

GEMEINDE GAIENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

HAUPTSTRASSE OST

GEMARKUNG GAIENHOFEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	5
C.	VERFAHREN	26
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	28
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	38
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	42

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Kernorts Gaienhofen und erstreckt sich entlang der Landstraße L 192 vom östlichen Dorfrand bis ins Zentrum.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

162 Teil, 186 Teil, 189 Teil, 220, 221 Teil, 222 Teil, 340, 341, 341/2, 342, 342/1, 342/2, 343, 344, 345, 346, 346/1, 348 Teil, 356/1 Teil, 358 Teil, 366, 367, 368, 374, 374/1, 374/3, 374/4, 374/5, 374/6, 374/7, 375/2, 380 Teil, 380/2 Teil, 380/3 Teil, 385, 386, 388, 388/1, 389, 393 Teil, 394, 395, 396, 409, 410 Teil, 411, 411/2, 411/3, 429 Teil, 449, 449/1, 449/5, 450, 451, 451/2, 452, 453 Teil, 456, 1921 Teil, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1945, 1946, 1946/1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956 Teil, 1957, 1958, 1959 Teil, 1960

Die Fläche des Plangebiets beträgt 5,6153 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Da Gaienhofen in seiner Außenentwicklung aufgrund der umliegenden Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutz, Natura 2000) sehr eingeschränkt ist, ist es geboten, die Innenentwicklung weiter zu stärken und insbesondere z.B. in bestehenden Baugebieten eine Nachverdichtung zu fördern. So wurden u.a. im Ortsteil Gaienhofen die Bebauungspläne „Gütebohl Süd“ mit Rechtskraft vom 01.11.2021 bereits zeitgemäß überarbeitet. Auch im Ende 2016 fertiggestellte „Innenentwicklungskonzept Gaienhofen“, welches gemeinsam mit der Öffentlichkeit im Rahmen von Workshops erarbeitet und vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur gefördert wurde, sind die Nutzung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ein zentrales Thema.

Bereits seit den 1980er Jahren entstand das Wohngebiet „Im Bänkle“ auf Basis des seit 08.08.1980 rechtsgültigen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „In der Grub“ wurde durch Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße“, rechtskräftig seit 08.11.1991 in diesen integriert. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde teilweise eine lockere Bebauung vorgesehen und Teilbereich nicht zur Bebauung überplant, so dass sich im Plangebiet „Hauptstraße Ost“ zur behutsamen Nachverdichtung und zur zeit- und bedarfsgerechten Weiterentwicklung eignet. Die Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen sollen geprüft und unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets, soll der Bereich neu überplant werden.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

Entsprechend der Einstufung der Gemeinde im Landesentwicklungsplan ist lediglich die Flächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Die Größenordnung richtet sich nach der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft.

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts Gaienhofen mit den Teilgemeinden Gundholzen, Horn, Gaienhofen und Hemmenhofen durch das Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen wurde auf Basis des fiktiven Einwohnerzuwachses und der prognostizierten Einwohnerzahl ein Zuwachs von 333,5 Einwohner in einem Zeitraum von 16 Jahren und daraus der Wohnraum- und Bauflächenbedarf mit 6,7 ha ermittelt. Dem steht ein ermitteltes Flächenpotential von 9,74 ha entgegen, das durch zeitgemäße Anpassung der Bauvorschriften gefördert werden soll.

4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Gaienhofen ist entsprechend dem Regionalplan als Kleinzentrum im Mittelbereich Radolfzell auszubauen. Das Kleinzentrum stellt die unterste Ebene der zentralörtlichen Gliederung dar. Der Siedlungsbereich Gaienhofen wird außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen.

In der aktuellen Überarbeitung des Regionalplans ist vorgesehen, Gaienhofen künftig als Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion einzustufen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als Siedlungsfläche dargestellt. Lediglich der keilförmige südliche Teil der Flst. Nr. 343, 344, 345 ist als Außenbereich dargestellt.

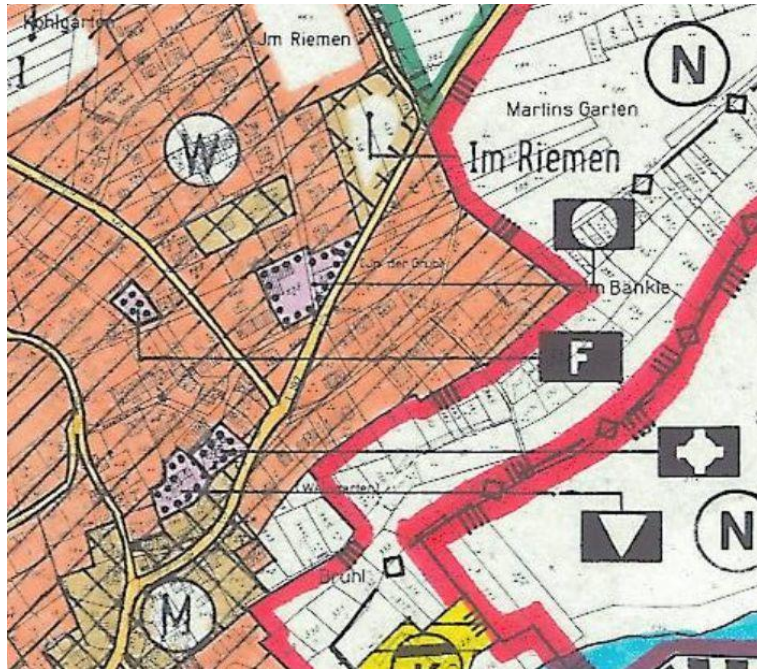
Im Südosten grenzen ein regionaler Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet Schiener Berg an.



Aus den Teilregionalplänen ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Höri“ rechtskräftig seit dem 12.12.2013 ist die Fläche des Plangebiets größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Flst. Nr. 342 Südteil, 343, 344, 345, 346 Südteil sowie 346/1 Südteil sind als Außenbereich dargestellt. Die Fläche des ehemaligen Rathauses und Teile des Flst. Nr. 456 der ehemaligen Touristeninformation, die St. Mauritiuskapelle und das Hermann-Hesse-Museums sind als Gemeinbedarfsläche dargestellt. Die Flst. Nr. 340, 341, 341/2, 342/2, 385, 388, 388/1 389, 394 sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird wie in der weiteren Abwägung nachgewiesen durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Aus der Nachverdichtung des bereits überplanten Bereichs und da die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht überschritten wird, sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Moos und Öhningen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Gaienhofen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebiets ist bis auf die Liegenschaften der Gemeinde in privatem Eigentum. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke des Flst. Nr. 346, 346/1 sowie 343, 344, 345 erfolgen durch eine private Erschließungsstraße. Die Erschließung des Hermann-Hesse-Museums, der Mauritiuskapelle und des Flst. Nr. 394 erfolgt über gemeinsam genutzte Zuwegungen.

Für den Bau der Querungshilfe, der Bushaltestellen und Aufweitung der Landstraße L192 in diesem Bereich, ist ein Flächentausch mit dem Straßenbaulasträger notwendig.

Für die Erschließung des Plangebiets sind keine weiteren Maßnahmen bzw. ein Grundstückserwerb notwendig.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 – dies im Sinne des Erhalts, sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Gaienhofen. Ziel des Bebauungsplans ist es attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau soll eine sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht werden. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden gesellschaftlichen Struktur und Alterspyramide kann dadurch Rechnung getragen werden.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Bei der Planung werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen, sowie der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt. Durch die Ausweisung von Mehrfamilienwohnhäusern und Kleingrundstücken wird sowohl die Voraussetzung für kostensparendes Bauen geschaffen, wie auch die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen durch die Möglichkeit der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen, barrierefreier Erschließungen und privater Spielplätze berücksichtigt.

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

In der Gemeinde Gaienhofen sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichend Angebote des Bildungswesens wie Kindertagesstätten, Grund- und Werkrealschule sowie Gymnasium mit Realschulzweig vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Singen. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Gastronomiebetriebe, eine Bankfiliale sowie eine Apotheke als auch Arztpraxen der Allgemeinmedizin vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

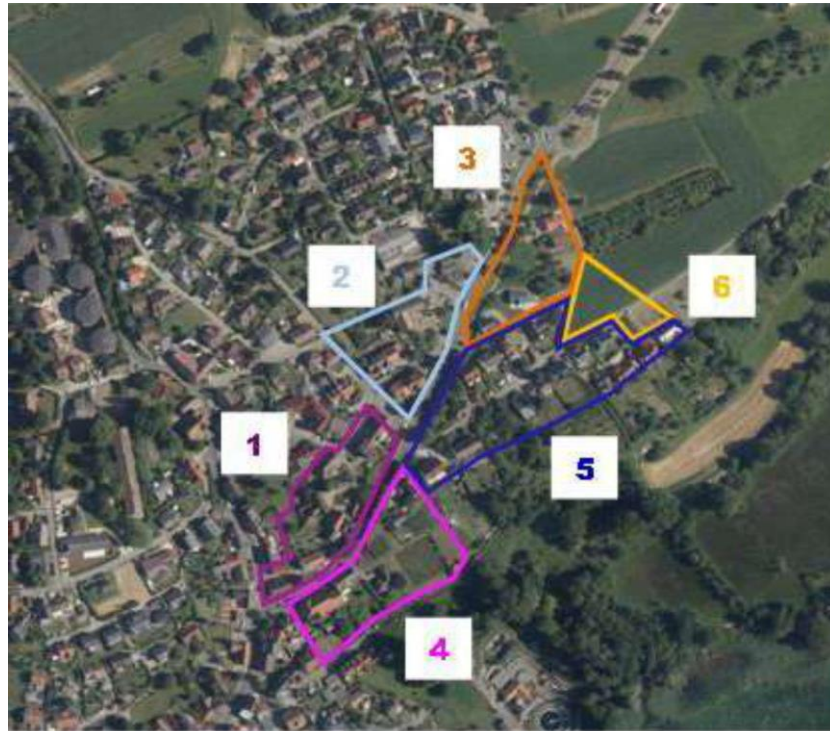
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbeitrag vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Der Plan wird nach § 13a BauGB (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung von Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen hat das Plangebiet untersucht und in den Teilbereichen nachfolgenden Bestand festgestellt:



Vögel

Als Brutvögel wurden festgestellt :

Im Untersuchungsgebiet 1

Amsel *Turdus merula*
Buchfink *Fringilla coelebs*
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*
Haussperling *Passer domesticus*
Kohlmeise *Parus major*

Im Untersuchungsgebiet 2

Haussperling *Passer domesticus*
Rotkehlchen *Erythacus rubecula*

Im Untersuchungsgebiet 3

Blaumeise *Parus caeruleus*
Buchfink *Fringilla coelebs*
Grünfink *Carduelis chloris*
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*
Haussperling *Passer domesticus*
Kohlmeise *Parus major*

Im Untersuchungsgebiet 4

Amsel *Turdus merula*
Buchfink *Fringilla coelebs*
Grünfink *Carduelis chloris*
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*
Haussperling *Passer domesticus*
Kohlmeise *Parus major*

Im Untersuchungsgebiet 5

Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*
Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*

Als rufend oder als Gast wurden festgestellt:

Im Untersuchungsgebiet 1

Blaumeise *Parus caeruleus*
Elster *Pica pica*
Mauersegler *Apus apus*
Mehlschwalbe *Delichon urbica*
Rabenkrähe *Corvus corone*
Rotkehlchen *Erythacus rubecula*
Rotmilan *Milvus milvus*
Star *Sturnus vulgaris*

Im Untersuchungsgebiet 2

Amsel *Turdus merula*
Blaumeise *Parus caeruleus*
Elster *Pica pica*
Feldsperling *Passer montanus*
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*
Haustauben *Columba livia f. domestica*
Kohlmeise *Parus major*
Mauersegler *Apus apus*
Mehlschwalbe *Delichon urbica*
Rabenkrähe *Corvus corone*
Star *Sturnus vulgaris*
Türkentaube *Streptopelia decaocto*
Turmfalke *Falco tinninulus*

Im Untersuchungsgebiet 3

Buntspecht *Dendrocopus major*
Elster *Pica pica*
Feldsperling *Passer montanus*
Gartenbaumläufer *Certhia brachydactyla*
Grünspecht *Picus viridis*
Kleiber *Sitta europaea*
Mönchsgrasmücke *Sylvia*
Rabenkrähe *Corvus corone*
Rotkehlchen *Erythacus rubecula*
Rotmilan *Milvus milvus*
Stieglitz *Carduelis carduelis*
Turmfalke *Falco tinnunculus*
Zaunkönig *Troglodytes troglodytes*
Zilpzalp *Phylloscopus collybita*

Im Untersuchungsgebiet 4

Blaumeise *Parus caeruleus*
Buntspecht *Dendrocopus major*
Elster *Pica pica*
Kleiber *Sitta europaea*
Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*
Rabenkrähe *Corvus corone*
Rotkehlchen *Erythacus rubecula*
Rotmilan *Milvus milvus*
Zaunkönig *Troglodytes troglodytes*

Zilpzalp *Phylloscopus collybita*

Im Untersuchungsgebiet 5

Amsel *Turdus merula*
Blaumeise *Parus caeruleus*
Elster *Pica pica*
Feldsperling *Passer montanus*
Haussperling *Passer domesticus*
Kohlmeise *Parus major*
Mehlschwalbe *Delichon urbica*
Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
Rotkehlchen *Erythacus rubecula*
Rotmilan *Milvus milvus*
Star *Sturnus vulgaris*
Zaunkönig *Troglodytes troglodytes*
Türkentaube *Streptopelia decaocto*

Das Untersuchungsgebiet 6 besteht aus einem intensiv genutzten Acker und einer Wiese, die mehrmals gemäht wird. Beide sind strukturarm und als Lebensraum für streng geschützte Tierarten oder als Brutplatz für Vogelarten ungeeignet.

Alle heimischen Vogelarten sind besonders geschützt, europaweit gefährdete Arten haben zudem strengen Schutzstatus. Brutnachweise von streng geschützten Vogelarten gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Einige besonders geschützte Vogelarten sind mit Brutnachweisen belegt, andere nicht. Das liegt in diesem Fall an der Unzugänglichkeit des Geländes. Es gibt dort sicher mehr Niststätten, als belegt werden konnten. Dafür spricht z.B. der gleichzeitige Reviergesang von Männchen bei Amsel und Hausrotschwanz. Rotkehlchen waren im März ebenfalls noch gleichzeitig zu hören. Fünf Haussperlingsnester konnten lokalisiert werden. Die Anzahl der beobachteten Sperlinge spricht für mehr Nester im Gebiet.

Es gibt einige ältere Gebäude mit ausreichender Anflughöhe für Mauersegler und Mehlschwalben. An den Straßenseiten dieser Gebäude befinden sich keine Mehlschwalbennester. Für die nicht einsehbaren Seiten kann dies nicht ausgeschlossen werden, da regelmäßig Mehlschwalben und ein kleiner Trupp Mauersegler über dem Ort unterwegs waren. Zwei Nisthilfen waren ersichtlich angebracht. Ein korrekt angebrachter Höhlennistkasten an der Eiche des Hermann-Hesse-Hauses und eine Stützhilfe für Mehlschwalbennester an einem Haus in der Kapellenstraße, leider ohne Nest oder Spuren eines alten Nestes.

Vogelarten mit strengem Schutzstatus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur als Futtergäste beobachtet worden. Dazu zählen der Turmfalke, der Rotmilan und der Grünspecht. Der Rotmilan baut sein Horst auf Waldbäumen oder Waldinseln in der freien Landschaft, nicht in Siedlungen. Der Turmfalke bevorzugt sehr hohe Brutplätze, z.B. Kirchtürme, auch Baumbruten in hohen Koniferen sind belegt. Im Geltungsbereich brütet er nicht.

Der Grünspecht wurde nur einmal am Wegrand entlang des Obstbaumbestandes beobachtet. Er flog bei Störung in die freie Landschaft, also nach Norden in die Streuobstbestände. Ein weiteres Mal war er aus dieser Richtung zu hören. Eine besetzte Bruthöhle in einem der Birnenbäume hätte eine viel höhere Frequentierung des Geländes durch fütternde Altvögel ergeben. Da Grünspechte relativ groß sind wäre das aufgefallen. Als potentielle Habitatbäume sind die Birnbäume für den

Grünspecht geeignet, Nistverhalten konnte dort nicht festgestellt werden. Spechte zimmern selbst Höhlen. Nachnutzer sind Höhlenbrüter, die nicht selber zimmern können, und dazu zählen alle anderen Höhlenbrüter außer den Spechten. Faulstellen an Astausbrüchen, Splinterungen von Ästen und die Abschälung von Rinde bei absterbenden Ästen, die an den vorhandenen Bäumen nicht gefunden wurden, können kleineren Vogelarten wie Kohl- und Blaumeisen, dem Kleiber und dem Gartenbaumläufer reichen.

Das Angebot an Höhlenbrutplätzen ist allgemein mäßig bis schlecht. Bäume mit Starkholz in den Kronen sind nicht häufig. Für Bäume, die an der Straße stehen, gilt die Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, alles was morsch, krank und bruchgefährdet ist wird fachgerecht entfernt. Das könnte ein Grund für den Höhlenmangel an den Bäumen sein.

Weichtiere

Mit besonders oder streng geschützten Schnecken – und Muschelarten ist hier nicht zu rechnen.

Insekten

Nachrichtlich gibt es keine Information über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Insektenarten (Quelle LUBW Landeskartierung). Die Lebensraumbedingungen entsprechen nicht denen streng geschützter Insektenarten.

Fische

Es sind keine geeigneten Gewässer im Gebiet vorhanden.

Amphibien

Die Lebensraumbedingungen sind für Amphibien nicht geeignet. Der kleine Tümpel ist völlig zugewachsen und eignet sich nicht als Habitat für Frösche, Kröten oder Lurche

Reptilien (Kriechtiere)

Bei den Begehungen wurden keine Exemplare beobachtet. Im Siedlungsbereich sind Vorkommen von Zauneidechsen, Blindschleichen und bei größeren Trockenmauernbeständen auch Mauereidechsen möglich. Ob sie dort stabile Populationen bilden können, hängt von der Qualität und dem Angebot der Teilhabitate ab. In Wohngebieten ohne sonnenexponierte Trockenmauern, Lagerstätten von Reststeinen oder sandähnlichem Substraten in der Nähe von Unterschlüpfen, ohne Saumbereiche vor zum Beispiel Hecken und ohne gute Nahrungsverfügbarkeit sind die Bedingungen für diese Reptilien eingeschränkt. In Siedlungsbereichen, in denen alle genannten Lebensraumaspekte auf überschaubarem und überwindbarem Weg für Zauneidechsen zutreffen, sind Vorkommen möglich.

Die Hauptstraße hat für Zauneidechsen oder Blindschleichen Barrierewirkung. Katzen und Rabenkrähen sind im Siedlungsgebiet regelmäßig vorhanden und bekannt für die Jagd auf diese Reptilienarten.

Säugetiere

Fledermäuse wurden im Rahmen einer Relevanzbegehung durch den Fledermausbeauftragten Klaus Heck mit Stand vom 18.07.2019 beurteilt. Das

Untersuchungsgebiet hat für die nachgewiesenen Fledermausarten eine lokale Bedeutung. Innerhalb des Untersuchungsraums ergaben sich keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten, können aber auch nicht sicher ausgeschlossen werden. Ruhestätten für Fledermäuse, insbesondere in der Paarungszeit, können ebenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen, vgl. Anlage 1 Ziff. 5 des Fachgutachtens und Ziff. 3 der Umweltprüfung, zu berücksichtigen.

Andere streng geschützte Säugetierarten sind auf Grund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Säugetiere. Streng geschützte Säugetiere wie z.B. die Haselmaus finden im Gebiet keine ausreichenden Lebensraumbedingungen vor. Die Mindestgröße für eine eigenständig überlebensfähige Population wird von der LfU Bayern mit 20 ha Waldfläche angegeben.

Unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der streng geschützten Fledermausarten und der besonders geschützten Vogelarten wirkungsvoll umgesetzt werden, geht die Bewertung von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus, die zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG führen könnten. Darüber hinaus sind die genannten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich vollständig umzusetzen.

Die Errichtung von Trockenmauern zur Hangsicherung wird im Bereich der Hausgärten empfohlen, sie schaffen weiteren Lebensraum im Sinne der Biodiversität für wärmeliebende Arten.

Durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen G1 – G6, dem Erhaltungsgebot für 26 Bäume sowie Pflanzgeboten von ca. 143 heimischen Hochstämmen, findet die Biotopvernetzung für mittlere Standorte Eingang in die Bauleitplanung, die Biodiversität wird gefördert.

4.2. Auswirkungen auf Pflanzen

Die schützenswerten Bäume innerhalb des Plangebiets werden mit einer Pflanzbindung geschützt.

Die ökologisch hochwertigen Böschungflächen des „Hohlwegs“ der Landstraße werden durch Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und durch weitere Pflanzmaßnahmen gesichert.

Die Nachverdichtung bezieht sich größtenteils auf die vorhandenen Hausgärten und die artenarmen Weinbergflächen. Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

Bei der Verwendung von Baumarten sollte auf heimische standortgerechte Arten zurückgegriffen werden, die u. a. aufgrund ihrer Blüten für Bienen und anderen Insekten eine Nahrungsquelle an Nektar und Pollen darstellen (z. B. Feld-, Spitz- und Bergahorn, Quitte, Apfel, Holz-Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Eberesche, Speierling, Linde, ungefüllte Rosen). Auf den Bienenweidenkatalog des Landes Baden-

Württemberg, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz wird hingewiesen.

4.3. Auswirkungen auf Boden

In der Gliederung des geologischen Aufbaus ist Gaienhofens in die Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (3) sowie in den Naturraum „Hegau“ (30) einzustufen. Die Böden haben eine mittlere Bodenfruchtbarkeit, eine geringe bis mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, ihre Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sind hoch.

Als Bodentyp hat sich mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerde gebildet, örtlich mit Tonbändern im Unterboden und Vergleyung im nahen Untergrund; Böden unter Sonderkulturen rigolt; stellenweise Braunerde-Parabraunerde. Die Böden haben eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (2,0), eine sehr hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (4), ihre Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sind mittel bis hoch (Bewertungsklasse 2,5).

Durch die Überbauung Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, berücksichtigt.

Die bau- und anlagenbedingten Wirkungen sind im Schutzgut Boden sehr hoch. Versiegelungen und Teilversiegelungen und Veränderungen in den Bodenhorizonten bleiben als unvermeidbare Belastung bestehen. Diese sind bereits planungsrechtlich zulässig und stellen darüber hinaus keinen Eingriff dar. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bleiben Teile der Fläche unbeeinträchtigt.

Mit Einführung des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020 hat der Gesetzgeber gefordert, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Im gleichen Absatz erfolgt der Hinweis, dass durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden sollen. Dies ist im größtenteils bebauten Bestand nicht möglich, da die Aufschüttung einzelner Baulücken mit anfallendem Aushub und einem Anheben der Gebäude um min. 1,0 m das städtebauliche Bild erheblich stört.

§ 3 Abs. 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) fordert im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen

Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Außenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

4.4. Auswirkungen auf Wasser

Grundwasser

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die Ergiebigkeit / Transmissivität der Grundwasserleiter ist jedoch aufgrund der Molasse gering bis sehr gering. Für den langfristigen Grundwasserschutz ist eine Wasserretention am Entstehungsort unbedingt zu empfehlen.

Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht als betroffene Fläche im Entwurf Hochwassergefahrenkarten für das HQ₁₀₀ enthalten. Die Retention von Regenwasser versiegelter Flächen reduziert die Zuleitung in den Bodensee und dient somit der Hochwasservermeidung im weiteren Flussverlauf. Als Minimierungsmaßnahme um Hochwasserspitzen zu bremsen wird der Einbau eines Kleinspeichers mit verzögerter Ableitung festgesetzt. Des Weiteren wird die Begrünung von Flachdächern zwingend vorgeschrieben.

Allgemein

Die mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist als Umweltauswirkung im Schutzgut Wasser hoch und bleibt als unvermeidbare Belastung bestehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf den langfristigen Grundwasserschutz, im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung von Dachwasser, in Form von Retentionsflächen, anzudenken.

Zur Vermeidung von Hochwasser in gewässerabwärts gelegenen Bereichen, ist wichtig, kein überschüssiges Niederschlagswasser, z. B. bei Starkregenereignissen, abzuleiten. Eine Rückhaltung im Gebiet ist prioritär. Die mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung. Als Minimierungsmaßnahme, um Hochwasserspitzen zu bremsen, wird der Einbau eines Regenkleinspeichers planerisch festgesetzt, mit zeitlich verzögerter Ableitung des Füllvolumens. Mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm, eignet sich darüber hinaus zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung

4.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.6. Auswirkungen auf Landschaft

Gaienhofen gehört nach Aussage des Landschaftsrahmenplans zu einem Erholungsort mit besonderer Bedeutung für Kur und Tourismus. Schwerpunktträume dienen der Schwerpunktbildung und entlasten die restlichen Räume in der Region. Zu ihren Potentialen gehören zugängliche attraktive Landschaftsräume, ein attraktives Ortsbild, touristische Infrastrukturen als auch ein guter ÖPNV-Anschluss.

Es ist Ziel zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund des dahinter weiter ansteigenden Geländes im Landschaftsbild nicht erheblich negativ in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung und die Schließung von Baulücken als verträglich eingestuft. Der Erhalt von 26 und die Anpflanzung von 143 Bäumen lässt auf eine gute Durchgrünung schließen, die Weiterführung des vorhandenen Radwegs wirkt sich positiv auf die Naherholung aus.

4.7. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.8. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

FFH-Gebiet - „Schienerberg und westlicher Untersee“ Nr. 8319-341
Vogelschutzgebiet - „Untersee des Bodensees“ Nr. 8220401

Das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet grenzen an den südlichen Rand des Plangebiets an. Die Bebauung „Im Bänkle“ wurde bereits vor Ausweisung des FFH-Gebiets erstellt und damit wurden mögliche Beeinträchtigungen durch die Nutzung bereits berücksichtigt und die direkt angrenzenden Bereiche müssen im Sinne einer Pufferzone ausgewiesen worden sein.

Die FFH-Vorprüfung des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen vom 13.12.2021 kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Erhebliche Einwirkung auf das FFH-Gebiet entsteht und schlägt vor für die Grundstücke entlang des Grasweg in Verlängerung der Straße „Im Weingarten“ ein Ein- und Ausfahrtsverbot und den Erhalt der Hecken entlang der Südgrenze festzusetzen.

Im Bereich der Bebauung der Flst. Nr. 341, 342, 343, 344, 345 wird ein Streifen von ca. 10 m Breite als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch diese Maßnahme sind keine negativen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiet zu erwarten.

4.9. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
Im Bereich der Ortseinfahrt (L 192) ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Da die Bebauung einen Abstand von ca. 20 m aufweist, ist nicht mit Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.
- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland das nur auf der Ostseite des Plangebiets teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.
- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BimSCHG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.10. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ein Großteil des Plangebiets stellt den historischen Ortskern der Gemeinde dar und wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ als Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB ausgewiesen. Das Ortsbild bestehend aus Ortssilhouette und Straßenbild, die bauliche Ansicht und das Erscheinungsbild des Ortes, die baulich-ästhetische Qualität (optischer Eindruck), die Gliederung und Gestaltung des Straßenraums sowie die Straßenführung im Zusammenspiel mit den angrenzenden Grundstücken ist erhaltenswert. Dabei prägen zahlreiche baulichen Anlagen das Ortsbild und sind von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale:

Kapellenstr. 11, (Flst. Nr. 411/3)	Ökonomieteil mit zweigeschossigem Anbau erbaut etwa 1757
Kapellenstr. 5, (Flst. Nr. 409)	Fachwerkhaus erstellt um 1800
Kapellenstr. 7, (Flst. Nr. 395)	Filialkirche St. Mauritius erstellt um 1500
Kapellenstr. 8, (Flst. Nr. 396)	Zweigeschossiges ehem. Schulgebäude erbaut um 1800
Kapellenstr. (Flst. Nr. 410)	Dorfbrunnen um 1900

An das Plangebiet angrenzenden liegen folgende Kulturdenkmale:

Kapellenstr. 12, (Flst. Nr. 412)	Fachwerkhaus erstellt um 1800
----------------------------------	-------------------------------

Bereits abgänglich sind folgende Kulturdenkmale:

Zur Hohenmarkt 2, (Flst. Nr. 388)	Fachwerkhaus erstellt um 1800
-----------------------------------	-------------------------------

Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen zusätzlichen Schutz durch Eintragung in das Denkmalsbuch. Der Allgemeine Schutz der Kulturdenkmale ist darüber hinaus im Denkmalschutzgesetz – DSchG § 8 wie folgt verankert:

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. *zerstört oder beseitigt werden,*
2. *in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder*
3. *aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit dies für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

St. Mauritiuskirche mit umgebendem Friedhof, Kapellenstraße 7 (Liste der KD lfd. Nr. 2, ADAB ID). Die Kapelle St. Mauritius lässt sich spätestens ab dem 14. Jh. nachweisen, obertägig haben sich jedoch keine Reste aus dieser Zeit erhalten. In Form von Befunden und Funden ist daher mit den Resten von Vorgängerbauten sowie von Bestattungen unter der rezenten Bebauung und dem Kirchhof zu rechnen. An deren Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse, da nur noch mit den Methoden der Archäologie weitere Aufschlüsse über die Entstehung und Entwicklung der Kapelle gewonnen werden können.

Historischer Ortskern Gaienhofen (Liste der KD lfd. Nr. 6, ADAB . ID97019778) Im markierten Bereich befindet sich der ältere Siedlungskern von Gaienhofen. Hier ist vermehrt mit Überresten von Bebauung des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Durch diese könnten wichtige Erkenntnisse über die mittelalterliche Besiedlung der Region, Lebens- und Wirtschaftsweise, Siedlungsstruktur und Sachkultur gewonnen werden. Es ist daher bei anstehenden Maßnahmen zu prüfen, ob Überreste von Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG betroffen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird im Dörflichen Wohngebiet (MDW), im Urbanen Gebiet (MU), im Allgemeinen Wohngebiet WA2a und in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets WA3 auf Basis des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Gebiet zur Erhaltung des Ortsbilds und von Anlagen mit städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung festgesetzt.

Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart wird über die enge Festsetzung überbaubarer Flächen (Baufenster) unter Beibehaltung der Standorte auf den Grundstücken und über festgesetzte Gebäudehöhen gesichert. Außerdem werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Werbeanlagen getroffen.

Die Anbindung der restlichen Bebauung an die Strukturen des Erhaltungsgebiets ist Ziel der städtebaulichen Gestaltung. Dabei soll die vorhandene Dichte, Struktur und Kubatur der angrenzenden Ortsmitte Maßstab sein. Damit wird auch eine Verflechtung der Siedlungselemente mit der freien Landschaft begünstigt. Flache und sehr flach geneigte Dächer sollen aus Gründen des Ortsbilds nur im vom Ortskern nicht einsichtigen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA6 zugelassen werden. Diese Dachflächen müssen begrünt werden.

Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

4.11. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Abwasserbeseitigung

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

4.12. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

4.13. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Bodenseeufer“ wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg auf den Gemarkungen Gaienhofen, Horn und Gundholzen Landkreis Konstanz vom 24. März 1961 (GBl. v. 10.05.1961, S. 144) festgesetzt.

Das Naturschutzgebiet grenzt direkt im Süden an das Plangebiet an. Aufgrund der bereits bestehenden Situation und der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen hat sich bereits ein Pufferstreifen im Naturschutzgebiet ausgebildet und sich die Tier und Pflanzenwelt auf die vorhandenen Nutzungen eingestellt so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

Im Bereich der Flst. Nr. 348, 356/1 durchschneidet des Naturschutzgebiets die vorhandenen Hausgärten und teilweise die Gebäude, die vermutlich bereits bei Ausweisung des Gebiets vorhanden waren. Es muss davon ausgegangen werden, dass deshalb die Ausweisung fehlerhaft erfolgte. Da aber nach derzeitigem Baurecht keine Ausweisung von Bauland innerhalb des Naturschutzgebiets erfolgen kann, wird der Bebauungsplan an der Grenze des Naturschutzgebiets abgegrenzt.

Landschaftsschutzgebiet

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schiener Berg (Schutzgebietsnummer: 3.35.006) an. Durch vorhandene Eingrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Im Bereich der Bebauung der Flst. Nr. 341, 342, 343, 344, 345 wird in einem Streifen von ca. 10 m Breite die Eingrünung der neuen Planbereiche sichergestellt.

FFH-Gebiet

Das FFH - Gebiet Schiener Berg und westlicher Untersee (Schutzgebiets-Nr. 8319341) grenzt südlich an den Planbereich an. Aufgrund der bereits bestehenden Situation und der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen hat sich bereits ein Pufferstreifen ausgebildet und sich die Tier und Pflanzenwelt darauf eingestellt, so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind. Im Bereich der Bebauung der Flst. Nr. 341, 342, 343, 344, 345 wird in einem Streifen von ca. 10 m Breite als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch diese Maßnahme sind keine Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiet zu erwarten.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Der Fachplan Biotopverbund mittlerer Standorte weist für die Flst. Nr. 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1953, 1954 eine Kernfläche aus. Für das Flst. Nr. 1952 einen 500 m Suchraum.

Zum Erhalt dieser Leitstruktur werden die vorhandenen Bäume mit einer Pflanzbindung gesichert und Lücken durch ein zusätzliches Pflanzgebot geschlossen. Durch weitere Baumpflanzungen entlang der Landstraße könnten die hochwertigen Böschungflächen des Hohlwegs (Grünflächen G1, G2) mit dem Biotopverbund im nordöstlichen Bereich des Plangebiets verbunden werden.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden.

Südlich des Plangebiets ist auf den Flst. Nr. 330, 331, 332, 333 Teil und 335, 336 Teil das Biotop-Nr.183193350201 - Feuchtgebiet im NSG Bodenseeufer östlich Gaienhofen im Abstand von ca. 15 m zum Plangebietsrand ausgewiesen. Aufgrund des Abstands und der zusätzlichen Fläche zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft mit weiteren 10 m sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets. In einem Abstand von 300m liegt östlich das Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Vogelsang und QU Untere Bündtle, Gaienhofen (WSG-Nr. 335016).

Hochwassergefahrenkarten

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg weist das Plangebiet nicht als Überflutungsflächen aus.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

4.15. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Durchführung einer Natura 2000 – Vorprüfung (FFH-Vorprüfung)
- Vermeidung der Nutzung der Verlängerung der Straße „Im Weingarten“ (Flst. Nr. 342) in Richtung Nordosten, im Zuge der Baumaßnahmen – Pufferfunktion zu Schutzgebieten erhalten, Regelung durch Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbots.
- Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch innerörtliche Nachverdichtung (Flächen im Bereich des § 13a BauGB)
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen durch die direkte Anbindung der Wohnstraße an die L 192 mit geringem zusätzlichem Ausbau
- Ausweisung der Baufenster auf möglichst weniger empfindliche Bereiche
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der besonders geschützten Vogelarten der Vorwarnliste

- Beschränkung des Zeitraums für Gehölzarbeiten (Schnitt, Rodung und Entfernung des Schnittguts) außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis zum 1. März
- Bauzeitenregelung gem. § 39 BNatSchG
- Erhalt von 40 Bäumen durch Pflanzbindung (PFG). Bei einer Fällung aus Verkehrssicherheitsgründen ist dies durch einen Fachgutachter nachzuweisen.
- Erhalt der Heckenzäune in der Grünfläche G6 als Pufferwirkung zum FFH -Gebiet
- Beim Ersatz von höhlenhaltender Bäumen mit Pflanzbindung sind Höhlennistkästen anzubringen und zu betreuen.
- Erhalt linienhafter Gehölzbestände in den zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Grünflächen

- Einzelfallprüfung für Gebäudebrüter als CEF-Maßnahme
- Einzelfallprüfung für Zauneidechsen

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in die Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden/ Westen ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Einbau von Regenwasserspeicher mit einem Puffervolumen von mind. 5 m³ und einem Speichervermögen von zusätzlich 3 m³, mit integrierter Schwimmerdrossel
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 1,00 m
- Begrenzung von Aufschüttungen für Terrassen o. ä. auf max. 1,50 m über natürlichem Geländeverlauf
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer und Stechpalme, mit Ausnahme von Eibe
- Verzicht auf glänzende Oberflächen aus Metall, glasierten Ziegeln oder Betonsteindächer
- Auf die Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach wird hingewiesen

Gesetzliche Verbote:

- Verbot des Einsatzes von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Anlegen von insektenfreundlichen Gartenflächen, Verbot von geschotterten Gartenanlagen (§ 21a NatSchG und § 9 Abs. 1 Satz 1)
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden (§ 21 Abs. 1 bis 3 NatSchG), Verbot der ganztägigen Beleuchtung

Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung
- Begrenzung der Fassadenfarbe auf gedeckte, nicht grelle Farben
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnisliebhaber – BUND Berlin wird verwiesen - https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/naturschutz_kommunaler_insektenschutz.pdf

Folgende Gesichtspunkte sollten bei der Planung im Hinblick auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einfließen:

- Gestaltung dezentraler Retentionsmulden als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfbzone
- Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Bäumen oder Obsthochstämmen
- Herstellen von Mauern in Form von Trockenmauern mit hohem Fugenanteil
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Einbau von Nistkästen, z. B. für Sperlinge, in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und Insekten sowie Fledermauskästen
- Durchführung von Pflegemaßnahmen des Streuobstbestands zum langfristigen Erhalt

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPVG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Um zu klären, ob der als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zum Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Im Plangebiet ist eine Nettobaulandfläche von ca. 40.139 m² ausgewiesen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 - 0,40 ergibt sich eine max. Grundfläche von 14.070 m² die unter diesem Schwellenwert liegt. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

8.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des urbanen Gebiets und des dörflichen Wohngebiets sollten berücksichtigt bzw. ermöglicht werden. Dabei könnte im Bereich der ehemaligen Touristikinformation ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Apotheke oder Arztpraxen entstehen.

Die Schreinerei auf Flst. Nr. 447/1 wird hinsichtlich der Immissionswerte durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets gegenüber des bisherigen Dorf- und Wohnmischgebiets nicht eingeschränkt.

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise errichten zu dürfen.

8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die östlich angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

8.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Gaienhofen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert. Der Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes erfolgt fortlaufend.

Nutzung regenerativer Energien

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

8.7. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Bushaltestelle Gaienhofen Touristinfo liegt innerhalb des Plangebiets und soll umgestaltet werden. Ergänzt durch eine Querungshilfe soll sichergestellt werden, dass die Busse während des Ein- und Aussteigens nicht überholt werden können.

Die Buslinie 200 (Radolfzell - Stein am Rhein) wird derzeit werktags von ca. 5:00 bis 11:00 Uhr und ca. 13:00 bis 21:00 Uhr im 30 min. Takt in den anderen Zeiten im 60 min. Takt angefahren.

8.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

8.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Siedlungsökologisches Konzept

Das in der 80er Jahren entwickelte Konzept entspricht mittlerweile nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße und maßvolle Entwicklung des Ortes.

Innenentwicklungskonzept Gaienhofen mit Stand vom 22.12.2016

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden drei Ziele für den Teilort Gaienhofen formuliert:

- Schließen der Baulücken
- Wohnraum (für junge Familien) schaffen
- Ortsbildprägende Bebauung erhalten

Hinsichtlich der Baulichen und gestalterischen Entwicklung soll der historische Ortskern weiterhin erhalten werden und für das Ensemble der Kirche und des Hesse-Museums die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans oder einer Gestaltungssatzung vorgesehen werden.

8.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr muss die anfallende Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden und kann nur zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind nicht betroffen.

9. ABWÄGUNGSBEBOT

Die Gemeinde Gaienhofen hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

§ 13b BauGB

Die Gemeinde hat nachfolgend die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

§ 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Nettobaulandfläche des Plangebiets beträgt 4,0139 ha. Bei geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 bis 0,4 ergibt sich eine maximal zu erwartende Grundfläche von 14.070 m² die unter dem Schwellenwert von 20'000 m² liegt.
- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und liegt im Innenbereich.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. VERFAHRENERLEICHTERUNGEN

§ 13 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Gaienhofen mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

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

In der Sitzung vom 16.04.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2019 veröffentlicht.

In der Sitzung vom 21.09.2021 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 08.11.2021 bis 09.12.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 09.12.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 21.12.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen, die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen und den Bebauungsplan in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

In der Sitzung vom 25.01.2022 hat der Gemeinderat in Abstimmung mit einem Bauantrag für das Flst.Nr. 340 weitere Änderungen und die erneute Offenlegung beschlossen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 11.02.2022 bis 11.03.2022 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 11.03.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 22.03.2022 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

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

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

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

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet erfüllt unterschiedlichste Aufgaben. Aus diesem Grund werden für jeden Teilbereich eigene Ziele der städtebaulichen Gestaltung formuliert.

Dörfliches Wohngebiet

Das Gebiet umfasst den historischen Bereich des Ortskerns rund um die Kapellenstraße mit der Mauritiuskapelle und dem Hermann Hesse Museum. In diesem Bereich sind ein Großteil der Gebäude bereits denkmalgeschützt. Die bereits begonnene denkmalgerechte Restaurierung der Gebäude sollte auch behutsam auf die Wohngebäude im südwestlichen Bereich ausgedehnt werden. Bauliche Änderungen oder Erweiterungen sind nur im geringen Umfang und in Abstimmung mit den Denkmalbehörden möglich. In diesem Bereich soll bei Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten die ortstypischen Erscheinungsformen in Bezug auf Gebäudegröße, Fassade, Dach, Baumaterialien, Gliederungselementen und Farben beibehalten oder aufgenommen werden. Obwohl die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern ist, muss darauf geachtet werden, dass die Erscheinung der ortsprägenden Gebäude nicht negativ beeinflusst wird, und die Gesamtwirkung der Straßenzeile erhalten bleibt.

Urbanes Gebiet

Im Nordostbereich dient das ehemalige Rathaus nach entsprechenden Umbaumaßnahmen als Touristikinformation und als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Höri. Der Vorplatz soll neugestaltet und die Bushaltestelle integriert werden. Dabei sind die Anforderungen als zentrale Anlaufstelle für Touristen und als Ortsauftakt zu berücksichtigen. Hierzu soll die Auffindbarkeit verbessert und auch ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Neben einem Informationsangebot im Freibereich sollen auch Ruhebereiche zur Erholung und Stärkung geschaffen werden. Dies kann durch Abkühlungsmöglichkeiten wie Wasserspiele ergänzt werden.

Die ehemalige Touristikinformation soll durch einen Neubau ersetzt werden. An dieser Stelle soll eine Mischnutzung aus Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen entstehen. Die Stellplätze sollen sowohl oberirdisch, wie auch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der geplante Platz der neuen Touristikinformation soll über die Straße „Im Kohlgarten“ im Sinne eines „shared space“ geführt werden und auf der Ostseite den Fußweg zum Einkaufsmarkt anbinden. Bei der Stellung des Gebäudes soll insbesondere der Blick des Straßenverkehrs aus Richtung Horn auf die Touristikinformation freigehalten werden. Auf der Ostseite soll ein Parkplatz für Kunden entstehen. Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner sollen in einer Tiefgarage unter dem Parkplatz untergebracht werden.

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich entlang der Straße „Im Bänkle“ soll als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise erhalten und behutsam nachverdichtet werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Die Bebauung südlich der Hauptstraße im Allgemeinen Wohngebiet WA2 soll durch den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude und verdichteten Kubaturen den Charakter des Ortskerns widerspiegeln. Für den Bereich der bestehenden Bebauung soll eine behutsame Nachverdichtung vorrangig als Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Diese sollen in ihrer Dimension den bestehenden „Bauernhäusern“ entsprechen.

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

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Dörfliches Wohngebiet

Der westliche Bereich des Plangebiet war im Bebauungsplan „Hauptstraße“ noch als Dorfgebiet ausgewiesen. Das dieser Gebietstypus insbesondere durch die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt sein sollte, aber zwischenzeitlich nur noch ein Nebenerwerbslandwirt ansässig ist, soll ein Dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO ausgewiesen werden, mit dem Vorteil, dass die Nutzmischung im Gegensatz zu klassischen Mischgebieten nicht gleichgewichtig sein muss.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach §5a Abs. 3 sollen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Platzbedarfs und des Erscheinungsbilds können Tankstellen nicht in die vorhandene städtebauliche Situation gebietsverträglich integriert werden. Um eine positive städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu erreichen und die angrenzend Wohnnutzung zu schützen, sollen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend sexuellem Charakter auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Damit sollen Beeinträchtigungen, vor allem einer unverhältnismäßigen Steigerung des

Mietniveaus und einer damit verbundenen Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden. Anderenorts hat sich gezeigt, dass insbesondere Spielhallen sich dadurch nachteilig auswirken, dass sie bei hoher Renditeerwartung und geringem Investitionsbedarf das Mietniveau eines Standorts nach oben treiben. Insbesondere dieser Effekt ist geeignet, durch die Verdrängung des Handels bzw. des Gewerbes negative Entwicklungen auszulösen. Insbesondere die Umstände des Einzelfalls und hier die Anziehungskraft und den Einzugsbereich der Spielhalle lassen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landstraße L192 einen hohen externen Publikumsverkehr erwarten, der sicher negativ auf die städtebauliche Situation auswirkt.

Aufgrund der beengten Erschließung des landwirtschaftlichen Anwesens auf Flst. Nr. 394 eignet sich die Fläche nicht zur Ansiedlung einer dauerhaft zu führenden Wirtschaftsstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Insbesondere der hohe Anteil von Fußgängern und Fahrradfahrern im Bereich des Hermann-Hesse-Museums und der Mauritiuskapelle können zu Konflikten mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen führen.

Urbanes Gebiet

Entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzungsmischung wird der nördliche Planbereich als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet wird geprägt von den vorhandenen Wohngebäuden, den Anlagen für Verwaltung, den kulturellen Angebot, den geplanten und vorhandenen sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben, sowie den künftigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 6a Abs. 3 BauNVO sollen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss begründet sich dabei für Vergnügungsstätten und Tankstellen gleich wie im Dörflichen Wohngebiet.

Allgemeines Wohngebiet

Der Teilbereich der bisher im Bebauungsplan „Im Bänkle“ rechtsgültig seit dem 04.02.1994 als Reines Wohngebiet festgesetzt wurde, soll künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dadurch soll auch der zunehmenden Kombination von Wohnen und Arbeiten Rechnung getragen werden.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes – Ferienwohnungen:

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Zum Erhalt und zur Verbesserung der bestehenden Tourismusstruktur im Ort soll jedoch die Errichtung einzelner Ferienwohnungen ermöglicht werden. Auf Basis § 13 a BauNVO sind diese dem nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Aus vorgenannten Gründen müssen Ferienwohnungen immer in Verbindung mit einer dauerhaften Wohnnutzung im selben Gebäude bzw. auf demselben Grundstück stehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe:

Da Arbeiten / Dienstleitungen wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll auf den Grundstücken ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen. In der Abwägung des

Störungsgrads ist dabei im Genehmigungsverfahren die Erschließungs-, Anlieferungs- und Parksituation ausreichend zu würdigen.

Nicht zulässige Nutzungen:

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

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

Grundflächenzahl

Die bestehende Bebauung weist nachfolgende Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen auf:

Flist. Nr.	GSTK Fläche	Natur- schutz	Grün- flächen	Abgabe Straße	Bauland	Gebäude WHS	Terr.	NA	Garagen Zufahrten	GRZ WHS	GRZ NA
340	2125				2125	102,08		467	175,62	0,05	0,27
340 / Hauptstr. Altbau	283				283	370	26,3	189	55	1,40	2,26
340 / Hauptstr. Neubau	852				851	370	26,3	189	55	0,47	0,75
340 / Weingarten West	484			5	479	113,32	37,6	6,64	45,04	0,32	0,42
340 / Weingarten Ost	505			7	498	112,67	41,5		48,87	0,31	0,41
341/2	203				203	95,73	21,6	24,2	10,3	0,58	0,75
341	1119				1119	95,53	13,2	22,3	31,63	0,10	0,15
341/2+341 wie eins	593				593	191,26	34,8	46,5	41,93	0,38	0,53
341/Weingarten	728		192	25	511						
342/2	371				371						
342	834		203		631	164,82	57,2		69,99	0,35	0,46
343	1386				1386						0,00
346/1	680		-112	-32	535	103,1		47,4	35,9	0,19	0,35
346	1375		-74	-113	1189	90,61	20,3	63,1	110,51	0,09	0,24

„HAUPTSRASSE OST“
BEGRÜNDUNG

346/N					564						
346/S					625						
348	1605	-796		-38	770	236,35	50,3	110	255,04	0,37	0,85
356/1	1690	-985		-41	664	204,62		90,3	403,16	0,31	1,05
358	2604	1520	-121	-47	915						
358/W					439						
358/O					475						
368	812			-29	783	203,5	20	23,1	50,48	0,29	0,38
367	946			-30	915	94,06	31,5	37,7	44,23	0,14	0,23
367/N					442	94,06	27,2	37,7	26,5	0,27	0,42
Flist. Nr.	GSTK Fläche	Natur- schutz	Grün- flächen	Abgabe Straße	Bauland	Gebäude WHS	Terr.	NA	Garagen Zufahrten	GRZ WHS	GRZ NA
367/S					474						
366	1129			-25	1104	129,82		75,9	41,13	0,12	0,22
366/N					524	129,82		75,9	41,13	0,25	0,47
366/S					533						
220	467			-27	467	105,59	35	67,7	33,8	0,30	0,52
222	611	-209		-1	401	89,11	26,2	26,6	78,34	0,29	0,55
1927	635				635	136,5	87,7	45	67,34	0,35	0,53
1932/1	301				301	111,24	16		52,17	0,42	0,60
1932	291				291	77,68	20,5		75,08	0,34	0,60
1932/1+1932 *)	591				591	189	36		127	0,38	0,60
1931	541				541	178	32,8	101	86,97	0,39	0,74
1929	692				692						
1929/W					346						
1929/O					346						
1930	593				593	176,22	57,4	88,6	91,34	0,39	0,70
385	404				404	155,11		32,1	4,6	0,38	0,48
388	180				180	92,98		19,5	66,71	0,52	1,00
389+388/1	580				580	160,04		87,3	78,17	0,28	0,56
394	1167		-368		799	243,25		113	189,62	0,30	0,68
395	787		-95	-205	487	121,32			44,18	0,25	0,34
396	1563				1563	334,71		79,7	257,63	0,21	0,43
409	437			-18	437	184,42			10,75	0,42	0,45
411/2	487		-94		393	122,44	36,3	17,3	78,6	0,40	0,65
411	476		-29		448	182,65	14	26	93,36	0,44	0,71
411/3	324		-3		321	164,79			58,62	0,51	0,70
411+441/2+411/3 *)	1287		-125		1162	470	50	43	231	0,45	0,68
451	799		-57	-3	739	133,21	40,1	53,8	207,93	0,23	0,59
451/2	482				482	153,87	63,3		53,63	0,45	0,56
451+451/2 *)	1281			-3	1221	287	103	54	262	0,32	0,58
449	726				726	171,3	22,1	36,9	115,02	0,27	0,48
449/5	1603				1603						

„HAUPTSRASSE OST“
BEGRÜNDUNG

Best Neu					570 1034	147,93		70,3	183,02	0,26	0,70
449/1 Neu	2415				2415 2038	378,48				0,16	0,16
456 456 Neu	1199				1153 1153	262,62			125	0,23	0,34
1947	718				718	111,11	74,7	6,09	133,71	0,26	0,45
1948	605				605	131	48,9	60,4	74,09	0,30	0,52
1950	526				526					0,00	0,00
Flist. Nr.	GSTK Fläche	Natur- schutz	Grün- flächen	Abgabe Straße	Bauland	Gebäude WHS	Terr.	NA	Garagen Zufahrten	GRZ WHS	GRZ NA
1951	503				503					0,00	0,00
1952	519				519	107,18	84,5	49,4	58,12	0,37	0,58
1953	418				418	128,47	51,6	18,9	76,17	0,43	0,66
1954	583				583						
186/Teil+189/Teil	2257		51		2307						
1					403						
2					319						
3					330						
4					373						
5					399						
6					381						
452	1197		-106	-7	1084	169,85	55	24,6	78,08	0,16	0,18
374/6	358				358	76,57	19,4	87,9	regen	0,21	0,46
374	344				344	77,45	16,4	66,7	32,53	0,23	0,42
374+ 374/6 *)	702				702	154	36	155	33	0,22	0,44
374/1	828				828	154,19	64,6	137	74,52	0,19	0,35
374/7	828				828	94,28	42,5	162	37	0,11	0,31
374/3+374/4+374/5	829				829	109,3	58,8	81,4	13,75	0,13	0,23

Bei der Aufstellung wurden bereits geschützte Flächen, festgesetzte Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, sowie Flächen die zum Ausbau von Straßen und Gehwegen notwendig sind berücksichtigt und für jedes Grundstück die verbleibende Baulandfläche ermittelt.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen soll die Grundflächenzahl insbesondere im Kernbereich behutsam erhöht werden. Am südlichen Randbereich soll durch eine lockere Bebauung mit Grundflächenzahlen von 0,30 bis 0,35 eine bessere Verzahnung mit der freien Landschaft erreicht werden.

Die Größen der Baufenster wurden entsprechend der Grundstücksflächen passend zur zulässigen Grundfläche mit Spielraum für die Lage und Form der Gebäude festgesetzt.

Da private Erschließungswege, die der Erschließung mehrerer Flurstücke dienen, öffentliche Straßen ersetzen und müssen sollen diese nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2, WA3, WA4, WA5, WA6:

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen und zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a, im Dörflichen Wohngebiet MDW und im Urbanen Gebiet MU:

Zur wirtschaftlichen Erstellung sollen die Mehrfamilienhäuser zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten. Deshalb werden max.3 Vollgeschossen zugelassen, wovon ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Mindestbaulandgröße

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung, insbesondere einer maßvollen Nachverdichtung, einer Gestaltung des Ortseingangs als Ortsauftakt sollen auf den Grundstücken entsprechende Gebäudeeinheiten entstehen. Dies setzt voraus, dass die Grundstücke entsprechend der Planung geschnitten bleiben, da sonst mit Teilung in kleinteilige Grundstücksstrukturen die Realisation der Planung behindern könnte.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von einer Mindestgröße des Baugrundstücks steuert damit insgesamt die Wohnungsanzahl im Gebiet.

Die Festsetzung der Anzahl von Wohneinheiten soll den vorherrschenden Gebietscharakter erhalten und einer unerwünschten Umstrukturierung zu einem Gebiet mit Zweitwohnungssitz entgegenwirken. Damit soll ein Verlust der bestehenden Wohnqualität vermieden werden. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen wird außerdem in Abhängigkeit von einer Mindestgröße des Baugrundstücks vorgegeben und damit die Wohnungsanzahl im Gebiet insgesamt gesteuert. Dabei sind auch gewerblich genutzte Ferienwohnungen wie dauerhaft bewohnte Einheiten zu betrachten.

Gebäudehöhe:

Zur Festsetzung der Gebäudehöhen wurden die bestehenden Masse ermittelt und ausgewertet.

Flst. Nr.	EFH	TH		FH		DN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 1						
			4,75			9,25 35°-55°
374/6	427,20	430,23	3,03	436,38	9,18	44,86
374	427,20	430,23	3,03	436,38	9,18	44,86
374/1	427,14	431,06	3,92	435,59	8,45	39,84
374/7	425,96	430,89	4,93	433,70	7,74	38,60
374/3+374/4+374/5	426,51	430,17	3,66	433,88	7,37	47,08
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 2						
			6,75			12,00 35°-55°
340						
340 / Hauptstr. Altbau	417,11	424,14	7,03	428,79	11,68	46,39
340 / Hauptstr. Scheune	417,11	422,97	5,86	428,73	11,62	37,82
341/2	417,04	422,32	5,28	426,72	9,68	48,37
341	416,99	423,05	6,06	427,18	10,19	46,57
348	426,46	432,54	6,08	438,04	11,58	39,51
356/1	425,56	432,63	7,07	437,57	12,01	45,76
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 3						
			6,25			10,50 25°-45°
452	425,59	430,89	5,30	434,87	9,28	38,80
346/1	424,85	428,78	3,93	432,81	7,96	47,06
346	426,45	432,32	5,87	434,80	8,35	37,35
368	425,75	428,86	3,11	432,76	7,01	23,66
367	425,83	429,72	3,89	432,72	6,89	31,53
366	424,61	431,50	6,89	434,65	10,04	31,65
220	424,99	430,99	6,00	434,39	9,4	34,70
222	422,81	425,47	2,66	429,75	6,94	51,70
1927	424,55	428,88	4,33	434,48	9,93	43,99
1932/1	422,58	426,14	3,56	432,13	9,55	45,14
1932	421,81	425,71	3,90	429,62	7,81	38,88
1931	422,54	428,47	5,93	433,71	11,17	43,72
1930	421,43	424,31	2,88	426,12	4,69	20,43

--	--	--	--	--	--	--

Flist. Nr.	EFH	TH		FH		DN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 5						
			4,75	8,40 30°-45°		
1947	427,10	431,50	4,40	434,60	7,5	35,29
1948	426,73	430,18	3,45	434,09	7,36	37,42
1952	426,19	430,78	4,59	433,31	7,12	29,35
1953	425,32	429,72	4,40	432,13	6,81	29,61
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 6						
			6,50	8,75 30°-45°		
342	419,30	422,50	3,20	426,19	6,89	43,49
MDW						
			6,00	10,50 35°-55°		
385	415,58	421,52	5,94	425,65	10,07	37,10
388	417,25	422,86	5,61	425,84	8,59	40,41
389+388/1	421,01	426,61	5,60	429,49	8,48	32,74
394	424,16	430,58	6,42	433,42	9,26	38,27
395	426,56	431,35	4,79	435,13	8,57	46,96
396	425,53	431,34	5,81	436,35	10,82	47,38
409	427,58	432,79	5,21	437,60	10,02	45,42
411/2	427,71	433,90	6,19	437,60	9,89	38,33
411	427,58	432,77	5,19	437,85	10,27	48,28
411/3	427,11	432,77	5,66	437,85	10,74	48,28
URBANES GEBIET (MU)						
			6,25	11,00 30°-45°		
451	427,73	433,74	6,01	436,72	8,99	28,23
451/2	427,60	433,67	6,07	439,36	11,76	43,43
449/1	427,69	433,69	6,00	436,31	8,62	26,48
456	427,42	430,57	3,15	431,88	4,46	21,65
449	427,56	433,66	6,10	438,16	10,6	41,04
449/5	427,56	433,66	6,10	438,16	10,6	41,04

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximalen Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

Allgemeines Wohngebiet WA1+WA5:

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden.

Allgemeines Wohngebiet WA6:

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden. Als dritte Möglichkeit soll die Errichtung von Flachdachgebäuden ermöglicht werden, wobei das „dritte“ Geschoss als Attikageschoss keine Vollgeschoss sein darf und mindestens zweiseitig zurückgesetzt sein muss.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 + WA 3+WA4+ MU+ MDW:

Die vorhandenen Wand- und Firsthöhen wurden ausgewertet. Dabei ist kein klares Schema erkennbar, das als Obergrenze festgesetzt wurde.

4. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet liegt an der Ortsdurchfahrt der Landstraße L 192. Im Bereich der Bushaltestelle und der Touristinformation soll eine Querungshilfe entstehen. Der Radweg aus Richtung Horn soll bis zu dieser südlich der Hauptstraße geführt werden. Dieser ist bereits mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn der Landstraße getrennt. Zum weiteren Ortskern führt ein straßenbegleitender vorhandener Gehweg.

Entsprechend § 22 Abs. 6 Straßengesetz Baden-Württemberg kann aufgrund der Festsetzungen der Vorgängerbebauungspläne auf die Ausweisung eines anbaufreien Bereichs verzichtet werden.

Die Parkplatzsituation innerhalb des Ortsteils Gaienhofen ist sehr angespannt. Insbesondere sind im Bereich des Hermann-Hesse-Museums und der Mauritiuskappelle keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Aus diesem Grund soll im Bereich der Touristinformation ein zusätzliches Stellplatzangebot vorgesehen werden.

Die interne Erschließung mit der Straße „Im Bänkle“ erfolgt mit einem Gehweg. Die abgehenden Wohnwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen. Im Bereich des Flst. Nr. 1949 wird ein Wendehammer für PKW angelegt. Die Straße „Zum Weingarten“ soll im Bereich des Flst. Nr. 341 ebenfalls einen Wendehammer für PKW erhalten.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

Um sicherzustellen, dass auch die Erschließung von Hinterliegergrundstücken insbesondere im Bestand gefahrenfrei funktioniert müssen private Erschließungswege und Verkehrsflächen ab einer Länge von 22 m mindestens eine Wendemöglichkeit für PKW aufweisen. Diese darf nicht als Stauraum vor Garagen genutzt werden.

5. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein

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

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Erhaltungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

Tiefgaragen

Im Bereich des Urbanen Gebiets können aufgrund der Dichte der Bebauung und aufgrund der Mischnutzung nicht alle notwendigen Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Aus diesem Grund soll künftig bei Neubauten 70 % der notwendigen Stellplätze von Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohnungen) in Tiefgaragen untergebracht werden.

Stellplätze

Bei Geschäftshäusern sollen min. 50 % der Parkplätze als Kundenparkplätze oberirdisch angeordnet werden. Die Hauptstraße eignet sich aufgrund der Kurvensituation nicht zum Parken auf der Straße. Für Besucher- und Anlieferungsverkehr müssen deshalb 30 % der Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße angelegt werden. Stellplätze die direkt von der Hauptstraße angefahren werden, dürfen nicht mit allseitig offenen Stellplatzüberdachungen sogenannte Carport überdacht werden.

Zur Reduktion der Versiegelung sollen dabei die Zufahrten möglichst kurz gehalten werden.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Hauptstraße Ost“.

1. DACHFORMEN / DACHAUFBAUTEN

Die Dachlandschaft im Ortsteil ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a und WA6 ermöglicht werden, auch Gebäude mit Flachdach zu erstellen. Dabei wird das Dachgeschoss als Attikageschoss festgesetzt.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen im Firstbereich auf ein verträgliches Maß begrenzen.

Im Bereich der Erhaltungssatzungen passen extrem Breite Gauben, die die Dachfläche dominieren nicht zum städtebaulichen Bild. Deshalb wird die Breite begrenzt und ein Mindestabstand zwischen den Gauben festgesetzt. Dachflächenfenster passen nicht zur historischen Bauweise und stören das Ortsbild. Dacheinschnitte entsprechen nicht einer historischen Bauweise und sind deshalb zu vermeiden. Wenn für Dachgeschosse keine andere Freisitzmöglichkeit besteht, müssen Dacheinschnitte mit Schleppdächern in Art der Dachgauben abgedeckt werden. Solaranlagen sind wünschenswert, solange sie sich nicht störend auf das Ortsbild auswirken. Auf Kulturdenkmälern sind Solaranlagen nicht zulässig. Ansonsten sind sie in der Fläche zu begrenzen und harmonisch in die Dachdeckung einzubinden. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund (Fassade oder Dach) anzupassen. Bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Der Dachfirst darf von Antennen maximal 1,0 m überragt werden.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der bestehenden Bebauung wurde ausgewertet (siehe Gebäudehöhen) und entsprechend der vorhandenen Spanne festgesetzt. Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Ausnahmen sind für Garagen/Carports/Nebenanlagen zugelassen.

3. FASSADENGESTALTUNG

Das Plangebiet bildet aus Richtung Radolfzell kommend einen wichtigen Blickfang und hinsichtlich der touristischen Attraktivität der Gemeinde einen wichtigen Ortseingang zum Kernort Gaienhofen. Um den historischen Charakter und die ortstypischen Bauweisen aufzunehmen, sollen die Gebäude einen Anteil an holzsichtigen Fassaden aus unbehandelten oder nicht grell gestrichenen Holzverkleidungen in Anlehnung an die traditionellen Nebenanlagen landwirtschaftlicher Gebäude erhalten. Alternativ zu den holzsichtigen Fassaden (außer Flachdachgebäude) kann bei Putzfassaden ein Mindestanteil der Außenwandflächen mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft begrünt werden.

Ziel ist es ein in Detailausbildung und Materialwahl gestalterisch qualitätvollen Ortsauftakt zu entwickeln, der den optischen Eindruck des historischen Dorfes würdigt und bewahrt. Alle Neubauten sollen sich entsprechend architektonisch, gestalterisch, in der Detailausbildung und Materialwahl an den traditionellen Bauweisen und Farbgebungen orientieren. Die Neubauten sollen den historischen Bestand optisch nicht dominieren.

Im Bereich der Erhaltungssatzung werden nicht historische Fassadenverkleidungen ausgeschlossen und der Erhalt von traditionellen Gestaltungselementen festgesetzt. Fachwerkfassaden, Fenstergliederungen und Klappläden sollen erhalten werden und Rollläden möglichst nicht sichtbar durch Vorbaukästen in Erscheinung treten. Das Format, die Größe und Teilung von Fenstern und Schaufenstern sowie das Material der Rahmung aus Holz wird ebenfalls geregelt.

4. GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

7. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Mit der dezentralen Versickerung des Dachwassers soll die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, soll durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in den Vorfluter reduziert werden.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 3 m³ Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen mit 5 m³ und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb von sieben Stunden ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

8. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die Struktur der Gemeinde Gaienhofen und die Entfernung zu den Versorgungszentren in Radolfzell und Singen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite, der Nutzung als Radweg und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die erhöhte Ausweisung von Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Ferienwohnungen werden wie dauerhafte Wohneinheiten behandelt und müssen ebenfalls die geforderte, erhöhte Stellplatzzahl nachweisen, da hier ebenso von einer entsprechenden Motorisierung und Anzahl der Kraftfahrzeuge bei den Bewohnern/Gästen ausgegangen wird.

9. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an

ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreianlagen nicht zulässig sind.

10. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen aus Gründen des Landschaftsbildes/Ortsbildes nur am Ort der Leistung/Produktion zugelassen werden. Selbständige Werbeanlagen/Anlagen insbesondere auch für Wechselwerbung (z.B. Plakatwände, Plakatsäulen usw.) sollen daher nicht zulässig sein.

Aus Gründen des historischen Ortsbilds sind Werbeanlagen in Form von Kastenkörpern und mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Vorgeschlagen werden historische Beschriftungen und Stechschilder in handwerklicher Ausführung.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	5,6153 ha	100,00 %
Netto-Bauland	4,0193 ha	71,48 %
Davon :		
Öffentlicher Platz	0,1462 ha	
Öffentliche Parkplätze	0,0535 ha	
Gemeinbedarfslächen	0,3948 ha	
Kirchliche Grundstücke	0,0487 ha	
Privatstraßen	0,0906 ha	1,61 %
Straßen	0,7415 ha	13,20 %
Geh- / Radwege	0,1391 ha	2,48 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,4422 ha	7,87 %
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,1880 ha	3,35 %

2. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN UND EINWOHNER

	<u>Anzahl</u>	<u>WE je Einheit</u>	<u>WE</u>	<u>Bewohner je WE</u>	<u>Bewohner</u>
Einfamilienhäuser	37	1,3	48	3,0	144
Einfamilienhäuser klein	8	1,0	8	3,0	24
Mehrfamilienhäuser	18	5	90	2,5	225
Summen:			146	2,69	393

Entsprechend der Auswertung der Baulandgrößen in Verbindung mit der Beschränkung auf eine Wohneinheit je 100 m² im MU, MDW und WA2a, sowie auf eine Wohneinheit je 200 m² im WA wären maximal 187 Wohneinheiten zulässig. Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 146 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 393 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 5,6153 ha sind dies ca. 70 Einwohner je Hektar.

Gaienhofen, 22.03.2022

Bürgermeister:

Planer:
