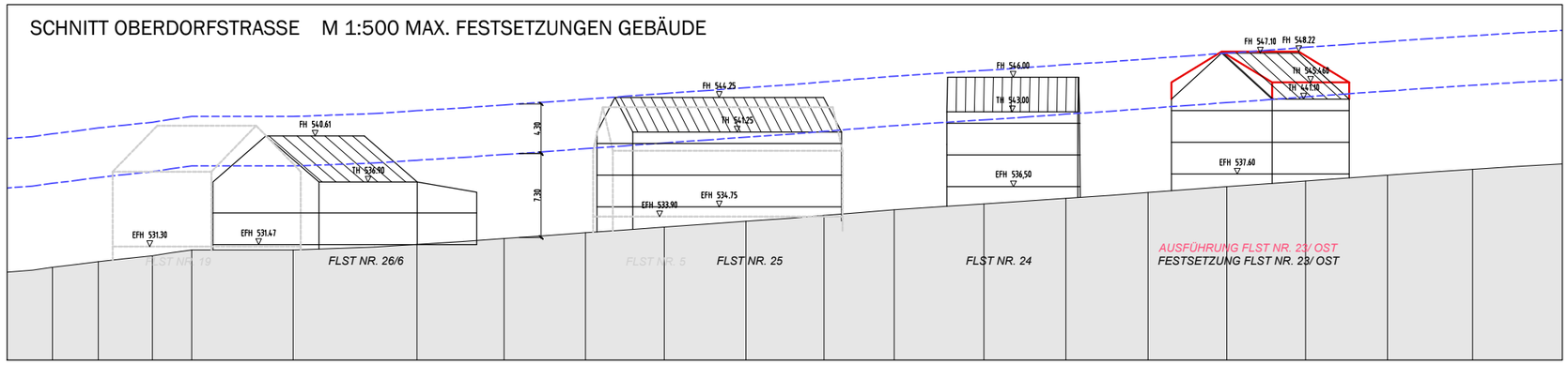
SCHNITT OBERDORFSTRASSE OSTSEITE M 1:500



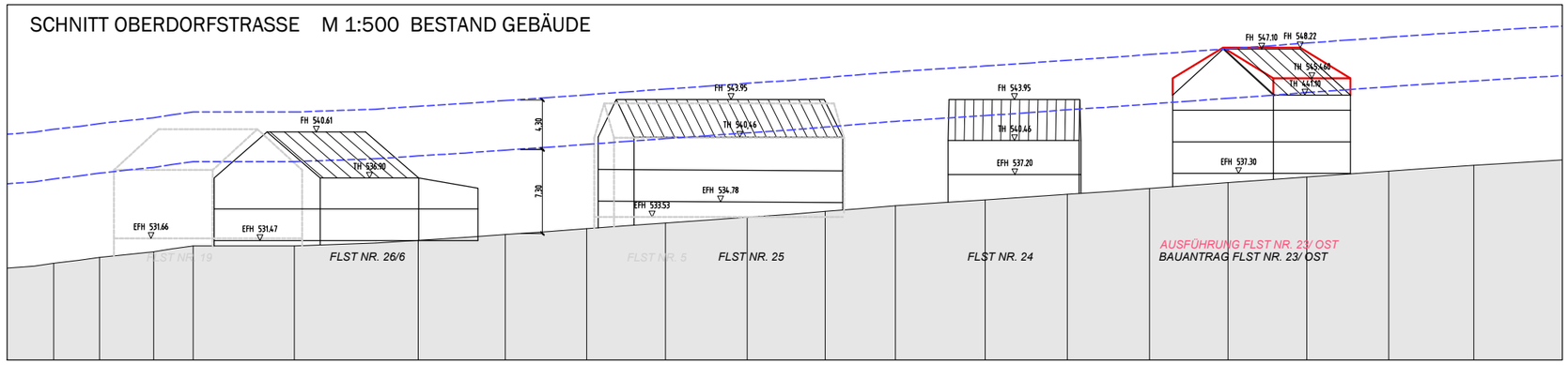
SCHNITT OBERDORFSTRASSE WESTSEITE M 1:500



SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:500 MAX. FESTSETZUNGEN GEBÄUDE



SCHNITT OBERDORFSTRASSE M 1:500 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 : OFFENLEGUNG
MASSSTAB : 1:500

ALLENSBACH, 12.05.2021

BÜRGERMEISTER _____

STADTPLANER _____

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Anlage 4

GEMEINDE ALLENSBACH

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 baurechtlich verfahrenspflichtig 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.

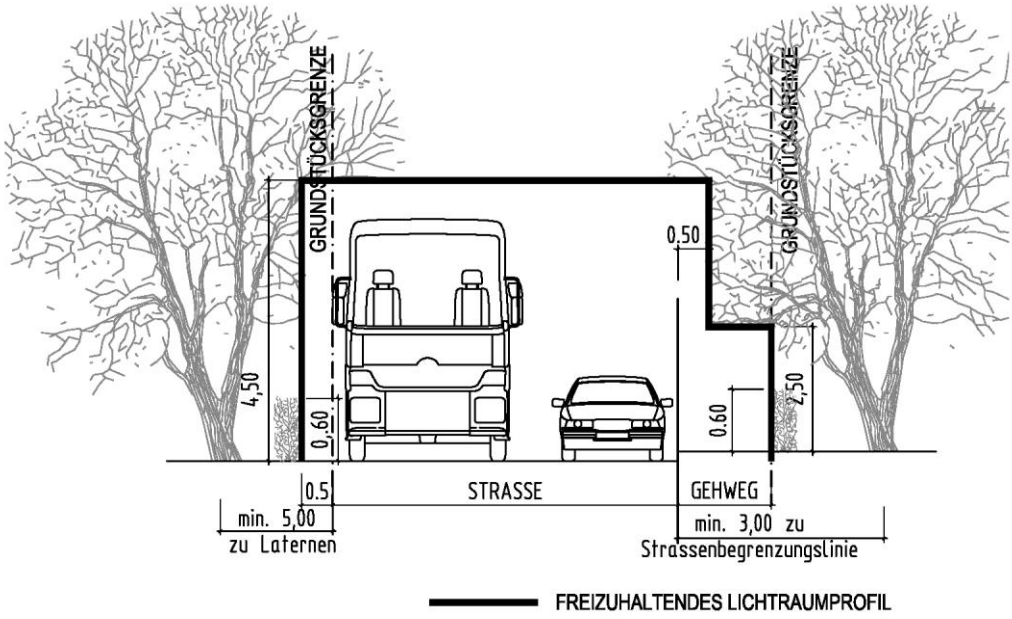
Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. 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.

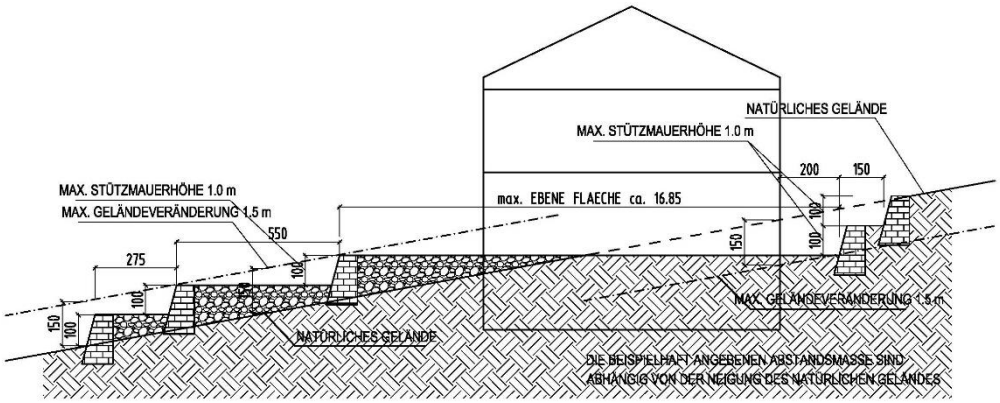
6.2. Stützmauern allgemein

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 m³ Inhalt zuzüglich eines Puffervolumens in Abhängigkeit von den angeschlossenen Dachflächen aufweisen. Dieses Puffervolumen muss mindestens 1 m³ je 50 m² 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.

5. FREILEITUNGEN

Im Plangebiet verlaufen Niederspannungskabel sowie Niederspannungsfreileitungen der Gemeindewerke Bodanrück GmbH. Bauherren sollten sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd absprechen (Telefon-Nr.: 07461/709-603 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de). Der notwendige Sicherheitsabstand von 1m zur Freileitung ist jederzeit, auch von Baugeräten einzuhalten. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen

Allensbach, 12.05.2021

Bürgermeister: Planer:

--- ---