KIENZLE VÖGELE BLASBERG
Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner
Heinrich-Heine-Str. 9
88045 Friedrichshafen
Telefon (07541) 7 51 51
Telefax (07541) 7 51 85
FN@architekten-kvb.de
www.architekten-kvb.de

GEMEINDE AMTZELL

BEBAUUNGSPLAN „GOPPERTSHÄUSERN TEIL I“, 1. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

und örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Rechtsplan

22.02.2016
erneute Offenlage



GEMEINDE AMTZELL

Bebauungsplan „Goppertshäusern Teil I“, 1. Teiländerung und Erweiterung und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen im Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Bodenordnung

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Goppertshäusern Teil I“, 1. Teiländerung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Amtzell für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt: Amtzell, den

....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Moll

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3) nach § 4 BauNVO

a) zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:
   - Wohngebäude
   - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4(3) Nr. 1 bis 3 BauNVO
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen

c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

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

b) Bei Pultdächern (im WA2) ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die höhere Wand um 1,5 m zulässig.

2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planeintrag im WA1 und WA2 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Zulässig sind im WA3 nur Einzelhäuser.

3.2 Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von max. 5° sind zulässig. Bei fehlender Eintragung kann die Hauptfirstrichtung frei gewählt werden.

4. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze § 12 und § 14 BauNVO

6.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude im Sinne von § 2(2) LBO handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von 40 m^3 je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,5 m. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit dem bestehenden Gelände (höchster Punkt). Das Bestandsgelände ergibt sich aus den Höhenlinien im Lageplan, Zwischenwerte sind zu interpolieren. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt).

7. Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) gemäß Lageplan.

8. Führung von Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.
LR - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Schmutzwasserkanal).
LR - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Regenwasserableitung)

9. Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers §9(1) 14 BauGB

Retentionsmulden gemäß Eintragung im Lageplan

10. Grünflächen sowie Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 15 + 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB

10.1 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung und der Regenwasserableitung und sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind Gebäude und Stellplätze unzulässig.

10.2 Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung und Regenwasserableitung) sind dauerhaft zu erhalten.

10.3 Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Standort für straßenbegleitende Bäume ist variabel. Die Erhaltung vorhandener Bäume wird angerechnet.

10.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind unter Einbeziehung des Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dienen der Ortsrandeingrünung. Gebäude und Stellplätze sind unzulässig.

10.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Das jeweilige Entwicklungsziel (Streuobstwiese, naturnaher Bachlauf, Extensivwiese) ist im Lageplan eingetragen.

Bei den Flächen handelt es sich um Ersatzflächen für Ausgleichsflächen des Bebauungsplans 'Goppertshäusern Teil I' (genehmigt am 15.05.1998).Siehe auch Hinweise Nr. 8.

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Stämme gerodeter Obstbäume sind in die Ausgleichsfläche einzubringen.
- In der Ausgleichsfläche sind 9 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen.
- In der Ausgleichsfläche sind 6 Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen

10.7 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist in eine öffentliche Regenwassermulde bzw. in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Soweit das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht in eine öffentliche Regenwassermulde eingeleitet werden kann, ist eine Versickerung bzw. Retention auf dem Privatgrundstück erforderlich.

Hinweis: Die Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich auf Flst.Nr. 514/45 eine öffentliche Mulde. Zwei weitere öffentliche Mulden werden nördlich der Bebauung auf Flurst.Nr. 514/1 erstellt. Die Einleitung in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

10.8 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
(z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).

HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, Verdichtungen sind zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Es wird ebenfalls auf den Flyer ‚Bodenschutz beim Bauen‘ (siehe auch unter www.Landkreis-Ravensburg<Bodenschutz).
Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist der fachgerechte Umgang mit dem Boden durch ein Bodenverwertungskonzept aufzuzeigen.
Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Biozidanwendung etc. sind nicht zulässig.
Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Baugrund

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundschichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

5. Belange der Landwirtschaft

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenden unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

6. Nutzung der Sonnenenergie / Außenbeleuchtung / Schutz gegen Vogelschlag

a) Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, sollten deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

b) Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insektendicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie

möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

7. Belange des Verkehrsrechts

Um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten und Einmündungen zu gewährleisten wird empfohlen, die straßennahen Einfriedungen niedriger als 80 cm zu halten.

8. Pflanzlisten / Pflegehinweise

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Nadelbäume, Zwergformen (z.B. Kugelrobinie) und Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2 m Stammhöhe mindestens in der Pflanzgüte 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm zu pflanzen. Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind Arten ausgeschlossen, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten. Durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Pflanzlisten

Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstamm – Obstbaumarten
(Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)
Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauch-Weiden	Salix spec. (z.B. Grauweide, Asch-, Korb-, Salweide)
Wildrosen: Rosa canina / R. rubiginosa	

Bäume am Gewässerrand (Bachrenaturierung, Retention)

Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Sträucher am Gewässerrand

Traubenkirsche	Prunus padus
Faulbaum	Frangula alnus
Strauch-Weiden	Salix spec. (z.B. Grauweide, Asch-, Korb-, Salweide)

Pflegehinweise

Zur Entwicklung einer zwei- bis dreischürige artenreiche Extensivwiese soll das Mähgut abtransportiert werden, erste Mahd Mitte Juni, keine Düngung, kein Biozideinsatz.
Bei Neupflanzung von Obstbäumen ist zumindest in den ersten 3 Jahren witterungsabhängig zu wässern. Die Bäume benötigen zunächst alle 2 Jahre einen Pflegeschnitt, danach muss alle 6-8 Jahre ausgelichtet werden. Baumfällarbeiten und radikale Gehölzflegeschnitte sind aus Gründen des Artenschutzes vorzugsweise in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen. Eine extensive Beweidung ist möglich, wenn entsprechende Baumschutzmaßnahmen getroffen werden.

Textlicher Teil

Aufgestellt: Amtzell, den

....

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Moll

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Goppertshäusern Teil I“, 1. Teiländerung und Erweiterung, Gemeinde Amtzell

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen / Stellplatzanforderungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

1.1 Fassade
Zur Gestaltung der Fassaden sind glänzende Materialien unzulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung
Zulässig sind gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan Satteldächer und im WA2 auch Pultdächer. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im Lageplan eingetragen.
Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung
Die Dachdeckungen sind aus gering reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

1.4 Dachaufbauten
- Gaupen sind nur als Schlepp- oder Giebelgaupen bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig.
- Pro Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Pro Dachseite ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedungen begrenzt auf max. 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Mauern (Ausnahme Sockelmauern bis 0,3 m Höhe) als Einfriedung sind unzulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

2.2 Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig bis max. 1,25 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Das Bestandsgelände ergibt sich aus den Höhenlinien im Lageplan. Darüber hinaus sind nur Anpassungen an das Höhenniveau der Erschließungsstraße oder an das Nachbargrundstück zulässig.

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,25 m Höhe in Bezug auf das Bestandsgelände (Höhenlinien im Lageplan). Stützmauern müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

3. Stellplatzanforderung gem. § 74(2)

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Aufgestellt: Amtzell, den

....

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH Bürgermeister Moll

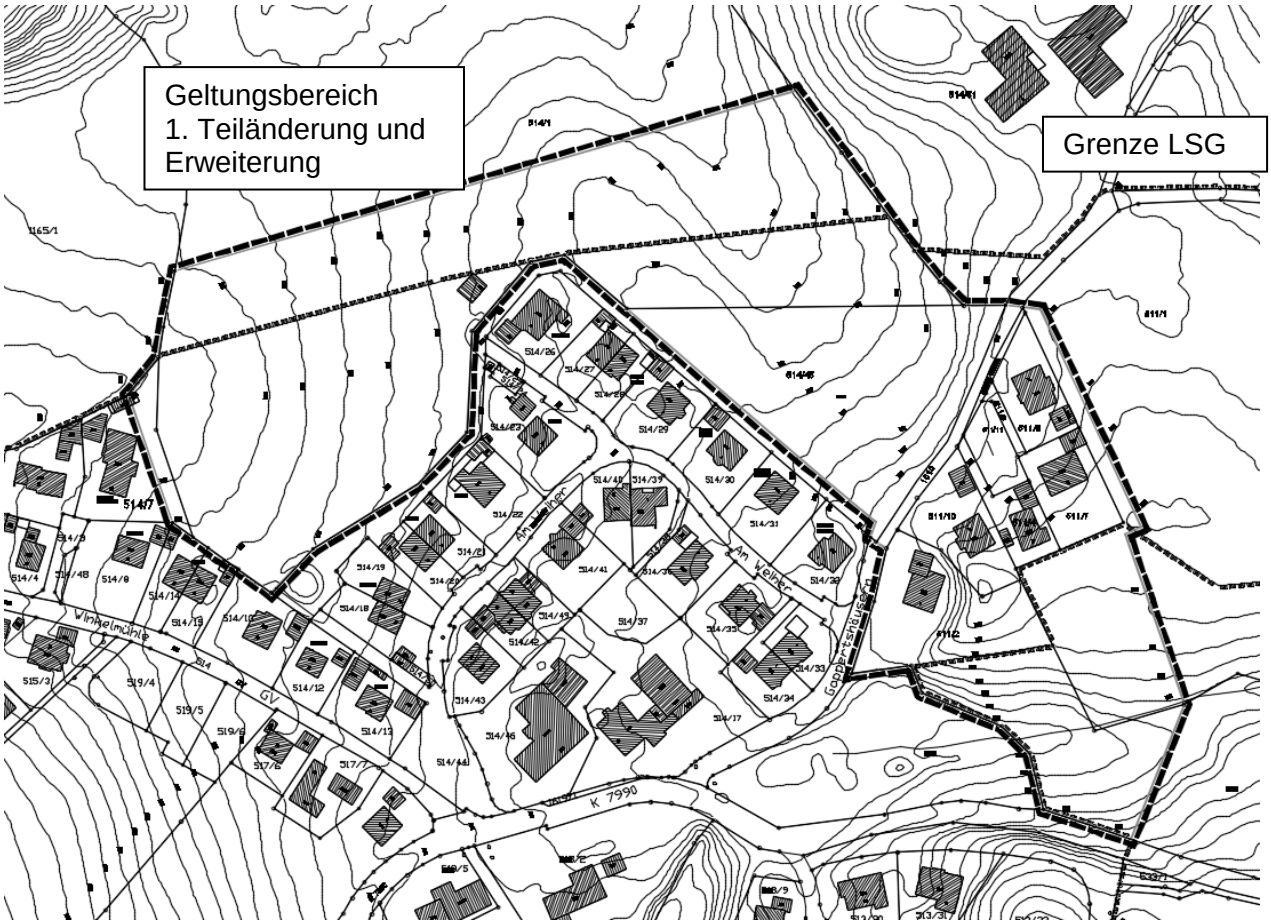
BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nordöstlich von Amtzell im Ortsteil Goppertshäusern.

Der Bereich der 1. Teiländerung und Erweiterung umfasst die Flurstücke Nr. 511/4, 511/7, 511/8, 511/9, 511/10, 511/11, 511/12 und 511/13 die Teilflurstücke Nr. 511/1, 511/2, 514/1, 514/7, 514/45 und 1619 (Straße Goppertshäusern). Die Fläche beträgt ca. 3,45 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



Die Höhenlage beträgt 580 bis 600 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Norden, nach Westen und zum südlich gelegenen Weiher ab. Das Plangebiet wird im unbebauten Teil vorwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese teilweise beweidet und mit Streuobstbestand, im Norden auch als Ackerfläche genutzt. Als bestehende Bebauung befinden sich östlich der Erschließungsstraße Goppertshäusern fünf Wohngebäude mit Nebengebäuden und in der Mitte des Plangebiets (Am Weiher 14) ein Lagerschuppen.

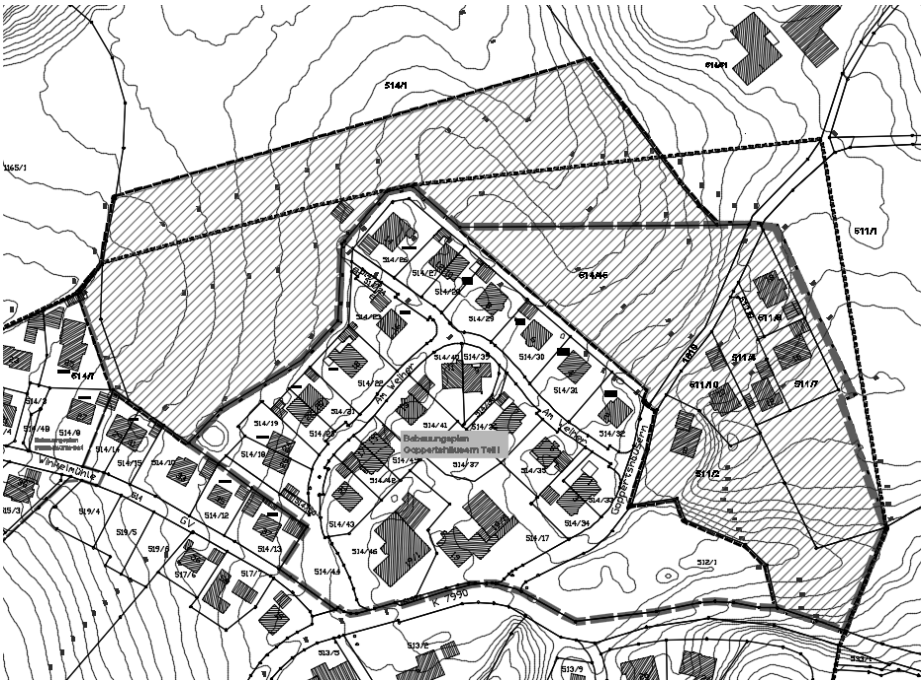
Das Gebiet grenzt im Süden an den Weiher und an Wohnbauten an. Es wird von der Straße ‚Goppertshäusern‘ (Flst.Nr. 1619) verkehrlich erschlossen. Nördlich (ca. 60 m) und östlich (ca. 120 m) befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

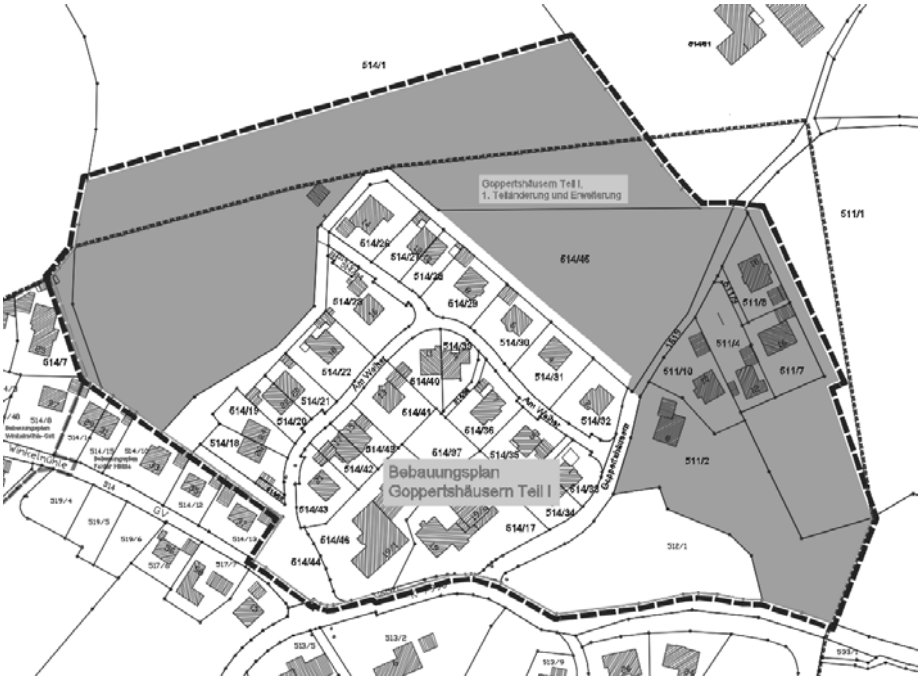
Die geplante Fortentwicklung des Ortsteils Goppertshäusern dient der Deckung des dringenden örtlichen Wohnbedarfs und der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von vorwiegend wohngenutzten Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert.

Das Plangebiet überschneidet sich im Südosten mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 'Goppertshäusern Teil I‘(genehmigt am 15.05.1998). Dieser wird im überplanten Teilbereich geändert. Die Änderung betrifft die Flurstücke Nr. 511/1, 511/2, 511/4, 511/7, 511/8, 511/9, 511/10, 514/45 und 1619 (Straße). Die Erweiterung nach Norden betrifft das Flurst.Nr. 514/1.

Bebauungsplan ‚Goppertshäusern, Teil I‘, und 1. Teiländerung und Erweiterung (Schraffur)



Die künftige Abgrenzung des Bebauungsplans beinhaltet den alten Planumgriff und die Erweiterung im Nor-Norden und Westen



Mit Inkrafttreten der Änderungsplanung und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Für den nicht geänderten Teilbereich ‚Am Weiher‘ bleiben die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erhalten. Für diese bereits überwiegend bebaute Wohnbaufläche wird kein Planungsbedarf gesehen. Die angrenzenden Bebauungspläne ‚Winkelmühle-Ost‘ (im Südwesten) und ‚Felderhölzle‘ (im Südosten) bleiben unangetastet.

Der alte Bebauungsplan weist östlich der Erschließungsstraße ‚Goppertshäusern‘ eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise und ein allgemeines Wohngebiet mit 5 enggefassten Bauquartieren aus. Im Änderungsbereich sind lediglich Einzelwohnhäuser entstanden. Im Bereich des Flurstücks 514/45 war auf ca. 0,48 ha eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Fläche schied nach dem alten Bebauungsplan demnach als Baufläche aus. Hier waren gemäß alter Planung vorhandene Obstbäume zu erhalten und Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Der östliche und südöstliche Rand des Änderungsbereiches enthielt Bindungen für Gehölzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen. Um die Rechtswirksamkeit des verbleibenden Teils des Bebauungsplans ‚Goppertshäusern Teil I' auch weiterhin sicherzustellen, ist im Rahmen der 1. Teiländerung und Erweiterung ein Ersatz für die beanspruchten Ausgleichsflächen nachzuweisen.



Bebauungsplan Goppertshäusern, Teil I (1998)

Zur Realisierung von ca. 10 zusätzlichen Wohngebäuden im Bereich des alten Plangebietes ist die Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Die zunächst als Grünfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs ausgewiesene Obstwiese soll aufgrund der weitgehend vorhandenen Erschließung nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Zusätzlich soll westlich davon die zwischen den Wohnquartieren ‚Am Weiher‘ und dem Baugebiet ‚Winkelmühle‘ gelegene Siedlungslücke geschlossen werden. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Vorbehaltsfläche (80) für den Wohnungsbau gekennzeichnet. Hierfür wird sowohl die vorhandene Verkehrserschließung ‚Am Weiher‘ als auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke die

vorhandenen Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers mitgenutzt. Die mittlere Teilfläche (geplantes WA2) gehört zum Erschließungsbereich der Straße ‚Goppertshäusern‘. Auch hier nutzen die unmittelbar angrenzenden Grundstücke die südwestlich gelegene öffentliche Retentionsmulde zur Ableitung des Niederschlags mit. Angesichts des nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandes und des Zwangs, kommunale Infrastruktur wirtschaftlich zu nutzen, kann künftig nicht auf die beidseitige Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorhandenen Schmutz- und Regenwasserentsorgung verzichtet werden.



Bisherige Festsetzungen im Bereich der Teiländerung

Dies zentrale Baufläche (geplantes WA2) geht in nördlicher Richtung um ca. 20 m über den Geltungsbereich des alten Bebauungsplans hinaus. Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in im Vergleich zum Siedlungskörper untergeordnetem Umfang können bei wirtschaftlicher Nutzung der Verkehrsflächen 4 zusätzliche Bauquartiere zur Abrundung der Bauflächen gewonnen werden, ohne dass durch die Planung eine spornartige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich entsteht. Die Fläche kann mit geringem Erschließungsaufwand baulich entwickelt werden. Durch die Hinzunahme dieses Randgebietes bis zur LSG-Grenze entsteht eine geschlossene arrondierte Entwicklungsfläche. In diesem Bereich verläuft auch die 20-kV-Freileitung der EnBW. Die in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen werden überwiegend als Grünflächen und als Ausgleichsflächen festgesetzt und sichern die Eingrünung nach Norden.

Im Zuge der Planung ist auch eine geringfügig erhöhte Nutzung im Bereich der ausgewiesenen Bauquartiere östlich der Straße ‚Goppertshäusern‘ (WA3) vorgesehen. Durch Nachverdichtung bereits erschlossener Bereiche und durch Nutzung von Flächenpotentialen innerhalb und im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bauflächen kann die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden. Die Planung bewirkt eine Abrundung des nördlichen und östlichen Siedlungsrandes und

vermeidet auch angesichts des geringen Erschließungsaufwandes Flächenverbrauch an anderer Stelle im Außenbereich.

Die Bebauung bleibt außerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes. Das Schutzgebiet oder andere wertvolle Landschaftselemente werden nicht beeinträchtigt. Die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen werden gleichwertig im Änderungsumgriff ersetzt. Die Ortsrandeingrünung wird nördlich und östlich der Bebauung festgesetzt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der grünordnerischen Festsetzungen sind Umweltbelange nur gering betroffen.

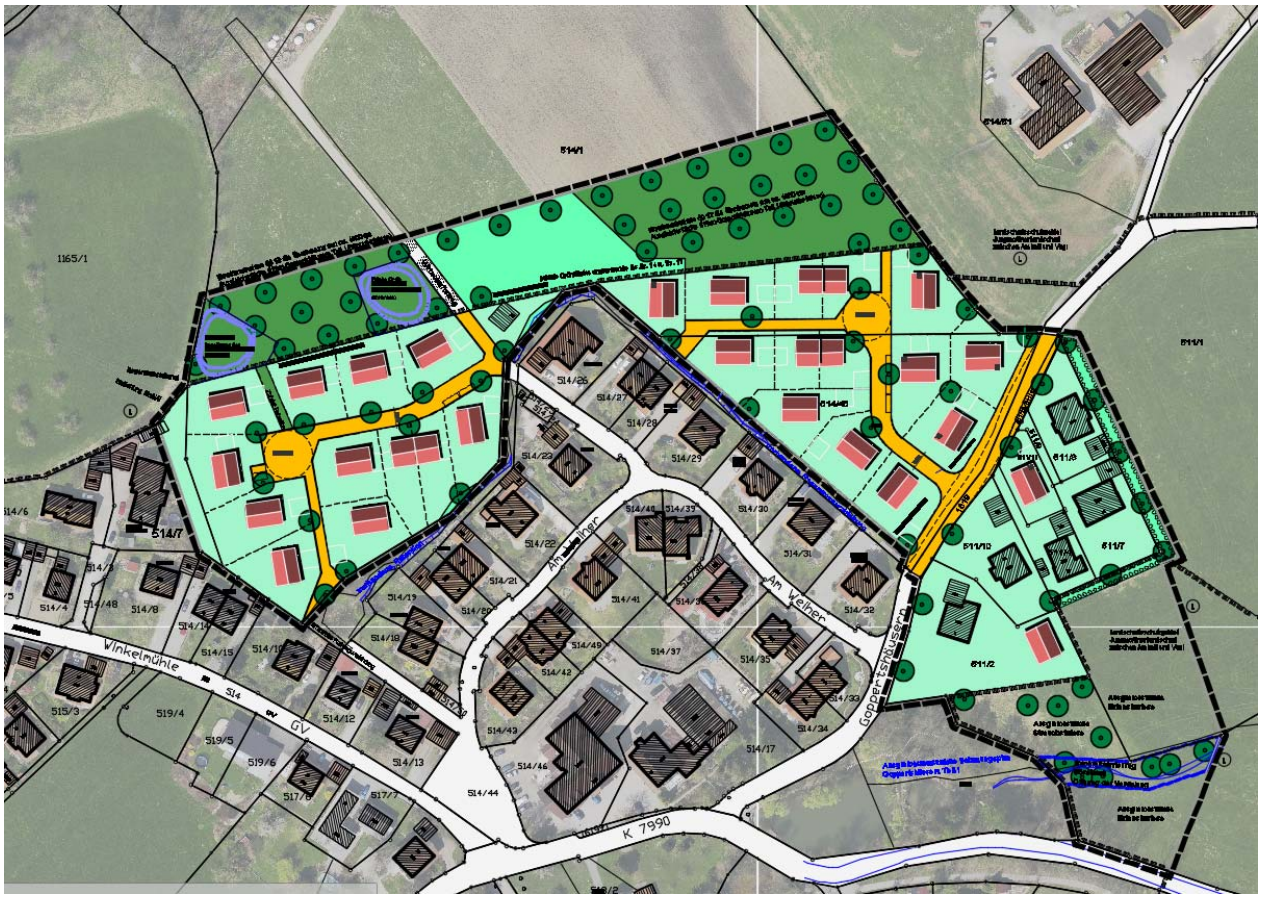
Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt. Die Planänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Bestehende Bauflächen werden nachverdichtet. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 7500 qm (40% der überbaubaren Grundstücksfläche von 18650 qm). Im verbleibenden Gebiet Goppertshäusern, Teil I beträgt die überbaubare Grundstücksfläche ca. 5500 qm. Der Wert liegt unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Auch aufgrund der gegebenen Nutzungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet.

Durch die Planung entstehen nur geringe zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Ortsrand wird im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet durch einen Streuobstgürtel eingegrünt. Innerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets 'Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt' werden lediglich Grünflächen und eine bestehende landwirtschaftliche Zufahrt ausgewiesen.

Mit der Änderungsplanung werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Arrondierung des nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrandes. Bauflächenausweisung unter Respektierung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt’.
- Auf den Flurstücken Nr. 511/2 und 511/4 besteht der Bedarf zur Errichtung je eines zusätzlichen eingeschossigen Wohngebäudes, das der vorhandenen Erschließung zugeordnet werden soll. Das zusätzliche Baufeld im Südosten wird über das Flst.Nr. 511/2 erschlossen. Die überbaubaren Flächen werden flexibilisiert. Der alte Bebauungsplan weist enge Einzelbaufenster aus und sieht keine Nachverdichtung vor.
- Der Gebietstyp 'Allgemeines Wohngebiet‘ soll als Art der Nutzung erhalten und weiterentwickelt werden.Das Maß der Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und räumt im Rahmen der Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche gegenüber dem alten Bebauungsplan eine geringfügige Erhöhung der Nutzungsziffer ein. In den noch unbebauten Gebieten sollen 2-geschossige Gebäude zulässig sein.
- Die westlichen Teilfläche (künftig WA1) soll verkehrstechnisch und mit ihrer Infrastruktur an die vorhandene Ringerschließung 'Am Weiher' angeschlossen werden. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über zwei zusätzliche öffentliche Retentionsmulden im Nordwesten.

- Anschluss der Flächen WA2 und WA3 an die vorhandene Erschließungsstraße 'Gopperts-häusern'. Nutzung der vorhandenen Entwässerungsanlagen und Weiterleitung des Niederschlagswassers öffentliche Retentionsmulden nördlich der Bebauung.
- Ausweisung einer Ersatzfläche für die Überplanung einer Ausgleichsfläche; im Bebauungsplan ‚Goppertshäusern' war im Bereich des Flst.Nr. 514/45 (alte Bezeichnung 514/1) eine Streuobstwiese (ca. 4800 qm) festgesetzt. Die überplante östliche Ortsrandeingrünung (ca. 600 qm) wird ebenfalls ersetzt.
- Bei einem weiteren Abschnitt wird die Verdolung des Bösebachs rückgebaut und der betreffende Teilabschnitt renaturiert. Die bereits im alten Bebauungsplan festgesetzte Extensivierung der Wiese auf Flst.Nr. 511/2 wird beibehalten.



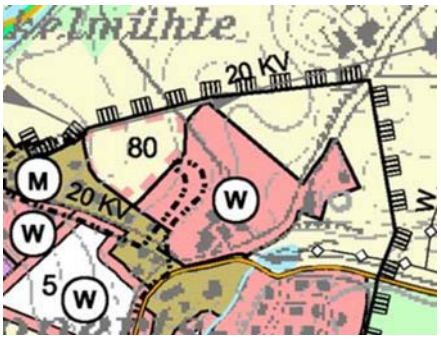
Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Siedlungstextur und in das vorhandene Erschließungssystem ein. Für die künftige Bebauung und Erschließung wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell (siehe Planausschnitt) stellt im Plangebiet Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Der westliche Bereich ist als Vorbehaltsfläche für den Wohnungsbau (80) dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt’ wird im Lageplan des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Infolge der Überschreitung der dargestellten Wohnbauflächen ist die Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des FNP bleiben die Grundzüge der Flächennutzungsplanung jedoch unberührt, die geordnete städtebauliche Ent-

wicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend dem Bestand und dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Die Ausweisung entspricht dem konkreten Bedarf. Das Nutzungsspektrum wird im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen insoweit erweitert, dass die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe künftig im Änderungsbereich zulässig sein sollen. Dies gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zulässig sein sollen, soweit sie nicht stören, nicht störempfindlich sind und dem Gebietstyp entsprechen. Die Gebietsverträglichkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet bleibt dadurch erhalten. Mit Rücksicht auf die Wohnnutzungen sollen jedoch keine störenden gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Zusätzliche Emissionen sind durch wohnverträgliches Gewerbe unter Berücksichtigung der zulässigen Störgrade nur begrenzt zulässig. Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören. Das Areal ist für flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen ungeeignet. In Anlehnung an die benachbarten Baugebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das Maß der Nutzung war im alten Bebauungsplan durch enge Einzelbaufenster und durch Begrenzung der überbaubaren Fläche, der Gebäudemaße und der Nebenanlagen geregelt. Die Festsetzungen waren teilweise nur schwer umsetzbar. Im Änderungsbereich werden künftig zusammengefasste Baufenster ausgewiesen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Nutzungsziffer erlaubt eine verträgliche Verdichtung im Bestand. Dies ist im Sinne einer flächensparenden baulichen Nutzung angemessen. Die zusammengefassten Baufelder sollen sowohl eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere als auch eine Anordnung der Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse und mit den Mindestabständen nach LBO eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar. Die Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt auf ca. 9-10 m über der Erschließungsstraße.

Obwohl die Festsetzungen in der südlichen Nachbarschaft und im Osten des Plangebiets eine lediglich eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten steilen Dächern vorsieht, soll die geplante Bebauung westlich der Straße Goppertshäusern im Sinne eines flächensparenden Bauens künftig auch zweigeschossig werden. Östlich der Straße (WA3) werden die Festsetzungen zur Gebäudekubatur und zur Beschränkung auf eine eingeschossige Bebauung analog der bestehenden Festsetzungen und der bereits entstandenen Bebauung übernommen. Die Wand- und Gebäudehöhen werden geringfügig erweitert, um energetische Sanierungen zu ermöglichen.

Die Bebauung unmittelbar westlich der Straße ‚Goppertshäusern‘ tritt von der Straße nur 1-geschossig in Erscheinung. Das Gelände fällt nach Westen ca. 2-3 m ab. Die hier entstehenden Gebäude nehmen Bezug auf die spezielle topografische Situation. Das Obergeschoss befindet sich etwa auf Höhe der Straße Goppertshäusern. Die Untergeschosse nehmen Bezug auf den westlich vorgelagerten Freiraum. Die Gebäude treten talseitig 2-geschossig in Erscheinung und bilden damit den Übergang zur zweigeschossigen Bebauung.

Die Begrenzung auf Einzelhäuser im WA3 entspricht der Bauweise östlich der Straße. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise lässt sich an einigen Stellen im Bereich der WA1 und WA2 durch eine geschickte Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und eine entsprechende Grundstücksteilung bei Bedarf auch eine südausgerichtete Doppel- oder Reihenhausbebauung (z.B. Häuser Nr. 9-10 oder 15-16) realisieren.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt dort, wo ein engerer gestalterischer Bauzusammenhang (z.B. zu Nachbargebäuden oder zur Straßenflucht hergestellt werden soll. Abweichungen von mehr als +- 5° (d.h. 10° bei benachbarten Häusern) wirken diffus und der Zusammenhang geht verloren. Die Hauptfirstrichtung ist bei 6 Baugrundstücken frei wählbar, insbesondere dann wenn unterschiedliche Ausrichtungen städtebaulich vertretbar erscheinen.Bei der Festsetzung wurde auch die Möglichkeit der Solarnutzung berücksichtigt.

2.2 Erschließung

Verkehr

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird wie bisher über die Straße ‚Goppertshäusern' erschlossen. Damit ist der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz (K 7990) gegeben. Als Ergebnis einer Verkehrsschau (Straßenbauamt, Verkehrsamt und Polizei am 16.12.2015) besteht im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Wohnquartiers seitens der Verkehrskommission keine Bedenken. Die Sichtverhältnisse und die Fahrbahnbreite in den bestehenden Straßen ‚Am Weiher‘ sind ausreichend.

Die Planung berücksichtigt die im alten Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung und den bestehenden Geh- und Radweg an der Nordseite der Straße. Eine differenzierte Aufteilung der Verkehrsflächen und Standorte für Straßenbäume unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbäume wird in der Erschließungsplanung vorgenommen. Die innere Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendeplatte (D=16,5 m). Die Aufteilung der Geh- und Fahrflächen der Stichstraßen (5,5 m breit) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen der Randbefestigung verbleibt eine gemischt genutzte Fläche (Fußgänger, Radfahrer, Pkw und Lieferverkehr) von ca. 5,25 m auf der in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten und Garagen insgesamt ca. 7 öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden können. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen. Die Planung berücksichtigt im WA1 die vorhandene Erschließung der nordwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Zufahrt zu den öffentlichen Retentionsanlagen über die Wendeplatte. Ebenso ist im WA2 je eine Zufahrt zur nördlichen und zur südlichen öffentlichen Retentionsanlage vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, elektrischem Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Für eine Versorgung mit Erdgas kann das vorhande Netz erweitert werden.

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet. Schmutzwasserkanäle befinden sich westlich der Straße ‚Goppertshäusern', in der Straße ‚Am Weiher‘ (Pumpendruckleitung) und im Bereich der Privatgrundstücke Nr. 511/2 und 511/10. Die Schmutzwässer werden dem Mischwasserkanal in der Winkelmühle zugeführt. Das Kanalnetz wird zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets entsprechend erweitert. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden hergestellt.

Entlang der Nordgrenze der geplanten Bebauung verläuft eine 20kV-Freileitung (Netze-BW). Es ist vorgesehen, die Leitung im Zuge der Erschließung zu verkabeln.

Für die Müllentsorgung der Gebäude Nr. 1 und 11 (WA1) sowie Nr. 15-19 (WA2) sind Aufstellflächen im Bereich der Wendeplatten im öffentlichen Straßenraum auseichend vorhanden.

Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetztes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen westlich der Straße ‚Goppertshäusern‘ wird oberflächennah gesammelt und mit dem Straßenwasser in eine öffentliche Sammelmulde eingeleitet. Es sind zwei zusätzliche Retentionsmulden in der Grünfläche im Nordwesten geplant. Ein Teil des Wassers kann dort versickern. Das überschüssige Wasser gelangt von dort aus in den Regenwasserkanal. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser des zusätzlichen Gebäudes auf Flst.Nr. 511/2 wird in privaten Anlagen gesammelt, gepuffert und dann in den Bösebach eingeleitet. Für die Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der an der Westgrenze des Plangebiets vorhandene Regenwasserkanal wird im Zuge der Erschließung in die öffentlichen Flächen (Straße und Grünflächen) verlegt. Dieser verbindet die vorhandene mit der geplanten öffentlichen Regenwassermulde und leitet das Wasser aus dem bestehenden Baugebiet ‚Am Weiher‘ nach Westen ab.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt.

Im Südosten des Geltungsbereichs der Änderung wird bei einem Teilabschnitt des Bösebachs die bestehende Verdolung entfernt. Diese Maßnahme führt zu einer ökologischen Aufwertung des Weihers und der umgebenden Feuchtflächen.

2.3 Bodenordnung

Die Flächen stehen für die Umsetzung der Planung zur Verfügung. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

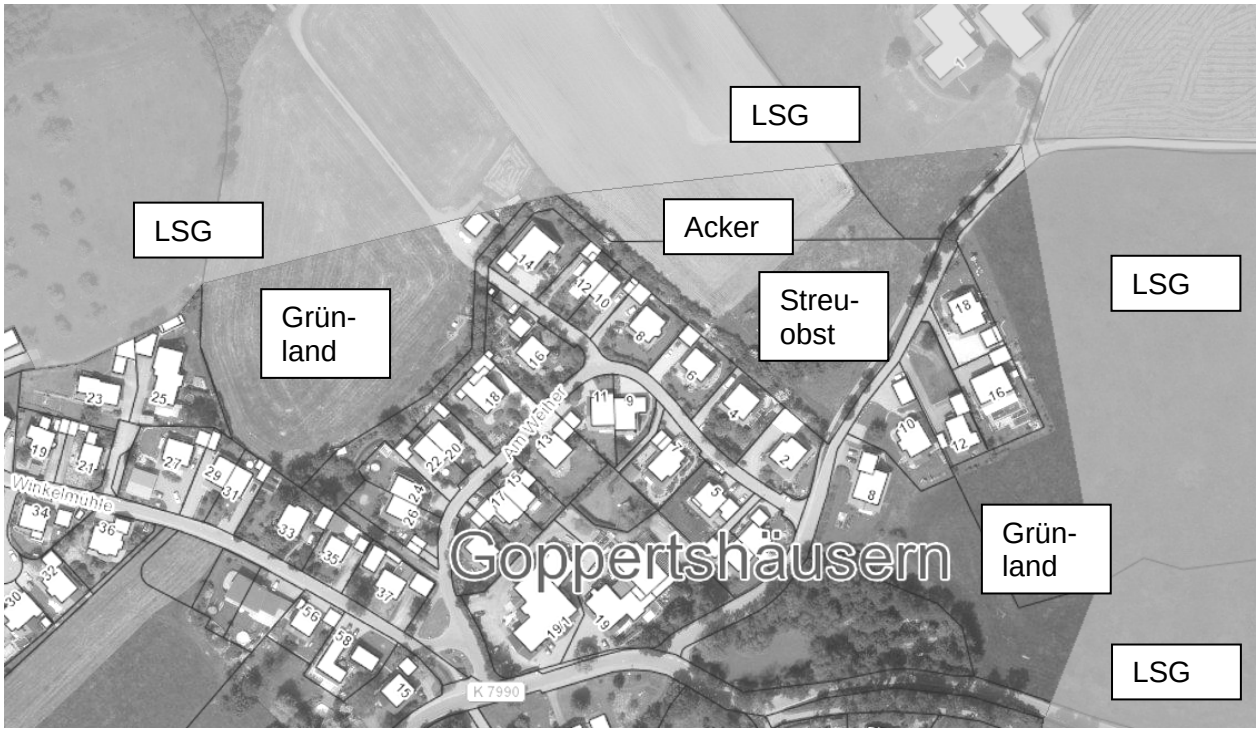
Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,87 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,59 ha
davon Ausgleichsfläche 4800 qm		
private Grünfläche	ca.	0,26 ha
Ausgleichsfläche im SO	ca.	0,46 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,27 ha
Gesamt	ca.	3,45 ha

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich (Acker, Grünland) genutzt. Westlich der Straße ‚Goppertshäusern‘ befinden sich 9 ältere Streuobstbäume. Dieser Bereich wird von Schafen beweidet. Entlang der südlich angrenzenden Retentionsmulde befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches ein Gehölzstreifen. Dieser bleibt von der Planung unberührt. Der Streifen ist im alten Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt. Die Freiflächen auf den Wohnbaugrundstücken östlich der Straße werden als Hausgärten genutzt. Die Straße ‚Goppertshäusern‘ ist an der Nordseite lückig von Straßenbäumen gesäumt. Die Bäume trennen die Fahrbahn vom westlich verlaufenden Geh- und Radweg.



LUBW Abfrage 15.02.2016 (LSG-Abgrenzung noch nicht aktualisiert)

Im Norden befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftliche Nutzflächen (Futterwiese, Pferdekoppel und Ackerflächen). Im Bereich der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (Nr. 4.36.072) ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt’. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Biotope ‚Eggenbach-Abschnitt Höhe Bremen bis Winkelmühle‘, das Waldbiotop ‚Eggenbach Winkelmühle Nord Goppertshäusern‘ sowie ein größerer Streuobstbestand. Südlich der Straße Goppertshäusern und nördlich der L 7990 liegt ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches ein Weiher mit Gehölzbestand. In die Biotope wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Ergänzung der Siedlungsfläche bis an die LSG-Gebietsabgrenzung und durch die Ausweisung von Grünflächen ist nicht anzunehmen. Um die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans ‚Goppertshäusern Teil I' auch weiterhin sicherzustellen, wird im Rahmen der 1. Teiländerung und Erweiterung ein Ersatz für die beanspruchte Ausgleichsfläche (ca. 4800 qm) auf dem Flurstück Nr. 514/1 unmittelbar nördlich angrenzend an die Bebauung nachgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Goppertshäusern, Teil I wurde für die damalige Planung eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt und entsprechende Maßnahmen benannt. Eine extensiv be-

wirtschaftete Streuobstwiese wurde im Bebauungsplan auf Flst.Nr. 514/45 (alte Bezeichnung: 514/1) festgesetzt. Die vorhandenen Obstbäume waren demnach zu erhalten und Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Im Bereich der Flurstücke Nr. 511/1 und 511/2 sollte das Grünland nur noch extensiv genutzt werden. Am östlichen Rand des Plangebiets waren Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Planung

Der Bebauungsplan setzt ca. 1,8 ha Bauflächen als allgemeines Wohngebiet fest. Hieraus resultiert eine Versiegelung von max. ca. 1,1 ha. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,3 ha) entspricht im Bereich der Straße ‚Goppertshäusern‘ und des Wirtschaftsweges (nordwestliche Fortführung ‚Am Weiher‘ dem Bestand. Zur Gliederung der Bauflächen sind entlang der Straßen Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Rahmen der Teiländerung und Erweiterung werden die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt bzw. als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Ersatz für die Streuobstwiese auf 4800 qm am nördlichen Rand des Plangebiets;
- Ortsrandeingrünung am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets;
- Extensivwiese und Streuobstwiese im Südosten des Plangebiets, die Festsetzung wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen;
- Öffnung der Verdolung und Bachrenaturierung am Bösebach im Bereich des Flurstücks Nr. 511/2, naturnahe Ufergestaltung, Pflanzung standortgerechter Gehölze. Damit wird die Ausgleichsmaßnahe auf Flst.Nr. 512/1 in östlicher Richtung ergänzt.

Des Weiteren werden zur Gliederung der Bauflächen Baumpflanzgebote vorwiegend im Straßenraum festgesetzt. Die Pflanzgebote decken sich teilweise mit bestehenden Gehölzen. Der Erhalt bestehender Bäume ist der Neupflanzung vorzuziehen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich beschränkt sich auf einen Ersatz für in Anspruch genommene Ausgleichflächen aus dem alten Bebauungsplan. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Nach. §10 BNatSchG werden besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche sowie als Futterwiese bzw. Weidefläche landwirtschaftlich genutzt. Das Grünland beinhaltet vereinzelt auch feuchte Bereiche, lässt sich keinem nach § 30 geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Biotoptyp zuordnen. Als potentiell natürliche Vegetation würde sich langfristig ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald einstellen. Lokal beschränkt würde sich südöstlich des Geltungsbereichs auf den grundwassernahen Flächen entlang des Bösebachs ein schmaler Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald einstellen.

Das Wirtschaftsgrünland im Plangebiet wird intensiv genutzt. Auf dem Flurstück 514/45 befinden

sich im Plangebiet 9 ältere hochstämmigen Streuobstbäume. Die Streuobstwiese besitzt trotz des artenarmen Unterwuchses einen höheren Biotopwert als landwirtschaftlich genutztes Grünland, da sie Strukturmerkmale von Wiesen, lichten Wäldern und Feldgehölzrändern aufweisen. Gemäß der Zielartenkartierung des Landratsamtes Ravensburg sind weder die Streuobstwiese noch die Heckenstrukturen oder das Offenland als relevante Flächen erfasst.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (Büro Sieber 05.11.2015) durchgeführt. Danach weist das Wirtschaftsgrünland wenig artenschutzrechtlich relevante Strukturen auf. Für Offenlandbrüter sind die Bereiche zu eng und topographisch zu bewegt. Die Heckenstrukturen entlang des Entwässerungsgrabens sind z.T. durch die angrenzende Nutzung beeinträchtigt, sind aber prinzipiell für Heckenbrüter geeignet. Die Streuobstbäume auf Flst.Nr. 514/45 sind in einem überalterten Zustand (Mistelbewuchs, Fäulnishöhlen). Für siedlungstypische Vogelarten im Bereich der Hecke an der Retentionsmulde ist vorhabenbedingt nicht mit relevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, da diese Arten auch im künftigen Plangebiet neuen Brutlebensraum finden werden. Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelschutzzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen. Grundsätzlich sind Brutstätten von siedlungstypischen Arten (z.B. Star, Feldsperling) zu erhalten.

Um Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes ausschließen zu können, sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Die Stämme sowie die Hauptäste der Streuobstbäume (vor allem der Höhlenbäume) sind zu erhalten und möglichst als stehendes Totholz in die Ausgleichsfläche einzubringen. Ziel ist der Erhalt von Nahrungsressourcen des Spechts, von Totholzinsekten und potentiellen Nistplätzen.
- Um einen Verlust der potentiellen Fortpflanzungsstätte von Höhlenbrütern auszugleichen sind neun Nistkästen in den Ausgleichsflächen an geeigneten Stellen (z.B. stehendes Totholz) zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B mit je 3 verschiedenen Fluglochweiten). Siedlungstypische Arten nehmen Nisthilfen in der Regel gut an.
- Um einen potentiellen Verlust temporärer Einzelquartiere von Fledermäusen auszugleichen sind sechs Fledermauskästen in den Ausgleichsflächen an geeigneten Stellen anzubringen (z.B. stehendes Totholz) anzubringen (je drei Fledermaushöhlen und Fledermausfachkästen z.B. Schwegler 2FN und 1FF).

Ein genereller Erhalt der Obstbäume ist nicht möglich und angesichts ihres Alters und Pflegezustandes auch nicht sinnvoll. Der Verlust an Lebensräumen kann minimiert werden durch den Erhalt einiger vitaler Obstbäume, soweit sich dies mit der Bebauung und der Hausgartennutzung vereinbaren lässt. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen müssen gemäß Landesbauordnung nach Möglichkeit begrünt werden. Im Plangebiet sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen und ein konkreter Ersatz für die in Anspruch genommene Streuobstwiese vorgesehen, sodass die Lebensraumbedingungen langfristig erhalten bleiben.

Als Ersatz für in Anspruch genommene Ausgleichsfläche (ca. 4800 qm) nördlich der Bebauung sowie der Pflanzflächen am östlichen Plangebietsrand (ca. 550 qm) werden entsprechende Grünflächen mit Pflanzbindungen (Streuobst und Einzelgehölze für die Eingrünung des Ortsrandes) festgesetzt. Als Ersatz für die Überbauung einer ehemals festgesetzten Ausgleichsfläche auf Flst.Nr. 511/2 (ca. 285 qm) wird auf dem gleichen Flurstück eine Öffnung der vorhandenen Verdolung des Bösebachs vorgenommen. Im Bereich des westlich gelegenen Zulaufs zum Weiher war eine Offenlegung der Verdolung bereits im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Gop-

pertshäusern Teil I angedacht. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann die Biotopqualität langfristig erhalten werden.

Auf weitere Möglichkeiten, die Beeinträchtigung der Fauna und der wildlebende Tierwelt zu mindern wird hingewiesen (siehe auch Ausgleichsbilanzierung zum alten Bebauungsplan):

- Um Störungen des Naturhaushalts (Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten) und des Landschaftsbildes durch Lichtemissionen zu vermeiden, sollten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen verwendet werden. Insektenfreundliche Leuchten besitzen eine niedrige Masthöhe und einen engen Abstrahlwinkel nach unten zur Vermeidung unnötiger Lichtabstrahlung in die freie Landschaft. Insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LED-Lampen) üben aufgrund des abgestrahlten Lichtspektrums lediglich eine schwache Anlockwirkung auf Insekten aus. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten insbesondere in den späten Nachtstunden (evtl. durch Bewegungsmelder) zu achten.

- Um Störungen des Naturhaushalts (Anregung der Eiablage von Wasserinsekten) und des Landschaftsbildes durch Photovoltaikanlagen zu vermeiden, sollten nur Anlagen mit gering reflektierenden Oberflächen verwendet werden. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden. Dies kann durch monokristalline Module, entspiegelte Oberflächen, Strukturglas und Kreuzmuster erreicht werden (Solarzellen mit nicht-polarisierender, weißer Umrandung und weißem Gitter). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.

- Um Vogelschlag zu vermeiden, sollten ungegliederte große Fensterflächen am Ortsrand vermieden werden. Das Problem kann auch durch entsprechende Bepflanzung gemindert werden.

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und sind bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten) zu beachten. Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Planung kann artenschutzkonform umgesetzt werden.

Boden

Der Boden im Plangebiet wird landwirtschaftlich und als Hausgarten genutzt und weist eine hohe Ertragskraft und eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Die vorherrschenden Lehmböden (Parabraunerde) besitzen eine hohe Säurepufferkapazität und können Schadstoffe gut puffern. Sie besitzen ebenfalls ein hohes Aufnahmevermögen für Niederschlagswasser und wirken damit positiv auf die Abflussverzögerung. Bei größeren Hangneigungen fließt ein Großteil des Niederschlagswassers ab und gelangt verzögert in die Vorfluter. Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine bekannten Bodendenkmäler. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen von ca. 14.000 qm planungsrechtlich vorbereitet. Im Bereich der Straße Gopperts-häusern und in Teilbereichen des WA3 hat diese Versiegelung bereits stattgefunden oder war zulässig (geschätzt 3000 qm). Darüber hinaus können Teilflächen des WA1 im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung Winkelmühle und Am Weiher als nach § 34 BauGB bebaubar gelten. Durch die Planung wird ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden durch Bodenversiegelungen auf (geschätzt) 1 ha begründet. Die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen werden in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet.

Wasser

Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Ein Großteil des Wassers wird durch Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Bei dem im Plangebiet verlaufende Teilabschnitt des Bösebachs wird die Verdolung rückgebaut. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft / Emissionen

Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Grünlandflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Sie heizen bei Sonneneinstrahlung rasch auf und kühlen abends schnell wieder ab. Die abgekühlte Luft wird dann an die Umgebung abgegeben. Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Als Vorbelastung des Siedlungsklimatops gegenüber dem Freilandklimatop können geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld genannt werden. Der Luftaustausch ist innerhalb der Ortslagen künstlich behindert. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Geruchsemissionen von den nördlich und östlich bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wurde seitens des Landwirtschaftsamtes eine Emissionsberechnung (nach VDI 3894 GERDA III) vorgenommen. Darin wurden die genehmigten Nutzungen und Anlagen einschließlich der Tierhaltung (Schweine, Hühner Pferde) und der Festmistlager und Siloanlagen berücksichtigt. Aufgrund der Hauptwindrichtung Südost (laut repräsentativer Windstatistik) ist die Hauptemission wegführend vom geplanten Baugebiet. In dieser Berechnung ergeben sich im Nordosten des Plangebietes die höchsten Geruchsstundenhäufigkeiten von ca. 11,3 % der Jahresstunden. Die belästigungsrelevante Geruchstundenhäufigkeit für Dorfgebiete liegt bei 15%. In Wohngebieten sollten 12,5 % nicht überschritten werden. In Bereichen mit höherer Belastung führt der dauerhafte Aufenthalt zu Geruchsbelästigungen. Da es sich um eine Worst-Case-Betrachtung handelt, ist in der Regel mit geringeren Geruchsbelastungen zu rechnen. Auf eine weitere gutachterliche Beurteilung wird verzichtet.

Immissionen aus der Landwirtschaft sind in Goppertshäusern aufgrund seiner Entstehungsgeschichte als Siedlung mit landwirtschaftlichen Hofstellen ortsüblich. Insbesondere Gerüche und Lärm stammen nicht nur aus Tierhaltungen in Ställen sondern sind auch auf das Ausbringen von Dünger auf die Nutzflächen und auf den Maschineneinsatz zurückzuführen. Ortsübliche Gerüche und sonstige Emissionen aus der Landwirtschaft werden in ländlichen Gebieten hinsichtlich des Belästigungsgrades geringer eingeschätzt und seltener wahrgenommen als solche aus gewerblichen Prozessen. Künftig hinzukommende landwirtschaftliche Nutzungen müssen bezüglich ihrer Emissionen den Anforderungen an zulässige Störgrade insbesondere gegenüber der Wohnbebauung genügen.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Grünland, teilweise mit Streuobstbäumen in topografisch mäßig bewegtem Gelände dar. Das Umfeld wird geprägt durch die benachbarte Ortslage, den Nutzungswechsel der bäuerlichen Landwirtschaft sowie durch Verkehrsflächen und Verkehrsgrün. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur und ist bisher nicht öffentlich als Erholungsfläche zugänglich.

Die geplanten Bauflächen entfalten aufgrund der begrenzten Gebäudehöhen und der festgesetzten Ortsrandeingrünung keine optische Fernwirkung. Daher ist keine relevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Zur Reduzierung der Versiegelungen werden für private Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge festgesetzt. Zur Entsorgung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers wird ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen.

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in das bestehende Siedlungsgefüge ein und ergänzt dieses. Störungen des Ortsbildes sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Der Ortsrand wird nach Norden, Osten und Südosten eingegrünt. Der Wegfall als landwirtschaftliche Ertragsfläche erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist nicht erkennbar. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte dorftypische örtliche Bauvorschriften in der Nachbarschaft auf. Die im Vergleich zu älteren Bauvorschriften weiter gefassten Regelungen zur Dachgestaltung entsprechen den gemeindlichen Gestaltungszielen. Die zulässigen Dachformen erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne. Das WA1 wird auch aufgrund der Erschließung als direkte Fortsetzung der Bebauung Am Weiher gesehen. Dort sind bislang nur Satteldächer zulässig. Diese Dachform soll auch im WA1 gestaltprägend sein. WA2 erlangt aufgrund der Er-

schließung und der abgesenkten Lage westlich der Straße Goppertshäusern eine größere gestalterische Eigenständigkeit. In diesem Teilgebiet sind auch Pultdächer zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten.

Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner am charakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15). Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Stützmauern und Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Erhöhung der Zahl nachzuweisender Stellplätze auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen auch aus topografischen Gründen sparsam bemessen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in Abhängigkeit von den künftigen Grundstückszufahrten nur sehr begrenzt vorhanden.