

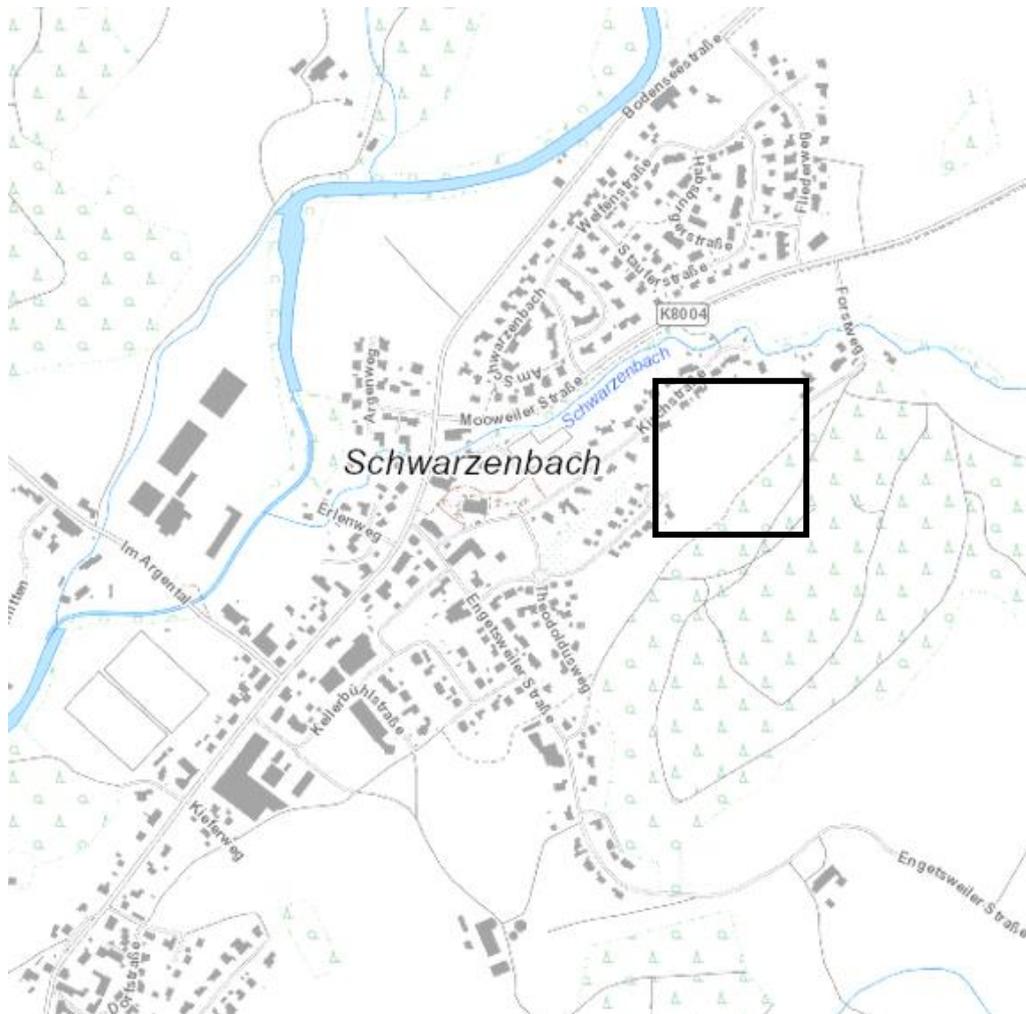


Große Kreisstadt **WANGEN IM ALLGÄU**

BEBAUUNGSPLAN „SCHWARZENBACH – NORD – ERWEITERUNG“ und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Rechtsplan

Fassung 04.03.2021
ergänzt 06.10.2021



GROSSE KREISSTADT WANGEN IM ALLGÄU

Bebauungsplan „Schwarzenbach - Nord – Erweiterung“ und Örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Örtliche Bauvorschriften

C. Hinweise

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen
- 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 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Öffentliche Grünflächen
- 2.5 Bodenordnung
- 2.6 Flächenbilanz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- 3.1 Bestand
- 3.2 Planung
- 3.3 Umweltauswirkungen

4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Schwarzenbach-Nord – Erweiterung“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Wangen im Allgäu für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Wangen im Allgäu, den 06.10.2021

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Oberbürgermeister Michael Lang

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

1.2 Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO

- a) Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO Satz 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- b) Durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist im WA3 und WA4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,85 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

- a) Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße für die Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) sind in m ü.NN festgesetzt.
- b) Als oberster Bezugspunkt der Wandhöhe gilt (traufseitig außen gemessen) der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt). Der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika.
- c) Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenräume sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,0 m überschreiten. Bei untergeordneten Bauteilen, Technikaufbauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung muss die Überschreitung allseitig einen Abstand von min. 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben. Bei Treppenräumen und Aufzugsüberfahrten muss die Überschreitung an mindestens 3 Seiten einen Abstand von mind. 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

1.4 Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

- a) Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.
- b) Im WR2 ist als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss zulässig, wenn dieses i.S. § 2 Abs. 6 LBO kein Vollgeschoss ist. Bei Staffelgeschossen ist die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an mindestens 2 Seiten des Gebäudes um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenräume.

2. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- a) Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im Lageplan (§ 23 Abs.3 BauNVO). Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,0 m um max. 1,5 m Tiefe überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm und Terrassen sind auch über das Baufenster hinaus zulässig.
- b) Es ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die jeweils zulässige Bauweise kann den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil entnommen werden. Dabei gilt:
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - E / D: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E / HG: Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- c) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- a) Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.
- b) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen (Ga/Cp) entsprechend den Eintragungen im Planteil zulässig. Carports sind dabei als überdachte Stellplätze ohne Seitenwände zu verstehen.
- c) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen folgende Abstände eingehalten werden:
 - Garagen senkrecht zur Verkehrsfläche: 5,50 m. Die Fläche vor Garagen kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.
 - Garagen parallel zur Verkehrsfläche: 0,5 m.
- d) Zwischen Carports (bzw. der entsprechenden Tragkonstruktion (Stützen)) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen folgende Abstände eingehalten werden:
 - Carports senkrecht zur Verkehrsfläche: 2,50 m
 - Garagen parallel zur Verkehrsfläche: 0,5 m.
- e) Tiefgaragen und deren Überdachungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen (TGa) entsprechend den Eintragungen im Planteil zulässig. Nicht überdachte Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen müssen, sofern nicht überbaut, vollständig mit Erde überdeckt sein; die Deckschicht muss aus einer mindestens 0,5 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.
- f) Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt 40 m³ zulässig. Diese müssen vom öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten. Ausgeschlossen von der Volumenbegrenzung sind im WA2 und WA3 Anlagen zur Unterbringung von Hausmüll sowie die nach §35 LBO notwendigen Fahrradabstellplätze.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Parkplätze gemäß Lageplan.

5. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- a) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- b) Im Lageplan sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu zu belastenden Flächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Die Flächen sind zugänglich zu halten.

6. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

6.1 **Öffentliche Grünflächen.** Zweckbestimmung Ableitung des Niederschlagswassers bzw. Kinderspielplatz gemäß Lageplan.

6.2 Schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser zu realisieren.

Hinweis: Das häusliche Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen. Die Hausanschlüsse erfolgen über Kontrollschächte; die Hauskontrollschächte dürfen nicht überbaut werden. Das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem öffentlichen Retentionsbereich am westlichen Plangebietsrand zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Dauereinstau ist nicht zulässig. Sickerschächte für die Ableitung von Niederschlagswasser sind unzulässig.

6.3 Baum- und Strauchpflanzungen in den Grundstücksflächen

An den festgesetzten Standorten sind standortheimische Laubbäume oder Obsthochstämme (Pflanzlisten siehe Hinweise) zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig.

Auf Baugrundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obsthochstamm (Pflanzlisten siehe Hinweise) zu pflanzen. Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume sowie der Erhalt bestehender Bäume werden hierauf angerechnet.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Anlagen auszuführen. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Pflanzlisten zu ersetzen.

6.4 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung, etc.) und entsprechendem versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

6.5 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen

In den Außenanlagen sind insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Es sind insektenverträgliche Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden (siehe Hinweis Nr. 5).

6.6 Dachbegrünungen

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 10 cm. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Schwarzenbach-Nord – Erweiterung“

Hinweis: Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Wangen im Allgäu für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO. Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 bis 3 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen / Stellplatzverpflichtung / Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Gebäude

- a) Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen (z.B. Hauptgebäude in Verbindung mit Garagen) in Dachgestaltung (Dachform), Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.
- b) Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sind alle architektonischen Details aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:

Gebäudevolumen/-kubatur

- Gebäudetiefe und -breite
- Gebäudehöhen d.h. Wandhöhe und Gesamthöhe
- Dachneigung
- Art, Maß und Form der Dachaufbauten
- Dacheindeckung
- Kniestöcke

Fassade

- Fenstergestaltung, Material, Platzierung innerhalb der Fassade und Formate
- Art und Struktur der Wandflächen.

In der Baubeschreibung der Bauanträge oder in den Bauplänen sind entsprechende Angaben zu den Gestaltungsrichtlinien zu machen.

1.2 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

1.3 Dächer

- a) In den Bereichen WR1, WR3, WR4 sind gemäß Planeintrag für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten.
- b) Im WR2 sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- c) Der Mindest-Dachüberstand bei Hauptgebäuden beträgt bei Satteldächern 30 cm.

1.4 Dachdeckung / Farbgebung

- a) Die Dachdeckungen am Hauptgebäude sind aus nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien herzustellen. Es sind nur Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Zulässige Farbgebungen der Dachdeckung: Rot-Rotbraun-Braun oder Grau bis Anthrazit.
- b) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen - allerdings stets mit matter Oberfläche - ist zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

1.5 Dachaufbauten

- a) Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind bei Dachneigungen $>30^\circ$ zulässig mit Satteldach oder Schleppdach. Dabei gilt folgendes:
 - Die freien Dachflächen zum First, in der Schräge gemessen, müssen mind. 0,6 m betragen. Die freien Flächen zu den Giebelwänden sowie zwischen den einzelnen Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m betragen.
 - Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf $\frac{2}{5}$ der Dachlänge nicht überschreiten
 - Die seitliche Wandhöhe von Dachaufbauten (vom Dachanschnitt Hauptdach bis Dachanschnitt Gaube) darf das Maß von 1,4 m nicht überschreiten.
- b) Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) ohne vollständige Überdeckung sind unzulässig. Dacheinschnitte mit vollständiger Überdeckung sind zu behandeln wie Gauben bzw. Widerkehre.
- c) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Schrägdächern als Indach- oder Aufdachlösung nur planparallel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig. Die Anlagen dürfen bei Flachdächern nicht mehr als 1,0 m über die Attika hinausragen und müssen um mind. 1,0 m zurückversetzt sein.

2. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- a) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -Abgrabungen sind zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Niveau des Bestandsgeländes. Weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug auf das Bestandsgelände sind als Ausnahme zulässig. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten.
- b) Einfriedungen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m sowie als Laubhecken bis 1,8 m Höhe. (Auswahlliste standortgerechter Gehölze siehe Hinweise). Stützmauern sind zulässig. Sockelmauern und Mauern als Einfriedung sowie begrünte Gabionen sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
- c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtblenden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Hausanschluss nur bis zu 4,0 m Länge und 1,8 m Höhe zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatz-Bemessungszahl beträgt je Wohnung/Wohneinheit über 70 m² Wohnfläche 2,0. Bei Wohnungen/Wohneinheiten bis einschließlich 70 m² beträgt diese 1,5. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jede Teileinheit bei der Berechnung separat zu betrachten.

4. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser sind herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Wangen im Allgäu, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Oberbürgermeister Michael Lang

C. HINWEISE

1. Bodenschutz / Baugrund / Altlasten

Am Standort liegen sehr hochwertige Böden vor mit Bodenzahlen von 64-75. Diese sollten vor Vergeudung und Vernichtung geschützt werden. Unter dem Oberboden stehen eine schluffige, teils auch kiesig-sandig durchsetzte Verwitterungsdecke (0,70 m – 2,80 m stark) und Schmelzwasserkiese (1,30 m – 4,80 m stark) an. Der tiefere Untergrund besteht aus Grundmoränenablagerungen der Würmeiszeit. Der Grundwasserspiegel wurde bei den meisten Bohrungen in 3-4 m Tiefe in den Schmelzwasserkiesen erreicht. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unverwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Danach sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken und bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden (Minimierung des Eingriffes in den Boden).

§2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist zu beachten: Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

- Bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

- Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern.

- Durch das Abtragen des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

- Aufschüttungen/Abgrabungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden. Bei Abgrabungs- /Aufschüttungsflächen, die wieder Garten/ Grünflächen werden sollen, ist eine kulturfähige Bodenschicht mit einer der Nutzung angepassten Mächtigkeit und Qualität wiederherzustellen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

- Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau (ebenfalls zur Minimierung des Eingriffes). Ggf. entstandene Verdichtungen sind bei künftigen Grün- oder Gartenflächen zu beheben.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

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.de/Bodenschutz) verwiesen.

Aufgrund der Hanglage (Hangwasser etc.) und des modifizierten Entwässerungssystems sind gegebenenfalls besondere Maßnahmen hinsichtlich Grundwasserschutz, Baugrubensicherung und Wasserhaltung erforderlich. Auf die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens der BauGrund Süd vom 29.02.2008, das im Stadtbauamt eingesehen werden kann, wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine zentrale Versickerung im Bereich des geplanten Sickerbeckens ist in den Schmelzwasserkiesen möglich. Die Verwitterungsdecke ist dabei mit der Sickeranlage zu durchstoßen.

Die Gründung kann im tragfähigen Schmelzwasserkies flach auf Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen. Bei der Verwitterungsdecke sind Baugrundverbesserungen erforderlich. Für die erdberührten Bauteile wird aufgrund der zu erwartenden Sicker- und Schichtwässer eine entsprechende Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser (weiße Wanne) empfohlen.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein detaillierteres geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkenneiwerte und der Grundwasserhältnisse erstellen zu lassen.

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Das Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage zugeführt. Das Regenwasser wird über öffentliche Regenwasserkanäle dem Retentionsbereich im Westen des Gebiets zugeführt. Der Oberflächenwasserabfluss aus Richtung Südosten wird über einen Wall mit vorgelagerter Mulde mit Gefälle in Richtung Osten bzw. Westen dauerhaft sichergestellt. Um Überflutungen von Gebäuden bei Starkregen zu vermeiden, sind bei der Gestaltung der Hanggrundstücke entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Anordnung und Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc. zu achten.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig. Der Einbau von Brauchwasserzisternen zur Gartenbewässerung ist grundsätzlich zulässig, der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal herzustellen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG. Nicht beschichtete Metalldächer erhöhen den Metallgehalt im Dachflächenabfluss und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Versickerung von Niederschlagswasser, welches von Metalldächern abfließt, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser aus Drainagen über die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig; eine Ableitung über die Regenwasserkanalisation oder in ein oberirdisches Gewässer erfordert eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist mit dem Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung fachlich nachzuweisen.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach §86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nicht vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Behörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3. Waldabstand

Im Bebauungsplan ist der Waldabstand (30 m) nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 4(3) LBO) dargestellt. Auf die Risiken der Errichtung von baulichen Anlagen bzw. der Lagerung von Geräten und für abgestellte Fahrzeuge aus einem potenziellen Baumfall, Wind- oder Schneebruch etc. im Gefahrenbereich des Waldes oder auf Gefahren für den Wald wird hingewiesen. Hieraus können erhöhte Sicherheitsanforderungen und Nutzungseinschränkungen im Plangebiet resultieren. Bei der Planung sowie der Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Waldabstandes ist zu prüfen, welche baulichen Anforderungen oder sonstige Schutzmaßnahmen ggf. zu berücksichtigen sind.

4. Versorgungseinrichtungen und Leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. § 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und ähnliche Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Die Stadt Wangen behält sich die Auswahl der geeigneten Standorte vor.

5. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier oder Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung und bei Sanierungs- Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten zu beachten.

Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- 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, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.
- b) Baumrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen
- c) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen und reflektierenden Photovoltaikanlagen beeinträchtigt werden. Die negativen Wirkungen auf die Tierwelt kann durch Verwendung von insektenverträglichen Anlagen minimiert werden. Leuchten sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten / die Lichtpunkthöhe sind so gering wie möglich zu wählen / keine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab. Warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperatur von 3.000-3.500 Kelvin sind nach derzeitiger Kenntnis am besten geeignet. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Beleuchtungsanlagen sollten mit einer Nachtabschaltung von 23 bis 5 Uhr im Zeitraum vom 1. April bis 15. November versehen sein. Im Privaten Bereich sind für die Außenbeleuchtung Bewegungsmelder zu verwenden. Auf Dauerbeleuchtung ist zu verzichten. § 21 NatSchG BW und das Merkblatt ‚Insektenschonende Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze‘ des Landratsamtes Ravensburg ist zu beachten.
- d) Mit Verweis auf § 9 LBO und im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Sie dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Weise befestigt werden (sog. Kies- oder Schottergärten). Vegetationsarme Flächen mit nicht durchwurzelbaren bzw. wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Folien oder Vlies) gelten als bauliche Anlagen und sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind dauerhaft mit offenem oder bewachsenem, wasseraufnahmefähigen Boden als Vegetationsflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen. Das Naturschutzgesetz BW enthält seit dem 22.07.2020 in § 21a eine entsprechende Regelung.
- e) Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar. Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden. Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen. Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

6. Pflanzlisten / Pflegehinweise

Empfehlungsliste standortheimischer Gehölze. Zwerg- und Formgehölze (z.B. Kugelrobinie oder Kugelahorn) sowie Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe [www.galk-straßenbaumliste](http://www.galk-straßenbaumliste.de)) verwiesen. Gemäß Spielplatznorm DIN 18034 sollen im Bereich von Spielplätzen Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast und Stechpalme nicht gepflanzt werden.

Arten, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten, sollen vermieden werden. 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.

standortheimische Laubbäume

Mindeststammumfang STU 16/18

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Winter-Linde	Tilia cordata

Hochstamm- Obstbaumarten. Besonders empfohlen sind alle standortgerechten, regionaltypischen Arten, die nach dem Streuobstprogramm gefördert werden.

empfohlene Straucharten

Hartriegel	Cornus sanguinea	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch-Weiden	
Wildrosen: Rosa canina / R. rubiginosa			

7. 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.

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

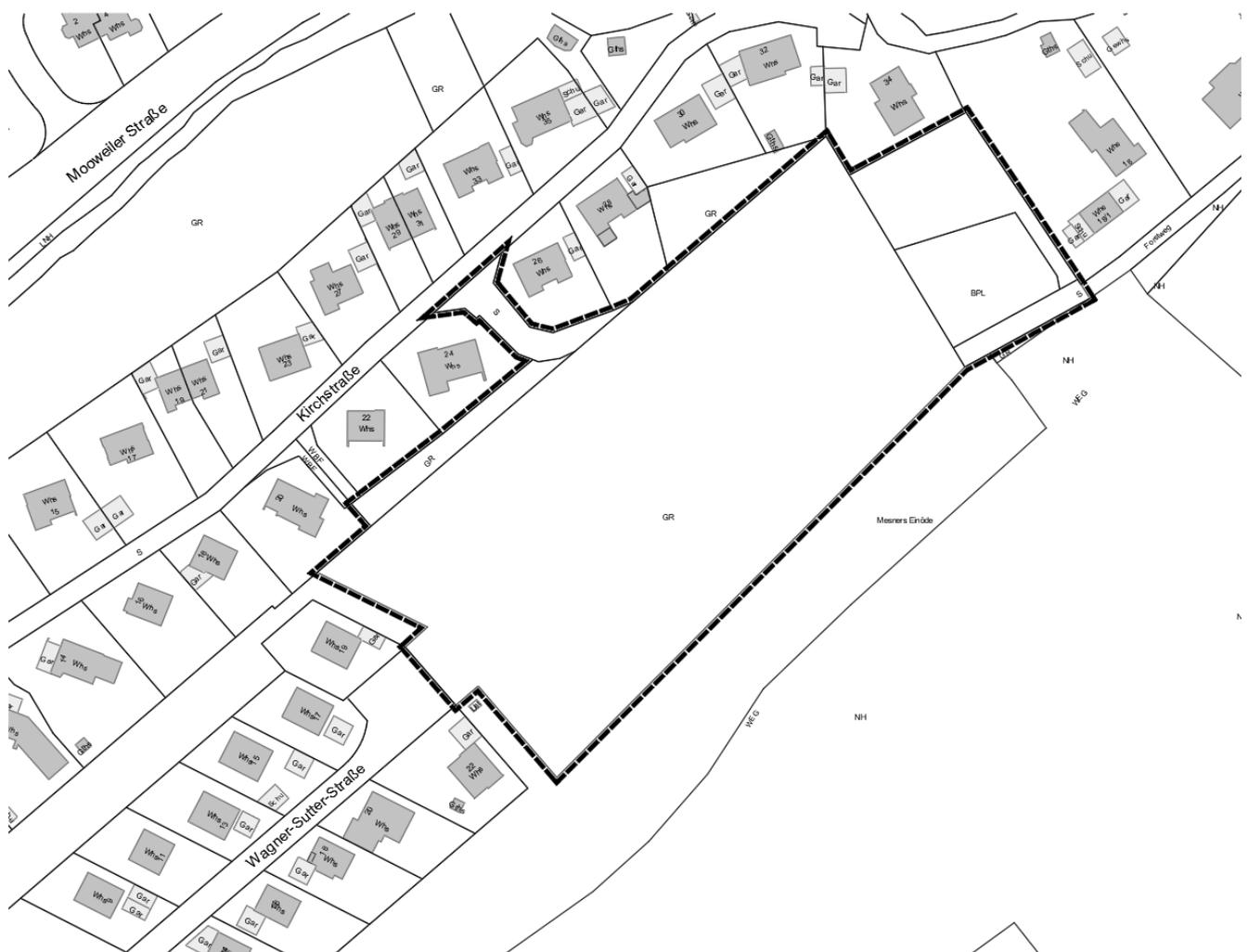
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordöstlich des Ortskerns von Schwarzenbach. Schwarzenbach gehört zur Ortschaft Neuravensburg und liegt ca. 7 km südwestlich der Kernstadt Wangen.

Der Umgriff des Bebauungsplans wird im Südosten begrenzt durch einen Grünlandstreifen entlang des Waldgebiets Schwarzenbacher Holz. An den übrigen Seiten grenzt es unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die Kirchstraße an und im Südwesten an die vorhandene Bebauung Schwarzenbach-Nord und die Wagner-Sutter-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1159/2 (Anschluss Kirchstraße), 1179/4, 1183/1, sowie 1183/2 und die Teilflurstücke 1159/1 (Forstweg) und 1172/1. Die Fläche beträgt ca. 1,63 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.

Das Gelände steigt von der Kirchstraße (ca. 517,7 m ü.NN) nach Südosten in Richtung Waldrand an. Der östliche Plangebietsrand befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 523 m ü.NN. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Der Bebauungsplan trägt den besonderen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. Im Landesentwicklungsplan wurde sowohl eine Landesentwicklungsachse von Memmingen über Wangen nach Lindau ausgewiesen als auch Wangen als Siedlungsschwerpunkt benannt. Weiterhin wurden in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Neuravensburg und Primisweiler als Siedlungsschwerpunkte innerhalb Wangens definiert. In Wangen besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen und ein hoher Siedlungsdruck. Es besteht eine Nachfrage für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Reihenhäuser und für Mehrfamilienhäuser. Im südwestlich angrenzenden Baugebiet Schwarzenbach Nord sind die für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücke bebaut bzw. veräußert. Das im straßendorfartigen Ortskern ohnehin nur gering vorhandene Nachverdichtungspotenzial ist mittlerweile nahezu ausgeschöpft. Eine weitere Innenentwicklung ist nur schwer möglich. Angesichts des Mangels an verfügbaren innerörtlichen Baugrundstücken (Baulücken oder Leerstand) kommen inzwischen wieder Wohnbauflächen an den Siedlungsrändern in Betracht. Die Fläche ist seit den 1960er Jahren (Bebauungspläne Schwarzenbacher Holz und Schwarzenbach-Nord) für eine Wohnbebauung vorgesehen. Alternative Flächen mit vergleichbarer Eignung stehen im Bereich Neuravensburg / Schwarzenbach nicht zur Verfügung. Die Planung dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

Die Planung schließt an vorhandene Bauflächen an und nutzt vorhandene Erschließungsflächen. Dadurch wird die Flächeninanspruchnahme insgesamt geringgehalten. Das Areal ist außerdem für eine Bebauung besonders gut geeignet, da es nahe der historischen Ortsmitte liegt und das bestehende Siedlungsgefüge arrondiert wird. Die Fläche steht für die Bebauung zur Verfügung.

Die in Neuravensburg vorhandene Infrastruktur stellt mit Ortsverwaltung, Kindergarten und Grundschule, Ärzten und sämtlichen Geschäften des kurzfristigen Bedarfs bis hin zum Lebensmittelmarkt die Grundversorgung der Bevölkerung sicher. Sie ist darüber hinaus ausreichend leistungsfähig, um die aus dem geplanten Baugebiet resultierende Nachfrage aufzunehmen. Aufgrund der günstigen Lage des geplanten Baugebiets können fast alle Einrichtungen innerhalb weniger Gehminuten problemlos erreicht werden.

Da die Stadt Wangen im Besitz des überwiegenden Teils der Fläche ist und für Ihre eigenen Grundstücke strenge Vergaberichtlinien aufgestellt hat, können ganz gezielt die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung befriedigt werden und damit junge bauwillige Familien im Ort zu halten und einer Abwanderung vorzubeugen. Damit kann auch die Bewohnerstruktur Neuravensburgs erhalten und eine Überalterung verhindert werden. Die Fläche diente bislang überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Maisacker bzw. Grünland). In der Abwägung der verschiedenen Belange treten hier die Belange der Landwirtschaft hinter die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurück. Es erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), erfüllt sind, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans dieser Verfahrenstyp gewählt. Der § 13b zielt auf die Erleichterung des Wohnungsbaus und beinhaltet die Ausweitung des Anwendungsbereiches des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auf Außenbereichsflächen am Ortsrand. Die Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Fläche ist durch die südwestlich und nördlich angrenzenden Siedlungsflächen baulich vorgeprägt. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage vermindert. Die Maßnahme dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs und stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 4250 qm (bei insgesamt ca. 10.600 qm Bauflächen) und damit unterhalb der in § 13b genannten Grenze von 10.000 qm. Ausgewiesene Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Vorbelastungen 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 noch zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz unterliegen vorbereitet oder begründet.

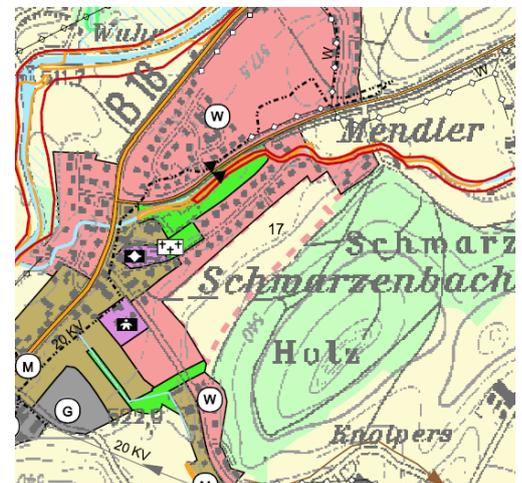
Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell (siehe Planausschnitt) stellt im Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Fläche enthält zudem eine Kennzeichnung als Potentialfläche für den Wohnungsbau (17), die bis zum östlichen Waldrand reicht.

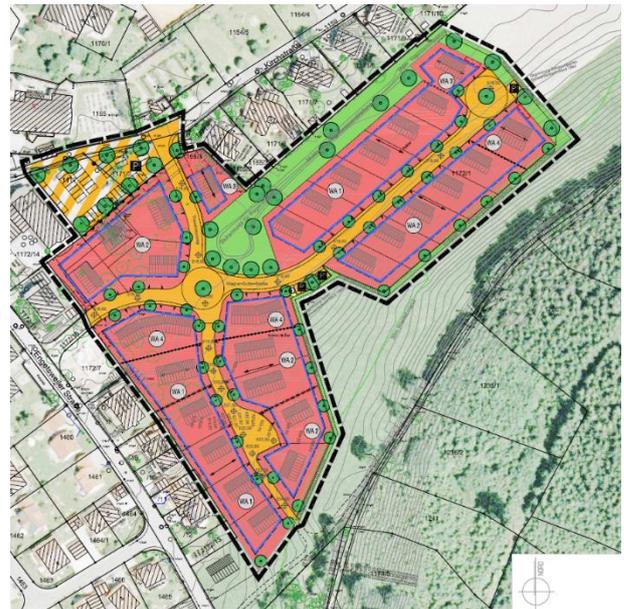
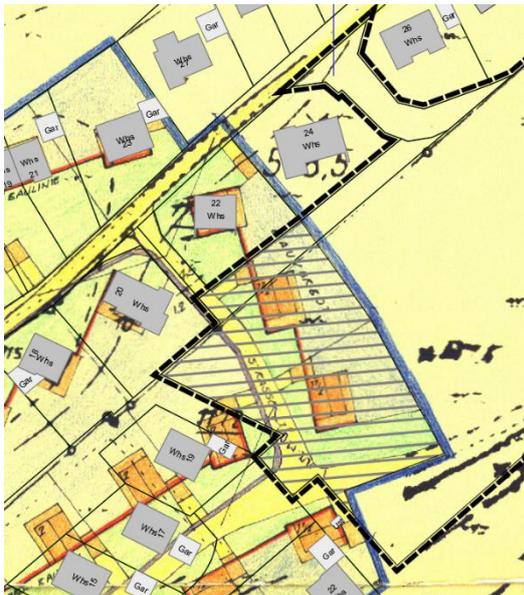
Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist möglich, da die zugrunde liegende Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung unangetastet bleibt. Die geplanten Bauflächen grenzen an Siedlungsflächen an und eignen sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Planung sind gegeben. Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt auch bei der Einbeziehung der geplanten Baufläche erhalten. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind relevante negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Stadt Wangen geht davon aus, dass die geplante Wohnbebauung die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Stadt Wangen ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Regionalplan ist das östlich an das Plangebiet angrenzende Waldstück, das Schwarzenbacher Holz, als Teil eines regionalen Grünzuges östlich Neuravensburg ausgewiesen. Die Waldflächen sind ebenfalls als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Planung widerspricht nicht dem Raumnutzungskonzept des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft oder andere zu beachtende Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.



Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen. Baulücken und Baulandreserven sind zu berücksichtigen.

Rechtsgültige Bebauungspläne. Das Plangebiet überplant im Südwesten den noch in Teilen gültigen Bebauungsplan ‚Schwarzenbach Nord‘ aus dem Jahr 1964 (siehe Schraffur Abbildung links / Planausschnitt überlagert mit Liegenschaftskarte). Die beiden betroffenen Wohngrundstücke sind unbebaut geblieben. Die damals geplante Straßenverbindung zur Kirchstraße wird weiter nördlich realisiert. Die Südgrenze des Plangebiets tangiert den Bebauungsplan ‚Schwarzenbach Nord‘, 2. Änderung aus dem Jahr 2010 (Abbildung rechts). Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich der realisierten Wendepalte an die vorhandene Erschließung (Wagner-Sutter-Straße) angeschlossen.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung realisiert werden, die die bestehenden dörflichen Strukturen zeitgemäß weiterführt und den Ortsrand neugestaltet. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes entspricht den Anforderungen an ein beschleunigtes Planverfahren nach §13b BauGB. Damit ist auch eine Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Wohngebieten gegeben.

Als Ergebnis des vorgeschalteten städtebaulichen Entwurfes sollen vorwiegend 2-3-geschossige Gebäude unterschiedlicher Bauformen errichtet werden. Damit sollen im Sinne des flächensparenden Bauens auch verdichtete Bauformen entstehen können. Die Planung schafft Anbindungen an die Kirchstraße und entwickelt die vorhandene Erschließung und Baustruktur der südlich angrenzenden Bebauung fort. Die geplante Bebauung und die Berücksichtigung von verdichteten Bauweisen stellt eine maßvolle Verdichtung gegenüber dem Bestand dar und trägt den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden Rechnung.

Mit der vorgesehenen offenen Bauweise lässt sich eine zeitgemäße Siedlungsstruktur im dörflichen Umfeld realisieren. Art und Maß der Nutzung sollen sich trotz höherer angestrebter Dichte

an der benachbarten Bebauung orientieren. Im Plangebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie in Teilbereichen Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Die geplante Bebauung fügt sich in die Topografie und die Siedlungstextur ein und ergänzt diese in dorfverträglicher Weise. Die getroffenen Festsetzungen sollen einen planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes schaffen. Das Flurstück Nr. 1184/5 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da hier kein Planungsbedarf besteht. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche der Bestandsbebauung an der Kirchstraße Flst.Nr. 1187/2 und 3 genutzt.



städtebaulicher Entwurf KVB 2019

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sowie der maximalen Außenwand- und Gebäudehöhe. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie gebietstypischer Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,6 zulässig. Erdüberdeckte Tiefgaragen sind darüber hinaus zulässig bis zu einer GRZ von 0,85. Im hängigen Gelände südlich der Erschließungsstraße kann dies bei kleineren Grundstücken erforderlich werden. Die baulichen Anlagen werden entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Die Grünflächen berücksichtigen sowohl die erforderlichen wohnungsnahen Freiflächen als auch die Entsorgung des Regenwassers.

Der notwendige Waldabstand (30 m) zu den Gebäuden wird eingehalten. Die zeichnerisch festgesetzten Baufelder erlauben eine Umsetzung des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs und gewährleisten zudem eine flexible Anordnung der Gebäude.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend der vorgesehenen 2-3-geschossigen Gebäude auf ca. 10,5 bzw. 12,5 m über der Erschließungsstraße begrenzt. Die Begrenzung

der Höhe baulicher Anlagen ist in den Baufeldern als Planeinschrieb (Meter über Normalnull) festgesetzt.

Die Bestandshöhen (siehe Höhenlinien und Einschriebe im Lageplan) und die geplante Straßenhöhe sind als Hinweis im Lageplan enthalten. Erdgeschossfußbodenhöhen sind nicht festgelegt. Es wird somit die Möglichkeit eröffnet, z. B. durch sog. Split-Level-Lösungen auf die Hanglage zu reagieren. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung nimmt Bezug auf die südlich angrenzende Bebauung und die Topografie. Eine riegelartige Bebauung des Hangbereiches soll verhindert werden. Dadurch ist auch eine Südwestausrichtung der Gebäude gewährleistet. Eine gewisse Flexibilität in der Gebäudeausrichtung ist gegeben, da Abweichungen von bis zu 10° zulässig sind.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

2.2 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Garagen und Carports können nur innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden. Dies erfolgt in Anlehnung an das bereits fertiggestellte Baugebiet Schwarzenbach-Nord. Bei Stauräumen über 5 m können Pkw vor der Garage abgestellt werden. Die Stellplatzanforderungen wurden gegenüber der LBO für Wohnungen über 70 qm von 1,0 auf 2,0 und für Wohnungen bis 70 qm auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu erstellen. Verdichtete Bauweisen und Mehrfamilienhäuser erfordern häufig eine Unterbringung zumindest eines Teils der Fahrzeuge im Untergeschoss oder in Tiefgaragen. Hierfür sind gesonderte Bauflächen ausgewiesen. Stellplätze sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Erschließung

Verkehr. Die Fläche wird von Südwesten über die Kirchstraße und die Wagner-Sutter-Straße angefahren. Beide Straßen besitzen einen einseitigen Gehweg. Die Planstraße stellt eine Verbindung zwischen den beiden Straßen her. Die Wohnstraße erhält eine Gesamtbreite mit einseitigem Gehweg von 6,0 + 1,5 m. Die Wagner-Sutter Straße soll insgesamt als Tempo-30 Zone ausgewiesen werden. Der Charakter einer Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr bleibt auch nach der Erweiterung erhalten.

Die Wagner-Sutter-Straße erhält neben der bestehenden Zufahrt an der Engetsweiler Straße eine zweite Zufahrt an die Kirchstraße, der auch von Müll- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann. An der Ecke Engetsweiler Straße / Wagner Sutter-Straße wird eine Querungshilfe geschaffen, die eine bessere Übersicht verschafft.

Die Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge wird über eine Wendeplatte im Nordosten des Gebiets sichergestellt. Die Anbindung des in Privatbesitz befindlichen Forstwegs wird im Norden über die öffentliche Grünanlage ermöglicht. Damit kann zu einem späteren Zeitpunkt auch eine attraktive Radwegverbindung abseits der Landesstraße über den Fliederweg zur Kellerbühlstraße hergestellt werden. Die geplante Erschließung ist für die Größe und Form des Baugebiets ausreichend bemessen.

Ver- und Entsorgung. Im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange werden auch die Versorgungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten. Für die Abwasserentsorgung ist das städtische Tiefbauamt zuständig, für die Stromversorgung die EnBW (Umspannstation im Bereich der mittleren Grünzäsur), für die Versorgung mit Erdgas die Thüga AG, für das Breitbandkabelnetz die Kabel BW und für die Wasserversorgung die Neuravensburger

Wasserversorgungsgruppe. An die vorhandenen, Ver- und Entsorgungsanlagen In der Wagner-Sutter-Straße und in der Kirchstraße kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Die Erschließung des Flurstücks Nr. 1184/5 erfolgt über ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

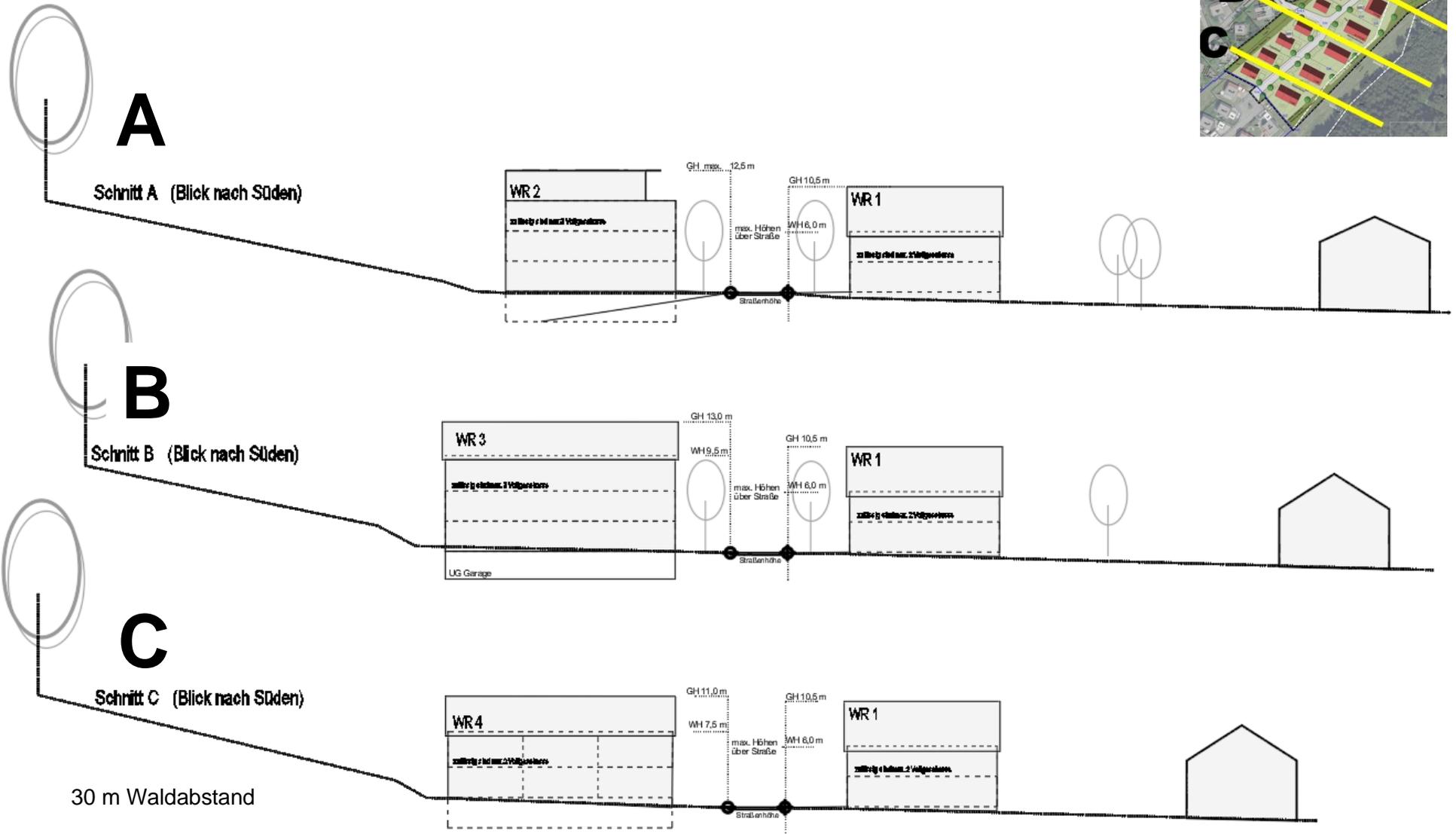
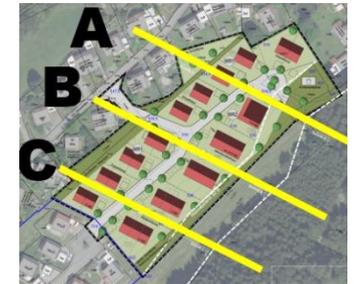
Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet. Dadurch wird als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Boden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine sinnvolle Wiederverwertung des fruchtbaren Oberbodens insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Die Höhenlage der Gebäude und Straßen wird im Hinblick auf die Reduzierung des notwendigen Bodenaushubs optimiert. Beim Aushub werden die Bodenhorizonte sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial getrennt gelagert und bei einer Wiederverwertung möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung verdichtungsfrei wieder eingebaut. Durch eine bodenschutzfachliche Baubegleitung können künftige Grün- und Retentionsflächen während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche geschützt werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Das häusliche Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Sammelkläranlage zugeführt. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird den Retentionsmulden am westlichen Plangebietsrand zugeführt. Von dort wird das Wasser in die südwestlich angrenzende Sammelmulde im fertiggestellten Bauabschnitt 1 weitergeleitet. Die Anlagen sind ausreichend dimensioniert.

Am Südostrand des Gebietes wird das dort anfallende Hangwasser durch eine Erdmulde im Bereich der öffentlichen Grünfläche nach Norden und Süden abgeleitet. Das Wasser gelangt ebenfalls in die bestehenden Sammelanlagen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Kirchstraße und der Wagner-Sutter-Straße. Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirk-samen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt.



2.4 Öffentliche Grünflächen

Im Westen und im Südosten sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Nordosten ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Im Bereich des östlichen Ortsrandes sind zur Eingrünung Baumpflanzungen vorgesehen. Die Grünflächen gewährleisten die geordnete Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Retentionsmulde am Westrand des Plangebietes. Am östlichen Rand wird auch das anfallende Hangwasser gesammelt und nach Südwesten in die öffentliche Sammelmulde abgeführt. Weitere Pflanzgebote werden straßenbegleitend auf Privatgrund festgesetzt. Diese dienen der inneren Gliederung und der Beschattung und Gestaltung des Straßenraums. Die Baumpflanzgebote werden zudem in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt, sodass ab 400 qm Grundstücksfläche ein und ab 800 qm zwei Bäume zu pflanzen sind unter Anrechnung der im Lageplan eingetragenen Baumstandorte. Die private Grünfläche auf Flurstück Nr. 1184/5 wird in die Planung übernommen.

2.5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Wangen. Die Flurstücke 1183/1 und /2 sowie das Flurstück Nr. 1179/4 befindet sich im Eigentum der Kirche. Aufgrund der Hanglage und des modifizierten Entwässerungssystems sind gegebenenfalls besondere Maßnahmen hinsichtlich Grundwasserschutz, Baugrubensicherung und Wasserhaltung erforderlich. Auf die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens der BauGrund Süd vom 29.02.2008 wird ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR)	ca.	1,09 ha
Grünflächen öffentlich	ca.	0,29 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca.	<u>0,25 ha</u>
Gesamt	ca.	1,63 ha

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordöstlich des Ortskerns von Schwarzenbach. Das Gebiet wird bisher als Acker- und Grünland intensiv genutzt.

Der Umgriff des Bebauungsplans wird im Südosten begrenzt durch einen Grünlandstreifen entlang des Waldgebiets Schwarzenbacher Holz. An den übrigen Seiten grenzt es unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Die Fläche beträgt ca. 1,63 ha. Das Gelände steigt von der westlich gelegenen Kirchstraße (ca. 517,7 m ü.NN) nach Südosten in Richtung Waldrand an. Der östliche Plangebietsrand befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 523 m ü.NN. Die Fläche steigt zum Wald weiter an.

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Biotope. Das engere Plangebiet besitzt aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung für den lokalen Biotopverbund eine geringe Bedeutung. Das nächste geschützte Biotop ist der Schwarzenbach (Nr. 8324-0110) mit seinem Ufergehölz. Er befindet sich ca. 25 m nördlich des Flurstücks 1183/1 und ist Teil des NATURA 2000-Schutzgebiets 8324-342 Obere Argen und Seitentäler. Der Schwarzenbach stellt eine Biotopverbindung zwischen der westlich gelegenen Oberen Argen und dem nördlich und östlich gelegenen Landschaftsraum und dem Landschaftsschutzgebiet ‚Moor- und Hügelland südlich Wangen‘ her. Der Schwarzenbach, das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



3.2 Planung

Der Bebauungsplan setzt ca. 1,1 ha Bauflächen als reines Wohngebiet fest. Die Siedlungserweiterung führt das bestehende Siedlungsgefüge fort und stellt eine Verbindung zur südwestlich gelegenen Ortsmitte her. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung, die mit 2-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern an die bestehende Wohnbebauung an der Kirchstraße anschließt. Östlich der Erschließungsstraße sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden 2-3 geschossige Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Gebäude werden durch zulässige Gebäudehöhen in ihrer Kubatur begrenzt. In den Randbereichen werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Darüber hinaus werden insbesondere straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Dadurch wird eine Mindestdurchgrünung des Areals sichergestellt.

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen. Das Wasser wird in öffentliche Retentionsmulden eingeleitet. Die südwestlich gelegenen Mulden befinden sich außerhalb des Plangebiets und sind für die Einleitung der Erweiterungsfläche ausreichend dimensioniert. Bei Starkregenereignissen wird Regenwasser über einen Notüberlauf in den Schwarzenbach eingeleitet.

3.3 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden vermieden.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima) werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel

verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Der Schwarzenbach (geschütztes Biotop Nr. 183244360110) verläuft ca. 25 m nördlich und ist vom Plangebiet durch Wohnbaugrundstücke getrennt. Der Schwarzenbach mündet ca. 500 m westlich in die Obere Argen. Er ist als frei mäandrierender Bachlauf mit seinem naturnahen Ufergehölz als Biotop mit besonderer lokaler Bedeutung geschützt. Im Bereich der nordöstlich gelegenen Kiesgrube wurden Gelbbauchunken und Zauneidechsen nachgewiesen.

Der Schwarzenbach ist Bestandteil des FFH-Gebiets Obere Argen und Seitentäler. Dazu liegt eine Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit vor (Landschaftsarchitekt Woll, Hergatz 05/2020). Das Plangebiet liegt außerhalb des FFH-Gebiets. Als Ergebnis der Vorprüfung werden durch das Vorhaben keine im Natura-2000-Gebiet vorkommenden geschützten Lebensraumtypen und keine FFH-charakteristischen Arten beeinträchtigt. Das Vorhaben führt zu keiner für das FFH-Gebiet relevanten Nutzungsänderung. Um mittelbare Beeinträchtigungen der Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulisch zu vermeiden wird das Oberflächenwasser vor Ort in einer Erdmulde versickert. Es wird kein schadstoffbelastetes oder erwärmtes Wasser in den Vorfluter eingeleitet. Die Einleitung des Notüberlaufs der Versickerungsmulde (insbesondere bei Starkregeneignissen) in die Vorfluter in den Schwarzenbach und damit in die Obere Argen wird angesichts der im Verhältnis geringen Wassermenge keine erhebliche Beeinträchtigung der Wasserqualität und der thermischen Verhältnisse und damit der Arten und der Lebensraumtypen bewirken.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung

(A. Woll Landschaftsarchitekt – Hergatz 19.05.2020)

Das Plangebiet wird als Maisacker und Wirtschaftsgrünland genutzt. Am südöstlichen Rand wird ein Streifen als Intensivgrünland genutzt. Dreiseitig schließen Siedlungsflächen mit Gärten an. Das Gebiet weist keine wertgebenden naturnahen Habitatstrukturen auf. Als prüfrelevante Arten wurde im Gebiet das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht.

Vögel. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatstrukturen für bodenbrütende (z.B. Feldlerche) oder gehölzbrütende Vogelarten auf. Die Acker- und Grünlandflächen stellen nur in geringem Umfang ein Nahrungshabitat für Brutvogelarten im Umfeld oder für Greifvögel dar. Von der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg wurden keine Flächen im Plangebiet erfasst. Die Umsetzung der Planung wird nicht zu einer Beeinträchtigung des Nahrungs- und Habitatangebots für Vögel führen.

Fledermäuse. Es sind keine geeigneten Habitate für Fledermäuse (Spalten oder Baumhöhlen) vorhanden. Damit kann eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Die Fläche kann ein potenzielles Nahrungsrevier für Fledermäuse sein. Der südöstliche Waldrand kann als Leitstruktur für die Nahrungsaufnahme dienen.

Zauneidechse. Ausreichende Habitatqualitäten (Sonnenplätze, Eiablageplätze, Nahverstecke und Winterquartiere) sind allenfalls in den benachbarten Siedlungsflächen vorhanden. Kiesig-sandige Oberflächen können auch im Bereich der geplanten Retentionsmulden entstehen.

Sonstige Arten. Weitere Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Auch hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten nach der Bundesartenschutzverordnung ergaben sich keine Hinweise z.B. auf die Besiedlung mit Hautflüglern.

Fazit. Ein zusätzlicher bzw. dauerhafter Verlust von Individuen, Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten und Nahrungsflächen durch Flächeninanspruchnahme ist nicht zu erwarten. Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub, Licht etc.) artenschutzrechtliche Verbotssachverhalte ausgelöst werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten durch betriebsbedingte Wirkungen (Verkehr, Lärm, zusätzliche Barrierewirkung) ist nicht zu erwarten. Der Verlust von Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse kann durch Gehölzpflanzungen und naturnahe Freiflächen kompensiert werden.

Durch folgende Vorkehrungen können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen vermieden werden:

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen (z.B. Straßenbeleuchtung) angelockt und getötet. Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen irritiert werden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten und Leuchtmitteln wird festgesetzt. Dies kann eine Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Fauna vermeiden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Insektenschutz enthalten. Es werden insektenverträgliche Photovoltaikanlagen und Außenbeleuchtungen festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann die Anlockwirkung auf Insekten und insbesondere Wasserinsekten verringert und damit die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Im Randbereich werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz wird im Plangebiet auf sog. Schottergärten verzichtet.

Eine Beeinträchtigung des Biotops und des FFH-Gebiets durch die Planung ist nicht anzunehmen. Waldflächen, Waldbiotope oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen oder Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets ‚Moor- und Hügelland südlich Wangen im Allgäu‘ ist nicht erkennbar.

Im Plangebiet sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen vorgesehen. Damit können die Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang langfristig erhalten werden. Die Lebensbedingungen für national geschützte Säuger (z.B. Mäuse, Igel, Bilche) werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet sind keine relevanten Strukturen für Amphibien oder Reptilien vorhanden. Im Gebiet gibt es keine Gewässer oder Laichhabitate.

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.

Geologie / Boden / Flächenbeanspruchung

Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um mäßig- bis tiefgründige

Parabraunerden mit lößlehmhaltiger Decklage. Der Untergrund besteht aus kiesigem und sandigem Geschiebelehm. Die frischen, schwach sauren Böden weisen eine sehr hohe Ertragskraft auf. Die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für den Wasserkreislauf) werden mittel bis gut erfüllt. Daraus resultiert eine hohe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber einer Überbauung und Versiegelung.

Im Plangebiet liegen sehr hochwertige Böden mit hoher Ertragskraft für die landwirtschaftliche Nutzung vor. Diese Böden sollen vor Vergeudung und Vernichtung und Bebauung geschützt werden und nach Möglichkeit in der landwirtschaftlichen Produktion verbleiben. Der besonderen Bedeutung des Bodens im Plangebiet steht ein besonderer Wohnbedarf entgegen. Im Bereich Wangen und Neuravensburg herrscht ein besonderer Mangel an verfügbaren Bauflächen. Baulandfragen können häufig nicht positiv beantwortet werden.

Im Plangebiet soll eine flächensparende 2-3-geschossige Bebauung realisiert werden. Im Hinblick auf die sparsame Verwendung von Grund und Boden wird eine höhere Verdichtung angestrebt, als diese in der unmittelbaren Nachbarschaft realisiert wurde. Die landwirtschaftliche Erwerbsstruktur wird nicht beeinträchtigt. Überschüssiger Boden kann auf landwirtschaftliche Flächen verbracht werden und in der landwirtschaftlichen Produktion verbleiben.

Die BauGrundSüd untersuchte bereits im Jahr 2008 den Baugrund für das Baugebiet. Unter dem Oberboden stehen eine schluffige, teils auch kiesig-sandig durchsetzte Verwitterungsdecke (0,70 m – 2,80 m stark) und Schmelzwasserkiese (1,30 m – 4,80 m stark) an. Laut Altlastenkataster sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine Altlasten vorhanden.

Das Gebiet enthält keine baulichen Anlagen bzw. versiegelten Flächen. Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich zusätzlich ca. 0,9 ha versiegelte Flächen (0,65 ha Gebäude, Nebenanlagen und 0,25 Verkehrsflächen). Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet. Der Bodenhaushalt wird durch Bodenverlust, Veränderung des Bodengefüges und Bodenverdichtung beeinträchtigt.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird eine flächensparende Erschließung konzipiert. Sowohl die Verkehrsflächen als auch die technische Infrastruktur (Versorgung und Abwasser schließen an vorhandene Einrichtungen an und nutzen diese mit. Die Menge des überschüssigen Oberbodens bzw. des notwendigen Bodenaushubs wird durch planerische Maßnahmen (Höhenlage der Straße und Gebäude) minimiert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Konzept zur Sicherung der Bodenfunktionen sowie zum fachgerechten Umgang und zur Wiederverwendung des überschüssigen Bodens erarbeitet. Hierbei wird das Aufbringen des Bodens auf Ackerflächen vorrangig untersucht. Die erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung umgesetzt.

Die Fläche steht für die Bebauung zur Verfügung. Die landwirtschaftliche Erwerbsstruktur wird nicht beeinträchtigt. Alternative Flächen mit vergleichbarer Eignung für eine Wohnbebauung stehen im Bereich Neuravensburg/Schwarzenbach nicht zur Verfügung.

Wasserhaushalt und Klima

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegen keine Wasser- oder Quellschutzgebiete vor. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens (2008) bei den meisten Bohrungen in 3-4 m Tiefe in den Schmelzwasserkiesen erreicht. Es muss mit Hangwasser und Schichtwasser aus Richtung des südöstlich gelegenen Wal-

des gerechnet werden. Eventuell abfließendes Hangwasser soll im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebiets oberflächlich abgeleitet werden.

Vegetationsbedeckte Äcker 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 Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen zu beobachten. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Der Schwarzenbach wirkt als Kaltluftabflussbahn und transportiert die Luft an windstillen Tagen in Richtung Argental. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Der Luftaustausch wird durch die Planung aufgrund der lockeren Bebauung und der begrenzten Bauhöhen nicht behindert. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich infolge der Planung keine relevanten Klimaveränderungen.

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem (getrennte Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser) umgesetzt. Für das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist eine Rückhaltung und Versickerung in flachen Mulden in den westlich gelegenen Grünflächen vorgesehen; anfallendes Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenschicht versickert. Ein Notüberlauf erfolgt in den Schwarzenbach. Die geringe Wassermenge des Notüberlaufs bewirkt im Verhältnis zur Wassermenge im Schwarzenbach und in der Oberen Argen keine Beeinträchtigung der Wasserqualität und des Abflussregimes. Das modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

Erholung und menschliche Gesundheit / Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Die Ortslage von Schwarzenbach liegt am südlichen Rand des Talraums der Oberen Argen. Der Naturraum ist durch eine hügelige Drumlinlandschaft geprägt und weist einen hohen Anteil an Waldflächen auf. Südöstlich des Plangebiets beginnt am Waldrand das Landschaftsschutzgebiet ‚Moor- und Hügelland südlich Wangen im Allgäu‘. Das Umfeld des Plangebiets wird geprägt durch die Ortslage, den Nutzungswechsel der bäuerlichen Landwirtschaft sowie durch den östlich hangaufwärts gelegenen Waldrand. Es besteht Sichtbezug zur ca. 300 m westlich gelegenen Kirche St. Felix und Regula. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nur sehr begrenzt als Erholungsfläche zugänglich. Am Waldrand verläuft als Wegebeziehung und Aussichtspunkt ein forstlicher Wirtschaftsweg. Von hier reicht der Blick über das Dorf bis ins Argental.

Die geplante Bebauung schiebt den nordöstlichen Ortsrand um ca. 75 m in Richtung des Schwarzenbacher Holzes hinaus. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Siedlungsstruktur gut ein und entfaltet keine negative Fernwirkung. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind aufgrund der begrenzten Bauhöhe und der festgesetzten Randeingrünung nicht zu erwarten. Es erfolgt im Wesentlichen eine Arrondierung des Ortsrandes.

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Boden- oder Kulturdenkmale. Der Wegfall als landwirtschaftliche Fläche erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist nicht erkennbar. Die ertragreichen Böden können zur Verbesserung landwirtschaftlich genutzter Flächen verwendet werden. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Immissionsschutz. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse oder erhebliche Belästigungen verursachen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) (tags 50 dB(A) / nachts 40 dB(A)) für Verkehrslärm sind Zielwerte, deren Überschreitung außerhalb der betroffenen Wohnräume vermieden werden soll. Bei nächtlichen Außenpegeln von über 45 dB(A) ist ruhiger Schlaf bei gekipptem Fenster häufig nicht mehr gewährleistet. Aufgrund der geringen Belastung der Mooweiler Straße (K 8004 DTV ca. 1200 Fahrzeuge) und des Abstandes zur Bodenseestraße (300 m) wird die zu erwartende Lärmbelastung als unproblematisch eingeschätzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde nach Vorlage der Untersuchung der schalltechnischen Belange (BEKON 30.09.2021) folgendermaßen ergänzt:

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wagner-Sutter-Straße hin zur Engetsweiler Straße im Westen und über einen Zubringer zur Kirchstraße im Norden. Es erfolgt dann die Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr auf der Engetsweiler Straße und der Kirchstraße.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten IO 01 (Wagner-Sutter-Straße 20) und IO 02 (Zufahrt zur Kirchstraße) zu rechnen ist. Zusätzlich wurden auf Grund der Einwände eines Anwohners die Lärmimmissionen am Wohnhaus in der Wagner-Sutter-Straße 11 (IO 10) ermittelt.

Bewertung der Situation IST

Es hat sich ergeben, dass auf Grundlage der derzeitigen Lärmimmissionen durch den Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bewertung der Situation PLAN

Es wurde insgesamt von 270 PKW-Fahrbewegungen bei 45 Wohneinheiten ausgegangen. Das Plangebiet wird über 2 Straßen erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die PKW-Bewegungen auf diese beiden Straßen verteilen.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurde aber jeweils für beide Straßen die gesamte Anzahl von 270 PKW-Bewegungen angesetzt.

Wagner-Sutter-Straße

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den betrachteten Immissionsorten in der Wagner-Sutter-Straße zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit am IO 01 um bis zu 1 dB(A) überschritten und am IO 10 eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit an beiden Immissionsorten eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Summenbelastung von IST und PLAN ergeben sich am IO 01 Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) zur Tagzeit und 47 dB(A) zur Nachtzeit. Am IO 10 ergeben sich bis zu 48 dB(A) zur Tagzeit und 44 dB(A) zur Nachtzeit.

Es kommt durch die vorliegenden Planungen somit an den betrachteten Immissionsorten in der Wagner-Sutter-Straße zu einer Pegelanhebung um ca. 8 dB(A) an den beiden Immissionsorten. Dabei werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit an beiden Immissionsorten weiterhin eingehalten.

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 am IO 01 um bis zu 2 dB(A) überschritten und am IO 10 weiterhin eingehalten.

Es bleibt anzumerken, dass die Werte der DIN 18005 Komfortwerte sind, welche der Abwägung zugänglich sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV definieren hingegen die zulässige Höhe für schädliche Umwelteinwirkungen und sollten nicht überschritten werden.

Diese Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die durch die Planungen hervorgerufenen Pegelanhebungen und eine mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

Zufahrt zur Kirchstraße

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet am betrachteten Immissionsort zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten. Unter Berücksichtigung der Summenbelastung von IST und PLAN ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) zur Tagzeit und 48 dB(A) zur Nachtzeit.

Es kommt durch die vorliegenden Planungen somit am betrachteten Immissionsort an der Zufahrt zur Kirchstraße zu einer Pegelanhebung um ca. 11 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit weiterhin eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Es bleibt anzumerken, dass die Werte der DIN 18005 Komfortwerte sind, welche der Abwägung zugänglich sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV definieren hingegen die zulässige Höhe für schädliche Umwelteinwirkungen und sollten nicht überschritten werden.

Diese Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

Es bleibt des Weiteren anzumerken, dass im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung der planbedingte Fahrverkehr nicht auf die beiden Erschließungsstraßen aufgeteilt wurde, sondern jeweils die gesamten Fahrbewegungen angesetzt wurden. Verteilt sich der Fahrverkehr gleichmäßig auf die beiden Straßen dann mindern sich die Beurteilungspegel um ca. 3 dB(A). Dies hätte eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an allen betrachteten Immissionsorten zur Tagzeit und zur Nachtzeit zur Folge.

Bewertung der Zumutbarkeit

Es werden durch die vorliegenden Planungen keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die durch die Planungen hervorgerufenen Pegelanhebungen und eine mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

Emissionen. Die baubedingten Umweltauswirkungen (insbesondere Staub und Lärm) bleiben temporär begrenzt. Im Gebiet sind derzeit keine Immissionen zu verzeichnen, die über das ortsübliche Maß hinausgehen. Eine relevante Zunahme der Luftschadstoffe und des Lärms infolge Verkehr und Heizung durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Fazit

Es ist keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen anzunehmen. Der besonderen Bedeutung des Bodens im Plangebiet steht ein besonderer Wohnbedarf entgegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Die erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung umgesetzt. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und bei Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen sind nur im erforderlichen Umfang zum Erhalt des dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes notwendig. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum. Eine unzumutbare Einschränkung für die Baufreiheit und individuelle Gestaltung der Bebauung wird vermieden durch zurückhaltende Festsetzungen.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassadenflächen unzulässig. Glänzende Fassaden sowie grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft widersprechen dem charakteristischen Siedlungsbild von Wangen. Dies gilt insbesondere für die dörflich geprägten Teilorte. Im Plangebiet sind auch aufgrund der Ortsrandlage glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. 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 angestrebte Siedlungsbild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsbildes soll damit vermieden werden.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen ist mit der Ausweisung von Satteldächern bzw. versetzten Satteldächern mit flacher bis mittlerer Dachneigung eine Angleichung an den benachbarten Bebauungsplan. Südlich der Erschließungsstraße wird eine stufenweise höhere Verdichtung erreicht. Eine Sonderstellung nimmt das 3-geschossige Gebäude im WR2 ein. Es bildet mit seinem Staffelgeschoss einen Hochpunkt der Bebauung. Das Flachdach ist zu begrünen. Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen grauen Eindeckungen wie auch die der Allgäuer Hauslandschaft entsprechenden rötlichen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen auch in Anbetracht der Hanglage am östlichen Gebietsrand und angesichts der teilweise 13 m oberhalb des Straßenniveaus gelegenen Dachfirste die Dachlandschaft beruhigen und so ein Einfügen in die ländliche Baustruktur ermöglichen und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur.

Sie sollen sich einfügen in ein städtebauliches Gesamtbild und nicht aufgesetzt oder aufdringlich wirken. Die festgesetzte Regelung zur Integration der Anlagen in die Dachfläche soll eine negative Fernwirkung vermeiden. Um Beeinträchtigungen wildlebender Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen insbesondere gegenüber dem nördlich gelegenen Schwarzenbach zu verhindern, müssen diese eine matte Oberfläche besitzen.

Die Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen dienen dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Um dem Bodenschutzgesetz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern, sind Aufschüttungen und Abgrabungen hinsichtlich ihres Maßes aber auch hinsichtlich ihrer Gestaltung begrenzt. Es soll vermieden werden, dass über unvermeidbare Geländeänderungen hinausgehend die Landschaft noch zusätzlich modelliert wird und dabei wertvoller Boden entsorgt werden muss oder erst noch zusätzlich herbeigeschafft wird. Die Begrenzung von Abgrabungen reduziert die talseitig in Erscheinung tretenden sichtbaren Wandhöhen. Die trotzdem entstehenden Böschungen sollten in das bestehende Landschaftsbild eingefügt werden; massive Böschungsverbauungen sind daher ausgeschlossen.

Da auch Einfriedungen das Ortsbild maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben nötig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes. Die Beschränkung der Höhe soll zum einen die Abstimmung zwischen den Nachbarn durch eine klare Regelung erleichtern, zum anderen ist damit die Absicht verbunden, den Durchblick durch die Siedlung nicht zu verbauen, sondern offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise. Der Verzicht auf durchgehende Sockel ist insbesondere für Kleinsäuger eine Erleichterung, da deren Lebensräume nicht so stark zerschnitten werden.

Da der öffentliche Personennahverkehr in Neuravensburg nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i. d. R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Daher sind in den örtlichen Bauvorschriften je nach Wohnungsgröße 1,5 bzw. 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Dies bedeutet z. B., dass für ein Einfamilienhaus 2 Stellplätze. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jede Teileinheit separat zu berechnen.

Dieser Mehrbedarf kann im Straßenraum nicht abgedeckt werden, da die Erschließungsstraßen des Wohngebiets z. B. die gesicherte Durchfahrt für Müllfahrzeuge ermöglichen müssen. Hinzu kommen städtebauliche Gründe: Aufgrund der nur geringen Bauplatzgrößen ergeben sich relativ viele Grundstückszufahrten auf engem Raum. Ein Parken im Bereich von Einfahrten ist ebenso wenig möglich wie im Kreuzungsbereich. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.