

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Diepoldshofen

Teilort Diepoldshofen



ABSCHRIFT

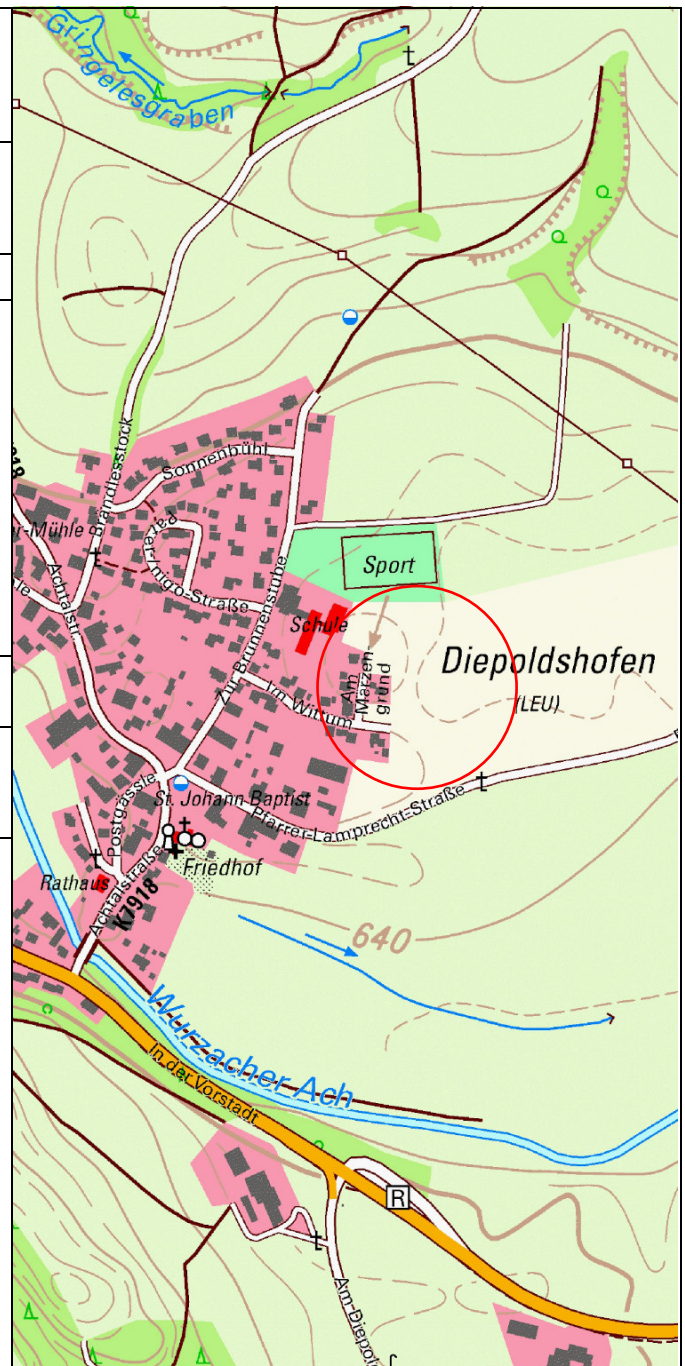
Bebauungsplan
„Diepoldshofen – Wittum II“ und
die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Begründung

Leutkirch im Allgäu, 31.07.2020
Geändert am 09.11.2020 sowie am 21.06.2021

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt
Bearbeiter:

B.Sc. Adrian Locker



Leutkirch im Allgäu, 08.12.2021

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Inhalt

1.	Anlass und Zielrichtung.....	3
2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung/Übergeordnete Planung.....	3
2.1	Landesentwicklungsplan	3
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Beschreibung des Plangebiets.....	6
4.	Einordnung des Plangebietes.....	6
5.	Planungsgrundsätze	7
5.1	Bebauungskonzept	7
5.2	Grünordnerisches Konzept	7
5.3	Verkehrsanbindung und innere Erschließung.....	8
5.4	Systematik der Planung und Verfahrenswahl.....	8
5.4.1	Systematik der Planung	8
5.4.2	Verfahrenswahl	8
6.	Inhalt des Bebauungsplans.....	8
6.1	Grundzüge der Planung	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3	Bauweise	9
6.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.2	Grünordnung.....	9
6.3	Baugestaltung.....	10
7.	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil.....	11
7.1	Örtliche Bauvorschriften	11
7.1.1	Regelungen über die Gestaltung der Gebäude.....	11
7.2.1	Werbeanlagen.....	11
7.2.2	Einfriedungen	11
7.2.3	Gestaltung der privaten Verkehrsflächen.....	11
7.3.4	Geländeveränderungen.....	11
7.3.5	Mülltonnenstandplätze.....	12
7.3.6	Stellplatzverpflichtung	12
8.	Sonstige Belange	13
8.1	Umweltschutz, Artenschutz.....	13
8.2	Wasserschutzgebiet, Hochwasserschutz.....	14
8.3	Bodenschutz	14
8.4	Geologie, Baugrund.....	14
8.5	Landwirtschaft.....	15
8.6	Lärmschutz.....	15
8.7	Altlasten.....	17
9.	Umwelt	17
10.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	17
11.	Erschließungsrelevante Daten	17
11.1	Ver- und Entsorgung	17
11.2	Flächenanteile.....	18

1. Anlass und Zielrichtung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung des Ortsteiles.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Diese stammen vor allem von jungen ortsansässigen Familien, die auch weiterhin in Diepoldshofen bleiben wollen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Stadt Leutkirch im Allgäu nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Ortsteil Diepoldshofen gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotentiale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil, welche auch lediglich eine geringfügige Bebauung von vier Grundstücken ermöglichte bereits sechs Jahre her und vollständig umgesetzt.

Die Stadt Leutkirch ist bemüht eine ausgewogene Bevölkerungs- und Ortsentwicklung auch in den Teilorten sicherzustellen. Die Schaffung von Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung stellt damit eine wichtige Stütze für die Erhaltung der bestehenden Dorfgemeinschaft dar.

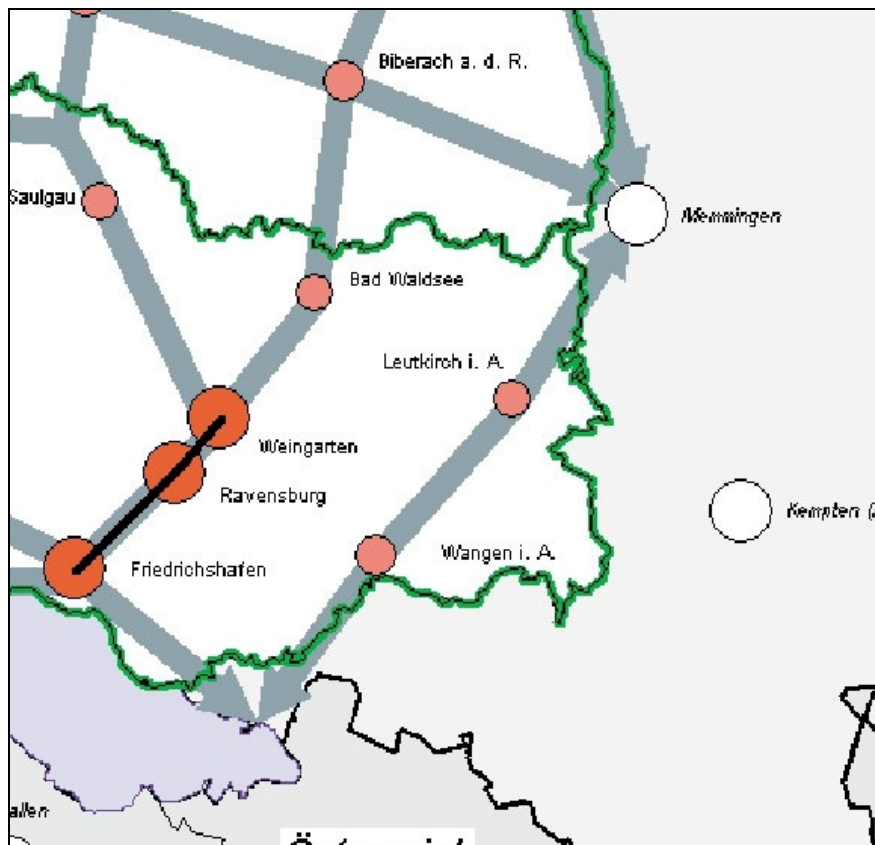
Somit erwächst der Stadt Leutkirch ein Erfordernis bauleitplanerisch einzugreifen.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung/Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

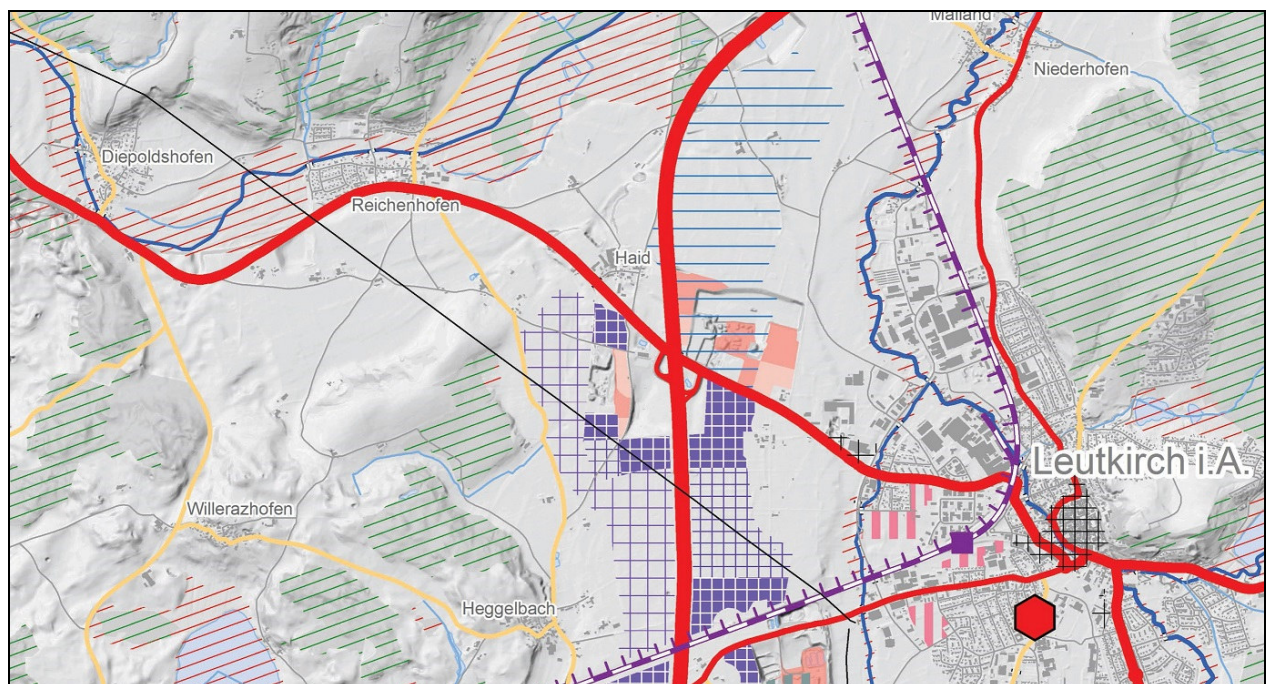
- 2.6.2/Anhang „Landesentwicklungsachsen“: (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
- 2.6.4: Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.2: Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2: Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird [...].
- 3.1.9: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 „Raumkategorien“: Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.



Auszug Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, „Landesentwicklungsachsen“

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet am vorgesehenen Standort widerspricht keinem der oben genannten Ziele des Landesentwicklungsplans 2002, die für dieses Vorhaben von Bedeutung sind.

2.2 Regionalplan



Auszug aus dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 2020



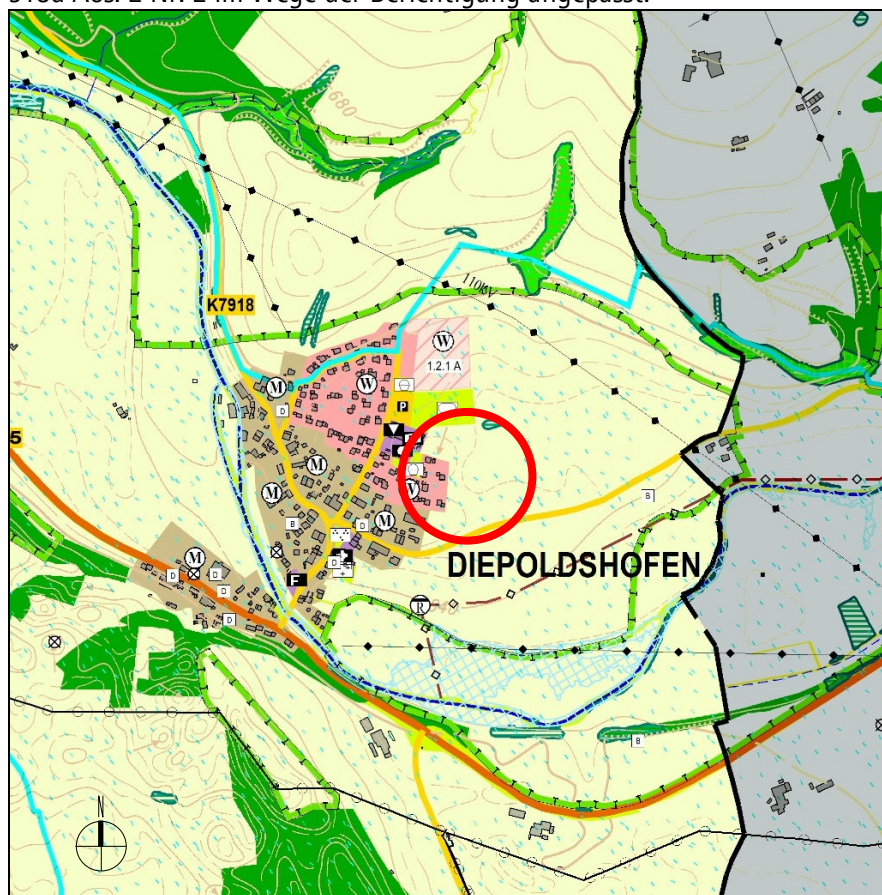
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen des Regionalplanes und dem Entwurf der Fortschreibung im Einklang. Mit dem Vorhaben werden keine Ziele der Raumordnung verletzt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. §8 Abs. 2 BauGB).

Da der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Diepoldshofen – Wittum II“ gem. §13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus Flächennutzungsplan 2030

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

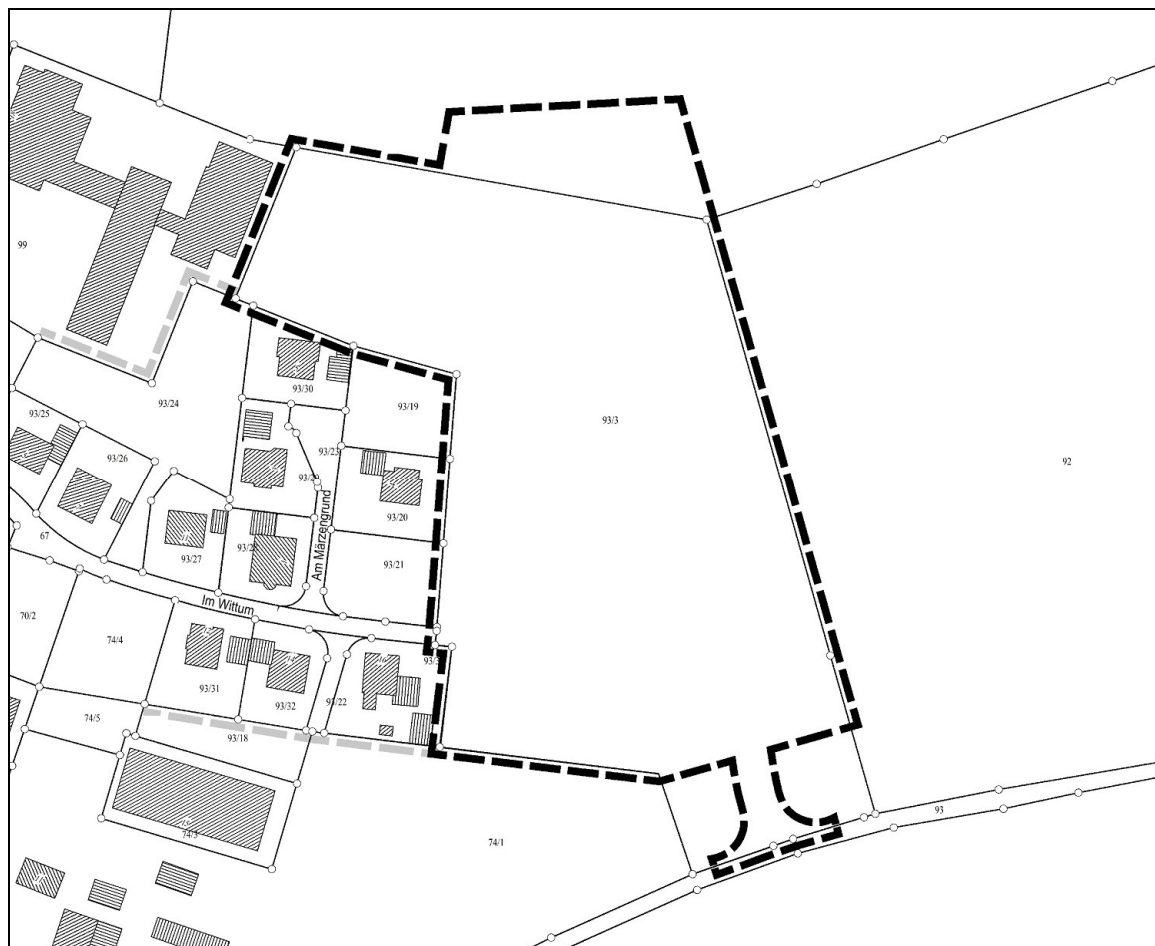
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,69 ha. Er wird begrenzt:

im Osten: durch das Flurstück mit der Nr. 92.

im Norden: durch eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 93/1 (Bolzplatz, Dirtpark)

im Westen: durch die angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplans „Diepoldshofen-Wittum“

im Süden: durch eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nr. 74/1 bzw. der Pfarrer-Lamprecht-Straße



Räumlicher Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 93/1 (Teilfläche) und 93/3 (Teilfläche).

3.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Diepoldshofen und schließt dort an die bereits bestehende Wohnbebauung sowie die ehemalige Schule im Westen sowie an den nördlich befindlichen Bolzplatz und Dirtpark an.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung werden die überplanten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude und auch sonst keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine besonderen Eigenschaften auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

4. Einordnung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diepoldshofen - Wittum II“ schließt sich unmittelbar an den westlich befindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diepoldshofen-Wittum“ an. Die überplante Fläche ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig als Außenbereich einzustufen.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept zielt auf eine organische Fortführung und Abrundung der bestehenden Bebauung ab. Dabei soll mit der Anordnung der Grundstücke und Baukörper auch eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft geschaffen werden.

Auf die bewusste Einrichtung von Freiflächen wurde aufgrund der begrenzten Größe des Baugebietes sowie der unmittelbaren Nähe zur ehemaligen Schule und dem damit verbundenen Spielplatz verzichtet.

Innerhalb des neu geplanten Wohngebietes wird auf eine ausschließlich traufständige Anordnung der Gebäude zu Gunsten einer auf die jeweilige Situation hin bezogenen Anordnung verzichtet. Die Siedlungsstruktur im Ortskern von Diepoldshofen zeigt einen Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudeanordnung auf, der durch Nebengebäude ergänzt wird und eine spannungsreiche Straßenraumgliederung schafft. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.

Die Lage der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser im Norden des Baugebietes wurde bewusst so gewählt, um keine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch eine mögliche Verschattung befürchten zu müssen. Zudem werden die Mehrfamilienhäuser durch die niedrigere Einfamilien- und Doppelhausbebauung am Ortsrand leicht abgeschirmt, womit diese sich von außen optisch besser in das Gesamtgefüge integrieren.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept zur Grünordnung zielt vorrangig auf eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken ab.

Durch die Festsetzung, dass pro angefangener 600m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 2 Sträucher zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

Die Festsetzung zur klimaangepassten und ökologischen Freiflächengestaltung leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Bepflanzung der Grundstücke und verhindert großangelegte Kies- und Schotterflächen im Rahmen der Gartengestaltung.

Um die Artenvielfalt in den privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen zu erhöhen wurde jeweils eine entsprechende Festsetzung getroffen, wonach auf den jeweiligen Flächen extensive Blühwiesen anzulegen sind. Im Bereich der privaten Grundstücke gilt dies für mindestens 1m² je angefangener 100m² Grundstücksfläche.

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Um dennoch eine gewisse Freiheit im Rahmen der Gartengestaltung für zukünftige Grundstückseigentümer zu gewährleisten wird auf einem kleinen der Grundstücke eine Pflanzung mit Arten ermöglicht, die nicht in der Pflanzliste enthalten sind.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen soll ein Wohngebiet mit geringerer Flächenversiegelung und vergleichsweise hoher Biodiversität geschaffen werden. Gerade im Hinblick auf das gewählte Verfahren nach §13b BauGB, für das kein direkter naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist, erscheint dies als sinnvoller Beitrag zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs.

5.3 Verkehrsanbindung und innere Erschließung

Das auszuweisende Baugebiet ist über die geplante Einmündung in die Pfarrer-Lamprecht-Straße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

Über die Pfarrer-Lamprecht-Straße und die damit verbundene Achtalstraße besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 465. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt A 96 gegeben.

Die Innerer Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Die Regelquerschnitte der Wege sowie der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen.

Die Einrichtung einer Wendemöglichkeit im Norden des Plangebietes ist aus Platzgründen erforderlich, um weitestgehend eine beidseitige Bebauung und Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen.

Es wird zudem ein Anschluss an den Gehweg entlang der alten Schule als Zugang zum Spielplatz und Kindergarten sowie zur Ortsverwaltung und Mehrzweckraum vorgesehen.

5.4 Systematik der Planung und Verfahrenswahl

5.4.1 Systematik der Planung

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

5.4.2 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Diepoldshofen – Wittum II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben im allgemeinen Wohngebiet soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar

Zudem erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen einen grundsätzlichen Ausschluss: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt auf der angestrebten Wohnnutzung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Für einige Grundstücke besteht dabei die Situation, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zwingend die berechnete zulässige Grundfläche vollständig ausgenutzt werden kann. Da die Grundflächenzahl jedoch auch für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen und die damit verbundenen Überschreitungsmöglichkeiten von Bedeutung ist, wird an dem Wert von 0,40 festgehalten. Damit kann inklusive der Überschreitungsmöglichkeit eine Grundflächenzahl von 0,6 erreicht werden.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Verbindung mit der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die entsprechenden Zulässigkeiten werden anhand der jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichnung geregelt.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden für jedes Grundstück einzeln festgesetzt. Es entstehen dabei klar definierte Baufelder, die die Anordnung der Gebäude eingrenzt und somit auch eine klare Struktur an Freiflächen innerhalb des Baugebietes schafft. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung von Flächen für Garagen noch unterstützt.

Trotz klar definierter Baufelder für die einzelnen Grundstücke verbleibt für die Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Gebäude.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser hat die festgesetzte Baugrenze zudem eine weitere Funktion: Durch ein Abrücken der Baugrenze von der nördlichen Grundstücksgrenze kann der vorliegenden Lärmproblematik begegnet werden (siehe auch Punkt 8.4).

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Funktionen werden durch die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Die im Textteil aufgeführten Pflanzlisten weisen standortgerechte Bäume und Sträucher auf. Der Eigenart der Landschaft soll dadurch besonders Rechnung getragen werden.

An geeigneten Stellen im Straßenraum werden Begleitgrünflächen geplant auf denen einzelne Baume gepflanzt werden sollen. Damit soll zum einen der Straßenraum attraktiver gestaltet werden und gleichzeitig eine natürliche Verkehrsberuhigung erzielt werden.

Auf den privaten Grundstücken soll ebenfalls eine möglichst naturnahe und insektenfreundliche Gestaltung erzielt werden. Dazu dient die Verpflichtung zur Pflanzung eines Laubbaumes oder alternativ zweier Solitärsträucher je angefangene 600m² Grundstücksfläche, genauso wie der Ausschluss von Schottergärten.

6.3 Baugestaltung

Mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

7. Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

7.1 Örtliche Bauvorschriften

7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Regelungen über die Gestaltung der Gebäude verfolgen das Ziel, dass diese nicht verunstaltend wirken und weder das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Dachformen für den Hauptbaukörper sehen ausschließlich die Umsetzung von Satteldächern vor. Damit soll dem bestehenden Ortsbild und dem Dorfcharakter Rechnung getragen werden.

Für Garagen soll zudem ermöglicht werden diese mit Flach- oder Pultdach auszuführen. Sonstige Nebenanlagen und Wintergärten und Terrassenüberdachungen bleiben von diesen Regelungen unberührt.

Durch die Vorschrift zur Ausführung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern soll grundsätzlich eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden.

Die Regelungen von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie zu Dachaufbauten schaffen einen verbindlichen Rahmen zu Umsetzung dieser Bauteile, womit eine Fehlentwicklung und Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden können ohne die Bauherrschaft im Hinblick auf gestalterischen Spielraum und eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zu sehr einzuschränken.

Die Vorschriften zu Materialien und Farben orientieren sich auch an den umliegenden landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft ausreichend gestalterischen Spielraum.

7.2.1 Werbeanlagen

Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Ortsbildes entsteht.

7.2.2 Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen richtet sich vor allem nach der maximalen Höhe gegenüber der angrenzenden Verkehrsflächen. Damit soll eine zu beengende und abschließende Wirkung der Einfriedungen verhindert und gleichzeitig optisch ein offener Eindruck des Baugebietes entstehen.

Dieses Ziel erfolgt auch die Regelung auf entsprechende Sockel zu verzichten und stattdessen an der Unterkante der Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,15m einzuhalten. Damit kann auch die Möglichkeit für ein Durchschlüpfen von Kleinlebewesen gesichert werden.

7.2.3 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen

Die Gestaltung der privaten Verkehrsflächen wie Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen ist aufgrund des häufig erforderlichen Umfangs der Flächen nicht zu vernachlässigen und muss daher entsprechend geregelt werden. Der Fokus wird dabei darauf gelegt eine Befestigung der Flächen zu ermöglichen, welche dennoch wasserdurchlässig ist. Als Beispiel für entsprechende Oberflächenbefestigungen kommen Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen oder auch Schotterrasen in Betracht.

7.3.4 Geländeänderungen

Die Regelung zu Geländeänderungen soll dazu dienen diese auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hier zählen beispielsweise Geländeanpassungen an die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe sowie das Straßenniveau, genauso wie die Nachbargrundstücke. Dies hat den Zweck fließende Übergänge zu schaffen, ohne dass Stützmauern erforderlich werden. Ebenfalls ermöglicht werden soll das Anlegen eigener Sickermulden auf dem Grundstück, wozu eine Geländeänderung zwangsläufig erforderlich wird.

Zudem können Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen zugelassen werden. Im Übrigen soll jedoch das natürliche Gelände so weit wie möglich erhalten werden.

7.3.5 Mülltonnenstandplätze

Eine Vorgabe mit dem Ziel Müllsammelbehälter pro Grundstück zusammenzufassen und optisch abgeschlossen unterzubringen ist vor allem mit Blick auf die geplanten Mehrfamilienhäuser sinnvoll, da gerade dort eine Beeinträchtigung der Umgebung andernfalls nicht auszuschließen ist.

7.3.6 Stellplatzverpflichtung

Der Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Diese Regelung ist hinsichtlich der angestrebten unterschiedlichen Wohnformen innerhalb des Baugebietes erforderlich. Auf Grund der zu erwartenden hohen Mobilität junger Familien, bedingt durch die Lage im ländlichen Raum, muss auch von einem erhöhten Stellplatzbedarf ausgegangen werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser können dagegen sehr unterschiedliche Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Dabei ist auch eine Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu beobachten, welche u.a. von Singles genutzt werden. In derartigen Fällen wird der Nachweis eines Stellplatzes als ausreichend angesehen.

8. Sonstige Belange

8.1 Umweltschutz, Artenschutz

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes im Bebauungsplan „Diepoldshofen – Wittum II“ liegt folgende Ausarbeitung von Dipl. Biol. Michael Krumböck (Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu, FB Stadtentwicklung, Natur und Umwelt“ vom 14.01.2021 vor:

Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu beabsichtigt am östlichen Rand der Ortschaft Diepoldshofen einen Bebauungsplan für die Schaffung von Wohnbauflächen aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB vorgesehen. Damit wird kein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erforderlich. Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind jedoch zu betrachten.

Das gesamte Gebiet östlich von Diepoldshofen in der Talaue der Wurzach Ach ist geprägt durch ebene, strukturarme Acker- oder Wiesenflächen. Gehölze und weitere Strukturelemente kommen nicht vor. Südlich wird das Gebiet begrenzt von der Wurzacher Ach. Im Norden steigt das Gelände zur risszeitlichen Moräne des Zeiler Rückens an.

Nächstgelegene FFH-Gebiete sind im Nordosten die Waldfläche „Reichenhofer Hochwald am Tobelbach“, die zum FFH-Gebiet Nr. DE 8126-311 „Aitrach, Ach und Dürrenbach“ und im Südwesten der Rotbach, der zum FFH-Gebiet Nr. DE 8224-311 „Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg“ gehört. Beide Flächen liegen über einen Kilometer entfernt. Schon alleine wegen der Lage und der Topographie können Konflikte mit diesen beiden FFH-Flächen und den darin gemeldeten und vorkommenden Arten ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet DE 8226-441 „Adelegg“ liegt in mindestens 13 km Entfernung.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet liegt das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 181254364318 „Feuchtgebiet 'Wittum' östlich Diepoldshofen“. Ein Teil der Biotopfläche ist geschützt als „Röhrichtbestände und Riede“ der andere Teil als „seggen- und binsenreiche Nasswiese“. In der zugehörigen Artenliste sind nur wenige höhere Pflanzen enthalten, Tierarten sind keine erwähnt. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen verboten. Bei der Kartierung im Jahr 1997 wurde festgestellt, dass das Biotop vor allem durch starken Nährstoffeintrag aus den umliegenden Flächen beeinträchtigt wird. Mit der nun vorgesehenen Planung erfolgt keine besondere zusätzliche Beeinträchtigung des Biotops. Aufgrund der Nähe zum Biotop kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Beleuchtung im Wohngebiet negative Auswirkungen vor allem auf die Insektenfauna geben kann. Deshalb sind Maßnahmen zum Insektenschutz zur Vermeidung und Minimierung notwendig. Dazu wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern und von insektenfreundlichen Leuchtmitteln gemacht. Diese Festsetzung betrifft sowohl die Straßenbeleuchtung im öffentlichen Bereich als auch die Beleuchtung auf den Privatgrundstücken.

Die Reflexion von Licht durch Photovoltaik-Elemente wird durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, nachhaltig reduziert (Reflexion max. 3% je Solarglasseite). Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan gemacht.

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt, dass bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst die nach BNatSchG besonders und streng geschützten Arten, die Arten des FFH-Anhangs IV und alle geschützten europäischen Vogelarten. Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§ 44 Abs. 1 Nr.2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.3). Die Vorgaben von §44, 1, Abs. 1 und 3 gelten auch für die besonders geschützten Arten.

Die artenarme Intensivwiese hat eine geringe Lebensraumfunktion. Aus den vergangenen Jahren gibt es keine Beobachtungen und Hinweise auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten. Damit können relevante artenschutzrechtliche Betroffenheiten sicher ausgeschlossen werden. Die Fläche ist Teil des großen Nahrungshabitats für die im Kirchturm brütenden Turmfalken. Die Fläche ist jedoch für die Ernährung der Turmfalken nicht essenziell. Erhebliche Beeinträchtigungen für weitere artenschutzfachlich relevante Arten und Lebensraumfunktionen werden nicht erwartet.

Biotopverbundflächen und Biotopkorridore aus den verschiedenen Planungen sind von der Planung nicht betroffen.

Ergänzung zu den Auswirkungen des geplanten Sickerbeckens auf das angrenzende Biotop Nr. 181254364318 „Feuchtgebiet 'Wittum' östlich Diepoldshofen“ nach Prüfung durch die SUW Sickinger Umwelt- und Wasserwirtschaft:

Durch den Bau des Sickerbeckens werden die hydrogeologischen Bedingungen (wasserstauende Schichten) nicht verändert. Das Grundwasser verläuft in einer Tiefe deutlich unter der Sohlfläche des Sickerbeckens. Eine Beeinträchtigung des Biotops durch das geplante Sickerbecken ist daher nicht zu erwarten.

8.2 Wasserschutzgebiet, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“. Bei Beachtung der Rechtsverordnung, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwassereinheit und Trinkwasserversorgung.

8.3 Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich sehr hochwertige Böden. Diese sind zwingend vor Vergeudung zu schützen und sollten nach Möglichkeit vor Ort verwertet werden. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung jeweils getrennt in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden, unverwittertem Untergrundmaterial und ggf. verunreinigtem oder organischem Bodenmaterial zu trennen, getrennt zu lagern. Bei einer Wiederverwertung vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinkeimung mit tiefwurzelnden Pflanzen.

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.

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

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Bodenschutz und -verwertungskonzept ausgearbeitet. Dies soll sicherstellen, dass bei den Erschließungsarbeiten und dem Bau des Sickerbeckens ein fachgerechter Umgang mit dem vorliegenden Boden gewährleistet und eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion minimiert werden kann. Der schonende Umgang mit dem Boden wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten gemäß dem Konzept umgesetzt.

8.4 Geologie, Baugrund

Im Zuge der Erschließungsplanung für das geplante Baugebiet wurden geologische Untersuchungen durchgeführt und ein geotechnischer Bericht erstellt. Demnach lässt sich im Plangebiet ein gut tragfähiges Gründungssubstrat nachweisen. Die ermittelte Sickerfähigkeit und die hydrologische Situation im Bereich des Plangebietes sind zudem für eine wirksame Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

8.5 Landwirtschaft

Das Plangebiet und die umgebenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme des Flächenverlustes sind landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig betroffen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass temporär Geruchs-, Staub- und Geräusch-Emissionen durch die Bewirtschaftung auftreten.

8.6 Lärmschutz

In direkter Nähe nördlich des Plangebietes befinden sich ein Bolzplatz sowie ein Dirtpark, durch die eine Beeinträchtigung des geplanten allgemeinen Wohngebietes befürchtet wurde.

Der Bolzplatz wird dabei lediglich von Kindern und Jugendlichen sowie kleinen Gruppen im Rahmen der Freizeitgestaltung genutzt. Ein Vereinstraining mit regelmäßigen, festen Trainingszeiten findet dabei nicht statt.

Der östlich an den Bolzplatz angrenzende Dirtpark wurde im Sommer 2018 in Betrieb genommen. Dort findet Radsport statt, welcher üblicherweise mit sogenannten Dirtbikes oder auch mit Mountainbikes ausgeübt wird. Dabei wird eine Strecke aus künstlich angelegten Hindernissen und Hügeln befahren, welche auch für Sprünge und die Ausführung damit verbundener Tricks genutzt werden. Der Dirtpark ist grundsätzlich im Zeitraum von 9:00 bis 20:00 Uhr für die freie Benutzung geöffnet, mit Ausnahme des montags um 18:00 Uhr stattfindenden Vereinstrainings.

Zur Prüfung der möglichen Lärmbelastung durch diese wurde von der ACCON GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigelegt wird.

Dabei haben Messungen ergeben, dass im Hinblick auf den Dirtpark die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung gegeben ist. Die relevanten Beurteilungspegel werden im Wesentlichen durch den Bolzplatz geprägt. Diese lassen sich anhand der folgenden Abbildung darstellen:

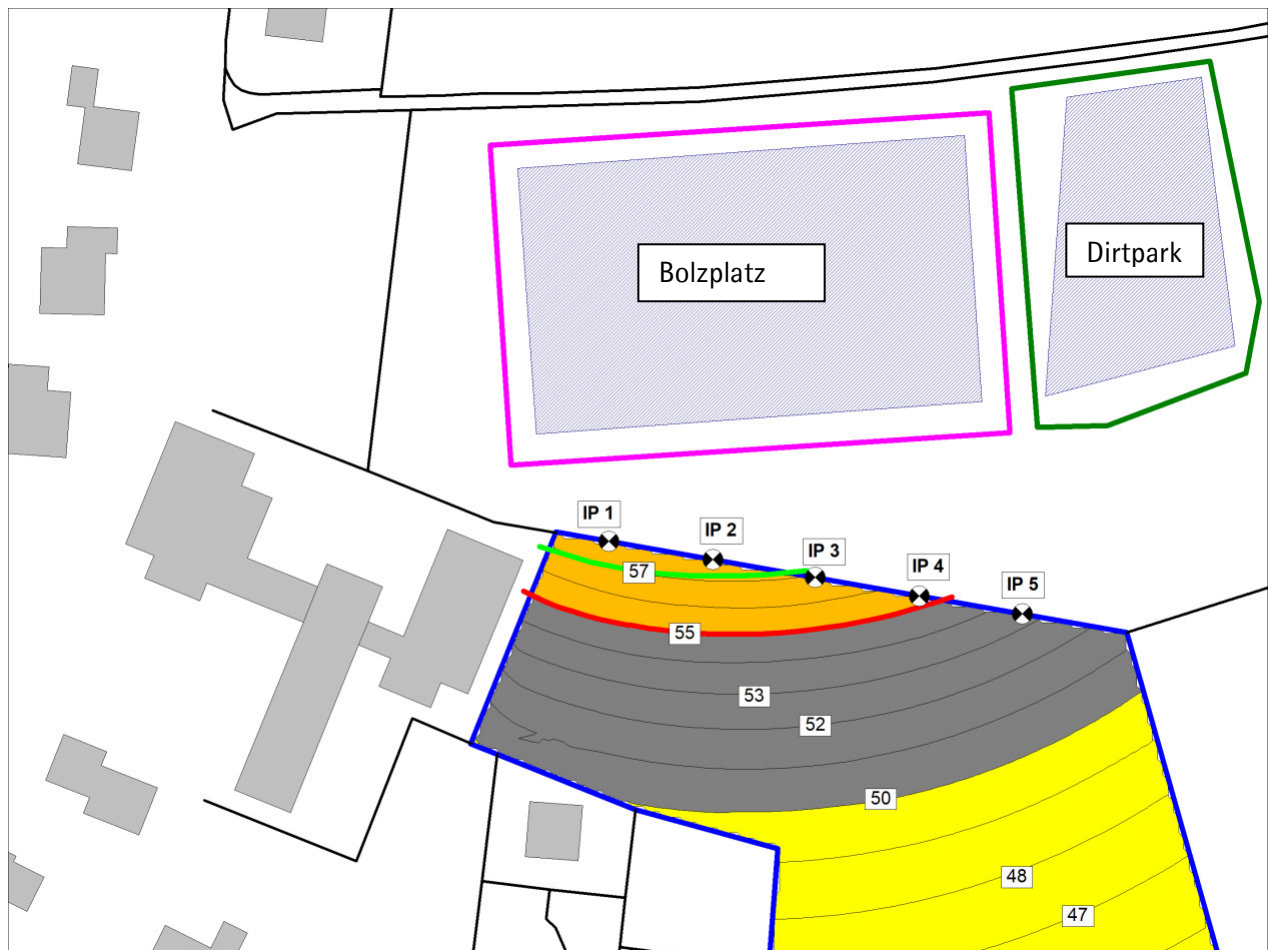


Abbildung Lageplan Berechnungsmodell

Der Lageplan zeigt die Überschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet verträglichen Werte basierend auf Gebäuden die über ein 2. OG verfügen. Bei der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und drei Vollgeschossen in diesem Bereich ist die Bebauung damit außerhalb (südlich) der im Lageplan rot dargestellten Linie vorzusehen. Diese Vorgabe wird durch ein entsprechendes Abrücken der Baugrenze im Bebauungsplan Rechnung getragen. Für den nördlichen Bereich sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen vorzusehen, daher wird für diesen Bereich eine entsprechende Fläche für Garagen festgesetzt.

Mittels Einhaltung der geforderten Abstände entsprechend der schalltechnischen Untersuchung wird der Lärmthematik ausreichend Rechnung getragen. Nutzungskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

Südlich des Baugebietes verläuft die Pfarrer-Lamprecht-Straße, die die Ortsteile Diepoldshofen und Reichenhofen miteinander verbindet. Durch den Abstand der geplanten Bebauung zur Straße, sowie das sehr geringe Verkehrsaufkommen auf dieser Straße (die weit wichtigere Verkehrsverbindung zwischen Reichenhofen und Diepoldshofen ist die mehr als 350m weiter südlich verlaufende B465) kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen.

Im westlich angrenzenden Gebäude der alten Schule befindet sich der Proberaum der Musikkapelle Diepoldshofen. Die Musikkapelle hat dort regelmäßige Probezeiten (Mittwoch von 20:00 bis 22:00 Uhr). Vor Auftritten kann es jedoch auch zu zusätzlichen Probetätigkeiten kommen.

Um belastbare Aussagen zu einer potentiellen Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung treffen zu können, wurde der Sachverhalt von der ACCON GmbH im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die heranrückende Bebauung zu einer Verschärfung der Geräusch-Immissionssituation für den Proberaum führt. Grundsätzlich wurden dabei drei Szenarien für die Probetätigkeiten und deren Wirkung abgeprüft: Mit geschlossenem Fenster, mit gekipptem Fenster und mit kom-

plett geöffnetem Fenster. Es zeigt sich, dass es zu einer Überschreitung des Richtwerts von 55 dB(A) lediglich bei komplett geöffnetem Fenster kommt. Bei gekipptem oder geschlossenem Fenster kommt es zu keiner Überschreitung des Richtwerts. Die Probetätigkeiten werden daher als verträglich angesehen, ebenso wird es als zumutbar erachtet, die Probetätigkeiten bei maximal gekipptem Fenster durchzuführen und ggf. in Pausen stoßartig zu lüften.

8.7 Altlasten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bodenschutz- und Verwertungskonzepts wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung innerhalb des Plangebiets Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Schadstoffparameter Chrom, Nickel und Zink festgestellt.

Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und Arbeiten, zur Vermeidung einer schädlichen Bodenveränderung sowie für die Gewährleistung einer schadlosen und Hochwertigen Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial werden nach Rücksprache mit dem SG Altlasten im Landratsamt Ravensburg entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Hierzu wird im Vorfeld der Erschließung und Bebauung eine Kalkung der Fläche durchgeführt und im Anschluss erneut eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Eine sonstige Beeinträchtigung des Plangebietes durch Altlasten ist nicht zu erwarten.

9. Umwelt

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Diepoldshofen - Wittum II" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Diepoldshofen - Wittum II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

11. Erschließungsrelevante Daten

11.1 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz gesichert.

Abwasser:

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt.

Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser der Dach- und Hofflächen soll über dafür vorgesehene Anlagen dem Sickerbecken im Norden des Plangebiets zugeführt und dort über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Stromversorgung:

Der Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes wird an das Stromnetz der Netze BW GmbH angeschlossen.

11.2 Flächenanteile

Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,69 ha

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	ca. 1,31	ca. 59,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,24	ca. 14,2 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,14	ca. 8,3 %

Verhältnis von Erschließungsfläche zu Nettobaufläche: ca. 18,3%