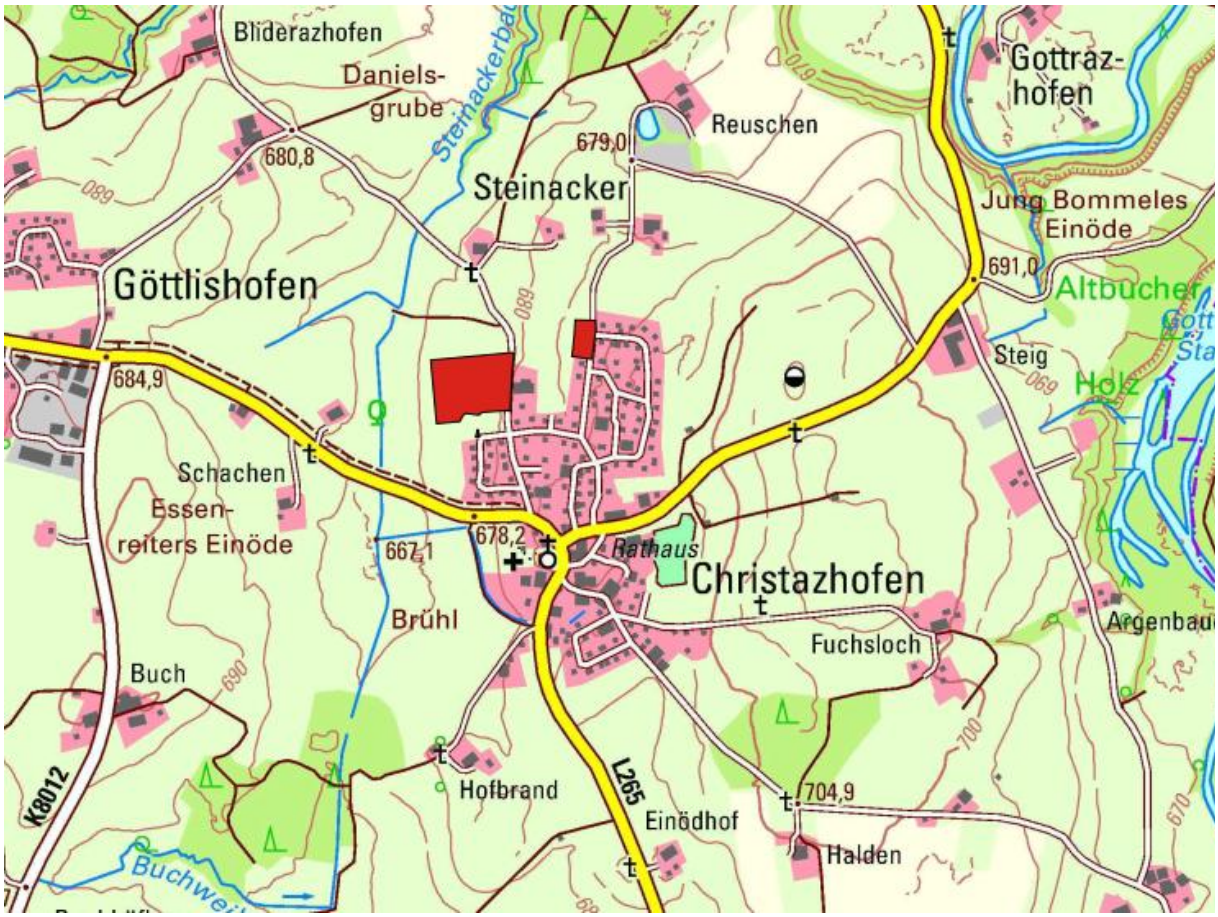
Gemeinde Argenbühl

Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 23.09.2026

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
C. Begründung

Änderungen zum Vorentwurf in **blau**



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 23.09.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Argenbühl
Kirchstraße 9
88260 Argenbühl

Telefon: 07566 9402-0
Telefax: 07566 9402-99

E-Mail: info@argenbuehl.de
Web: www.argenbuehl.de

Vertreten durch: Bürgermeister Roland Sauter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB) 6

1 Präambel 6
2 Planungsrechtliche Festsetzungen 8
2.1 Art der Baulichen Nutzung 8
2.2 Maß der Baulichen Nutzung 9
2.3 Bauweise und Baugrenzen 9
2.4 Verkehrsflächen 11
2.5 Fläche für Versorgung 11
2.6 Grünordnung 11
2.7 Wasserflächen und Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses 13
2.8 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13
2.9 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen 14
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 15
3.1 Planzeichen 15
3.2 Weitere Hinweise durch Text 17

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) 23

1 Präambel 23
2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO 25
2.1 Dachgestaltung 25
2.2 Sonstige Festsetzungen 27

C Begründung 29

1 Planungsanlass 29
2 Nachweis Wohnbauflächenbedarf 30
2.1 Bevölkerungsentwicklung 30
2.2 Bevölkerungsprognose 31
2.3 Wohnungs- und Wohnbauflächenentwicklung 32
2.4 Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs 32
3 Planungsrechtliche Vorgaben 35
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 35

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023 38
3.3 Flächennutzungsplan 41
3.4 Bebauungsplan 43
4 Das Baugebiet 45
4.1 Lage, Größe, Topografie und aktuelle Nutzung 45
4.2 Erschließung 47
4.3 Baugrund 48
4.4 Altlasten 51
4.5 Flurbilanz Landwirtschaft 51
4.6 Wasserschutz 52
4.7 Immissionen 52
4.8 Bau- und Bodendenkmäler 53
5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung 54
5.1 Städtebauliches Konzept 54
5.2 Grünordnerisches Konzept 56
6 Festsetzungskonzept 57
6.1 Art der Baulichen Nutzung 57
6.2 Maß der Baulichen Nutzung 58
6.3 Bauweise und Baugrenzen 59
6.4 Verkehrsflächen 60
6.5 Grünordnung 61
6.6 Sonstige Festsetzungen 62
6.6.1 Nutzungskordel 62
6.6.2 Beleuchtung/Insektenschutz 62
6.6.3 Wasserdurchlässige Flächen/Versiegelung 62
6.6.4 Niederschlagswasserentwässerung 62
7 Örtliche Bauvorschriften 63
7.1 Dachgestaltung 63
7.2 Geländemodellierung 64
7.3 Stützmauern 65
7.4 Werbeanlagen 65
7.5 Einfriedungen 65
7.6 PKW – Stellplätze 66
8 Ver- und Entsorgung 66
8.1 Abwasserbeseitigung 66
8.2 Wasserversorgung 66
8.3 Strom- und Niederstromversorgung 66
8.4 Gasversorgung 67
8.5 Abfallentsorgung 67

9 Auszug Umweltbericht 67
10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 72
11 Flächenbilanzierung 74

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Argenbühl 2013-2023 (Quelle: STALA 2025) 31
Tabelle 2: Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetypen Gemeinde Argenbühl 2013-2023 32
Tabelle 3: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 70
Tabelle 4: Ökokonto-Maßnahmen zum Ausgleichs des projektbedingt verursachten Eingriffs 72
Tabelle 5: Flächenbilanzierung Geltungsbereich 1 74
Tabelle 6: Flächenbilanzierung Geltungsbereich 2 74
Tabelle 7: Flächenbilanzierung Geltungsbereich 3 74

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab) 30
Abbildung 2: Auszug LEP Baden-Württemberg 2002, Raumkategorien (Karte 1, ohne Maßstab) 35
Abbildung 3: Auszug RP Bodensee-Oberschwaben 2023, Strukturkarte (ohne Maßstab) 39
Abbildung 4: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl, Ortsteil Christazhofen (Quelle: FNP Gemeinde Argenbühl, ohne Maßstab) 42
Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl, Ortsteil Christazhofen (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, ohne Maßstab) 42
Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Christazhofen-West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu, aus dem Jahr 2009 (ohne Maßstab) 44
Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Christazhofen-Nord, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005 (ohne Maßstab) 45
Abbildung 8: Blick von Norden auf das Plangebiet (Geltungsbereich 1) 46
Abbildung 9: Blick von Süden aus auf bestehende Bebauung südlich Plangebiet/Lärchenweg (Geltungsbereich 3) 47
Abbildung 10: Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL) 52
Abbildung 11: Bestehende Bebauung südlich Geltungsbereich 1, Blick nach Südwesten 54
Abbildung 12: Bestehende Bebauung Erlenweg, südlich Geltungsbereich 1 55
Abbildung 13: Städtebauliches Konzept, Geltungsbereich 1, ohne Maßstab 55

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Argenbühl den Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ in öffentlicher Sitzung am __.__._____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und besteht aus insgesamt drei Teilbereichen:

- der Geltungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 23, 59/4, 59/6, 59/9 und 1008 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 1,76 ha,
- der Geltungsbereich 2 umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 99/1 und 112/1 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 2.770 m² und
- der Geltungsbereich 3 umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummer 1005 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 50 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ mit dem zeichnerischen und textlichen Teil (Teil A) sowie dem Umweltbericht vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ~~das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.~~, das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), ~~das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.~~ das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m.W.v. 28.02.2026.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen, mit Begründung (Seite 1 bis __) und dem Umweltbericht sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.__ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.__ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Argenbühl, den __.__.____

Bürgermeister Roland Sauter

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ der Gemeinde Argenbühl tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Argenbühl, den __.__.____

Bürgermeister Roland Sauter

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“

Der Geltungsbereich überlagert in drei untergeordneten Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Christazhofen West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu (aus dem Jahr 2009) sowie den Bebauungsplan „Christazhofen Nord“ (genehmigt 1985) und ersetzt diesen in den Überlagerungsbereichen vollumfänglich (siehe Karte: „Überlagerungsbereich“, Zeichnerischer Teil).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Christazhofen-Nordwest“ besteht aus drei Teilbereichen:

Abgrenzung Geltungsbereich 1

Abgrenzung Geltungsbereich 2

Abgrenzung Geltungsbereich 3

2.1 Art der Baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung,

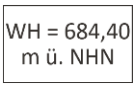
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen (Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,36.

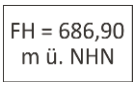
Die zulässige Grundfläche darf bewusst gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden.

Anzahl Vollgeschosse für Hautgebäude, zwingend, hier: II.



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 684,40 Meter über NHN (Normal Höhen Null)

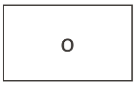
Zulässig maximale Wandhöhe für das Hauptgebäude, in Meter (m) über Normal Höhen Null (NHN) – gemäß Planzeichnung.



Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 686,90 m ü. NHN

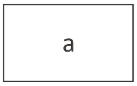
Zulässig maximale Gebäudehöhe für das Hauptgebäude, in Meter (m) über Normal Höhen Null (NHN) – gemäß Planzeichnung.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



Abweichende Bauweise (a)

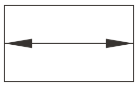
Bei der Errichtung von Hausgruppen sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

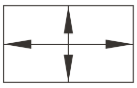
Abgrenzung für Garagen/Carport (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



Firstrichtung, zwingend

Für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±10°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.



Firstrichtung, wahlweise

Für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±10°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

Einzelhäuser

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Einzel- und Doppelhäuser

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

Es sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je freistehendes Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte oder zusammengebautes Einzelhaus (innerhalb einer Hausgruppe) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- Nebengebäude (keine Garagen) auf den privaten Grundstücken: max. 20 m² Grundfläche; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 70 m³ pro Grundstück nicht überschreiten
- In einem Bereich von 0,50 m ab der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO.

2.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Öffentliche Stellplätze (St) sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

2.5 Fläche für Versorgung

Elektro: Standort Trafo, Lage variabel

2.6 Grünordnung

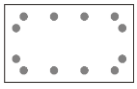
Öffentliche Grünfläche

Ausführung als Pflanzdecke, magerer Blühstreifen, extensive Grünfläche bzw. in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Freiflächen, Randflächen (z.B. Grasweg, Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Versickerung ist zulässig.

Private Grünfläche

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.



Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

Grünstreifen mit einer abwechselnden Breite von mind. 3,00 m bis 5,00 m zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortrandeingrünung.

Die Ortsrandeingrünung entsteht aus zwei Elementen, die pro Grundstück zu entwickeln sind: Ein Element besteht aus Blühwiesen und Stauden (in einer Breite von 3,00 m sowie 1/2 Länge des Grundstückes) sowie ein weiteres Element aus Gehölzpflanzung (in einer Breite von 5,00 m sowie 1/2 Länge des Grundstückes).

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten und als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind Maßnahmen der Versickerung, des Hangwasserschutzes und der Ableitung von Oberflächenwasser sowie die dazugehörigen etwaigen Geländemodellierungen.

Unterirdische Zisternen sind nur im Geltungsbereich 2 zulässig, soweit sie der Regenwasserrückhaltung bzw. -nutzung dienen, die Funktion der Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigen und oberirdisch – mit Ausnahme erforderlicher technischer Einbauten in untergeordnetem Umfang – nicht in Erscheinung treten.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden.

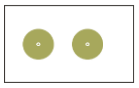
Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus der Pflanzliste verwendet werden. Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.



Straßenbegleitende Baumpflanzung, öffentlich. Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

Zu pflanzender Obstbaum – Lage variabel

Zu pflanzender heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung und Festsetzung Zeichnerischer Teil (Anzahl).

Die Lage der Anpflanzung im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

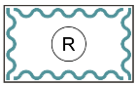
Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel

Garten-gestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Gehölzpflanzungen sind mindestens zu 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) durchzuführen.

Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von § 21a NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig.

2.7 Wasserflächen und Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses



Retentionsfläche

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und gedrosselt abzuführen. Der Bereich ist als naturnahes Retentionsbecken mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

2.8 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

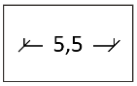
Vermeidungs-maßnahme V1

Einsatz Fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung

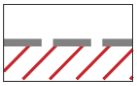
Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insekten- sowie fledermausfreundlicher Ausführung (z.B. Leuchtmittel mit <= 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringungshöhe) zulässig gem. §21 NatSchG. Eine direkte Beleuchtung von Gehölzen ist untersagt.
Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 2000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.
Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

2.9 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

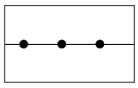


Bemaßung

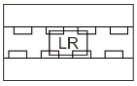


Überlagerungsbereich

In den überlagerten Bereichen werden sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christazhofen West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu (aus dem Jahr 2009) ersetzt.



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Baulichen Nutzung (Nutzungskordel)



Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig des hier verlaufenden Kanals der Gemeinde Argenbühl die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 2,00 festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Das Leitungsrecht ist durch Eintragung einer entsprechenden Baulast rechtlich zu sichern. Die Baulast ist vor Inanspruchnahme der Fläche beziehungsweise spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Niederschlagsentwässerung

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Für den Geltungsbereich 1 und 2 gelten verschiedene Entwässerungssystem:

Geltungsbereich 1: Das privat anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Geltungsbereich 2: Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken westseitig in Kombi-/Retentionszisternen mit einem

Innendurchmesser von 2,00 m und einem Gesamtspeichervolumen von 8 m³ je Baugrundstück zurückzuhalten. Hiervon sind 5 m³ als Retentionsvolumen und 3 m³ als Nutzvolumen für Brauchwasserzwecke vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist je Baugrundstück mit maximal 1,0 l/s gedrosselt in die geplante Regenwasserleitung einzuleiten. Die Regenwasserleitung ist an die vorhandene Regenwasserleitung nördlich des Plangebiets anzuschließen. Der Gesamtabfluss aus den vier Baugrundstücken darf im Bemessungsfall 4,0 l/s nicht überschreiten. Für Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf über eine geplante Leitung DN 200 zur vorhandenen Regenwasserleitung herzustellen. Im Fall darüberhinausgehender Regenereignisse ist ein schadloser oberflächiger Notabfluss über die angrenzenden Wiesenflächen zum Steinackerbach sicherzustellen.

Eine Zuleitung des auf den privaten Flächen anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

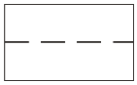
Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138-1 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

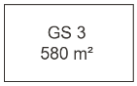
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen

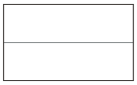
Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan



Grundstücksgrenze, Planung



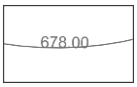
Parzellennummer mit Flächengröße



Flurstücksgrenze, Bestand

Flurstücksnummer, Bestand

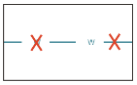
Haupt- und Nebengebäude, Bestand



Höhenlinie

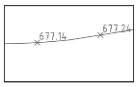
Stellplätze, Planung

Straßenbegleitender Gehweg, Planung

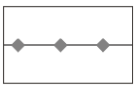


Wasserleitung, Bestand, Abbruch

Wasserleitung, Planung



Straßenachse mit Höhen in m ü. NHN, Planung



Elektroleitung, Bestand

Telekomleitung, Bestand

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzliste

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Arten zu verwenden, siehe nachfolgende Pflanzliste.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia platyphyllos
Hänge-Birke	Betula pendula
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Schwarz Erle	Alnus glutinosa
Grau Erle	Alnus incana
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula

Bäume II. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
~~Zierapfel-Sorten~~	~~Malus-Hybriden~~
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Obstbaumhochstämme:
Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Trauben Holunder	Sambucus racemosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ohr-Weide	Salix aurita

Grau-Weide	Salix cinerea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea

Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich klimaverträgliche Arten ~~(z.B. **Bäume I. Ordnung:** Rot/Silber/ Zucker Ahorn, Rotblühende Rosskastanie, Schmalblättrige/Rote Esche, Gingko, Amerik. Gleditschie, Schwarznuss, Tulpenbaum, Amerik. Amberbaum, Blauglockenbaum, Ahornblättrige Platane, Kaukasische Flügelnuss, Zerr Eiche , Ungarische Eiche, Japanischer Schnurbaum, Silber Linde, Japanische Zelkove, **Bäume II. Ordnung:** Dreispitz-Ahorn, Französischer Ahorn, Herzblättrige Erle, Trompetenbaum, Kuchenbaum, Baum Hasel, Manna Esche, Kobushi-Magnolie, Europäische Hopfenbuche, Speierling, Samthaarige Stinkesche; **Sträucher:** Erlenblättrige Felsenbirne, Baum Felsenbirne, Kupfer Felsenbirne, Ährige Felsenbirne, Julianes Berberitze, Thunbergs Berberitze, Blasenesche, Perlmuttstrauch, Ovalblättriger Liguster, Pflaumenkirsche, Steinweichsel, Persischen Eisenholzbaum, Sibirische Fiederspiere, Gewöhnlicher Flieder)~~ zu verwenden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen sowie erforderlichen Baumrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Vogelschlag

Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach Vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

Immissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Eine Weidehaltung bzw. Koppelhaltung ist in unmittelbarer Umgebung möglich.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abend- und teils in den Nachtstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini- Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Steinwerkzeuge, Keramikreste, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. ~~das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen~~. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, ~~mindestens~~ bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von

Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Hangwasser / Starkregen

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten Baugrundstücken sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sollten beachtet werden.

Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gemäß § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Sonstige Ergänzende Hinweise

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen

beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Gemeinde Argenbühl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Argenbühl erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Argenbühl und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Argenbühl am __.__.____ die zum Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und besteht aus drei Teilbereichen.

- der Geltungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 23, 59/4, 59/6, 59/9 und 1008 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 1,76 ha,
- der Geltungsbereich 2 umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummer 1005 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 50 m² und
- der Geltungsbereich 3 umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 99/1 und 112/1 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 2.770 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Teil B).

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m.W.v. 28.02.2026.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617) m.W.v. 01.01.2023.
- Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022.

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“, bestehend aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. __ bis __) und dem Umweltbericht in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Argenbühl, den __.__.____

Bürgermeister Roland Sauter

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ der Gemeinde Argenbühl tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Argenbühl, den __.__.____

Bürgermeister Roland Sauter

2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach (SD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach).

Auf Garagen und Carports sind auch Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen).

Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

DN=
25-38°

Zulässige Dachneigung, hier: 25 - 38°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes als SD (Satteldach).

Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Materialien für Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports (offenen Garagen) sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) oder eine vollständige Begrünung (ausgenommen Dachterrassen) zulässig. Begrünte Dächer sind zu bevorzugen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Farbe für die Dachdeckung

Als Farbe für Dächer sind rote bis rotbraune Töne sowie graue, anthrazitfarbene Töne, die nichtglänzend sind, zulässig.

Dachaufbauten

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 28°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Einhaltung der Dachformen
- Bei Einzelhäusern sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie auf dem gesamten Gebäude eine einheitliche Dachform aufweisen (z.B. ausschließlich stehende Gaupen).

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

Winkelhäuser sind unzulässig.

Dachüberstände

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m.

Solartechnische Anlagen

Die Errichtung Solartechnischer Anlagen sind zulässig.

~~Auf geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dabei ist ein Überstehen (über der Dacheindeckung) bis max. 0,40 m zulässig. Sofern die Anlagen nicht flächenbündig in die Dachdeckung eingebaut werden, ist ein Mindestabstand von 0,25 m von den Dachrändern (First, Traufe, Ortgang) nach innen einzuhalten. Die Anlagen sind in einem rechteckigen Format auszubilden.~~

~~Auf Flachdächern ist die Aufständerung thermischer Solaranlagen ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:~~

~~- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und~~

~~- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.~~

2.2 Sonstige Festsetzungen

Geländemodellierung in den Grundstücken

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung, sind nicht zulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Anböschungen sind nur in erforderlichem Umfang zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen. Sie sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m (ab Bestandsgelände) zulässig.

Geländeveränderungen zum Ortsrand bzw. zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeveränderungen müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen oder sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen.

Fassaden

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Verputz
- Glas

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

~~Pro Fassadenseite muss der Holzanteil als Oberfläche mind. 30% der Gesamtfläche betragen.~~

Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen / Materialien zulässig.

Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie her unverzichtbar sind (z.B. zum

Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,50 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen Höhe von max. 1,00 m straßenbegleitend zulässig. Ausnahmsweise ist auch eine Höhe von 1,50m zulässig, wenn Durchsicht und/oder dauerhafte Bepflanzung ermöglicht wird. Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

Mauern und Mauerscheiben als Einfriedung sind lediglich als unterbrechende Elemente bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Grundstücksgrenze und einer max. Höhe von 0,50m zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer sind unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich von Grundstücksausfahrten maximal eine Höhe von 0,80 m haben.

Die Einfriedung muss für Schneelagerung mit ihrer Außenkante mindestens 0,50 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig. Die Einfriedung muss mindestens 0,10 m über dem Grund enden.

An allen Einmündungen/Kreuzungen sind gemäß RASt06 Sichtdreiecke einzuhalten. Diese Sichtdreiecke sind von sämtlichen Sichthindernissen dauerhaft freizuhalten (auch von Stellplätzen).

PKW - Stellplätze

Stellplätze: Es sind 2 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen. Pro Einliegerwohnung bis 45 m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Stauraum vor Garagen: Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden.

Stauraum vor Carports: Für geschlossene Carports ist im Zufahrtsbereich ein Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Argenbühl hat im Jahr 2009 den Bebauungsplan „Christazhofen West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu aufgestellt mit dem Ziel, Wohnraum (in Form von Einfamilienhäusern) für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Nachdem die Bauplätze zwischenzeitlich bebaut sind und der Gemeinde eine sehr hohe Nachfrage an Flächen für Wohnraum, maßgeblich von jungen einheimischen Familien vorliegt, soll in einem weiteren Planungsabschnitt Baurecht für Wohnungsbau geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan unterteilt sich in insgesamt drei Geltungsbereiche auf. Der Geltungsbereich 1 hat eine Größe von rund 1,76 ha und befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes von Argenbühl, Ortsteil Christazhofen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christazhofen West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu (aus dem Jahr 2009) an. Eine Erweiterung in diesem Bereich wurde bereits bei der Bauleitplanung mit angedacht und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Der zweite Geltungsbereich ist nur ca. 50 m² groß und soll an die aktuelle Nutzung angepasst werden.

Der Geltungsbereich 3 im Bereich Lärchenweg mit einer Größe von 2.770 m² wurde zusätzlich mit aufgenommen, da die Gemeinde zwischenzeitlich die Flächen erwerben konnte und somit weitere Bauplätze zur Verfügung stellen kann. Die Fläche bietet sich an, da sie direkt an den Lärchenweg und an bestehende Bebauung anknüpft, sodass hiermit eine Abrundung getätigt werden kann.

Die Planung soll so angelegt sein, dass der kurz- bis mittelfristig anstehende gemeindliche Wohnraumbedarf junger Familien gedeckt werden kann. Daher sollen unterschiedliche Wohnformen (Einfamilien- sowie Doppelhäuser und Hausgruppen) miteinander kombiniert werden, um sowohl dem Bedarf an Wohnraum als auch dem Erfordernis des Flächensparens gerecht zu werden. Die Anbindung an den Bestand und damit harmonische Weiterentwicklung der bestehenden regionaltypischen und zeitgemäßen Bebauung soll damit Rechnung getragen werden. Aufgrund der hohen landschaftlichen Wertigkeit in diesem Bereich soll ein besonderes Augenmerk auf eine harmonische Integration in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Die Geltungsbereiche 1 und 3 liegen bauplanungsrechtlich bislang im Außenbereich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren (mit Umweltprüfung) erforderlich ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, daher ist eine (parallele) Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Argenbühl erforderlich.

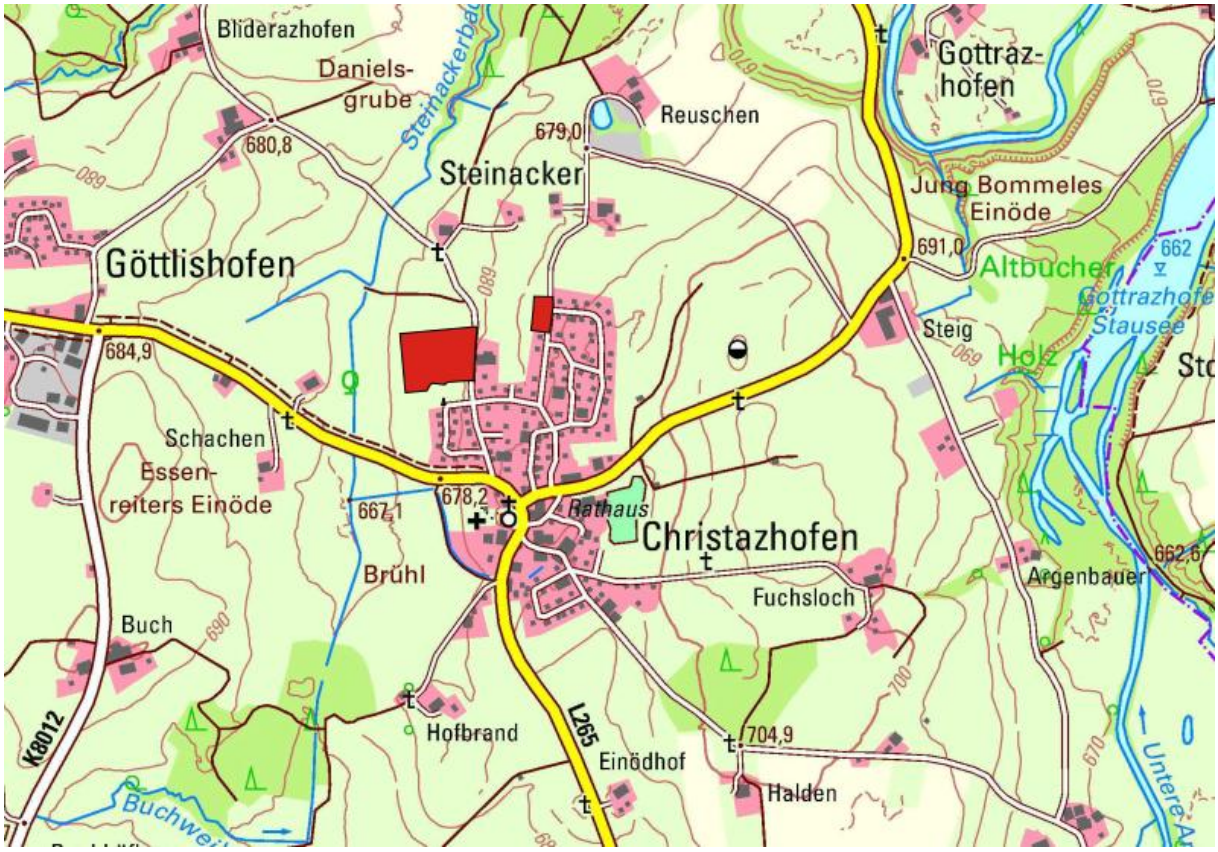


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Nachweis Wohnbauflächenbedarf

Zur Begründung der vorgesehenen Ausweisung der zusätzlichen Wohnbaufläche ist ein Nachweis des Wohnraumbedarfs erforderlich. Dieser kann anhand der nachfolgend dargelegten Wohnraumbedarfsanalyse für das Gemeindegebiet erbracht werden. Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum festgelegten Zieljahr wird hierbei ermittelt, in welchem Umfang zusätzlicher Wohnraum bereitzustellen ist. Damit lässt sich die Notwendigkeit der geplanten Wohnbauflächen schlüssig darstellen und in den übergeordneten Entwicklungszielen der Gemeinde verorten.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt die aktuelle (2023) Einwohnerzahl von Argenbühl bei 6.666 Einwohnern. Im Vergleich zu 2013 (6.115 Einwohner) bedeutet dies einen Zuwachs von 551 Einwohnern bzw. 9,01 %. Damit ist die Gemeinde Argenbühl in diesem Zeitraum stärker gewachsen als der zugehörige Landkreis Ravensburg (6,4 %; 2013 bis 2023). Die Bevölkerungszunahme ist nur in geringem Umfang auf Geburtenüberschüsse zurückzuführen, sie beruht überwiegend auf Zuzügen in die Gemeinde. Im Jahr 2023 wies die Gemeinde zwar einen negativen Wanderungssaldo von -85 Einwohner auf. Demgegenüber stand jedoch ein deutlich positives Wanderungsergebnis in den Jahren zuvor und danach: So betrug der Wanderungssaldo im Jahr 2022 +166 Einwohner und im Jahr 2024 +54 Einwohner.

Mit einem Anteil des Wanderungsgewinns von +166 Einwohnern im Jahr 2022 an der damaligen Gesamteinwohnerzahl von rund 2,5 % lag die Gemeinde deutlich über dem Landeswert von 1,5 % in selbigem Jahr. Abgesehen von dem Ausreißer-Jahr 2023 lässt sich damit eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung feststellen, die die anhaltende Attraktivität der Gemeinde Argenbühl als Wohnstandort unterstreicht.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Argenbühl 2013-2023 (Quelle: STALA 2025)

Jahr	Bevölkerung	Veränderung zum Vorjahr
2013	6.115	
2014	6.171	+ 0,9 %
2015	6.240	+ 1,1 %
2016	6.353	+ 1,8 %
2017	6.460	+ 1,7 %
2018	6.527	+ 1,0 %
2019	6.569	+ 0,6 %
2020	6.548	- 0,3 %
2021	6.632	+ 1,3 %
2022	6.760	+ 1,9 %
2023	6.666	- 1,4 %

2.2 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Argenbühl ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 2023 als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ festgelegt und ist damit keine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Deshalb wird für die Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfes aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung die Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt (MWAW 2017). Basierend darauf ist in Argenbühl, ausgehend vom Jahr 2023, auch in Zukunft mit einem stetigen Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen. Bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl auf 6.849 Einwohner erwartet (STALA 2025).

Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum der Gemeinde Argenbühl (2,7 %) im genannten Zeitraum unter dem des gesamten Landkreises Ravensburg (3,8 %) und dem des Regierungsbezirks Tübingen (3,6 %).

Dem erwarteten Bevölkerungswachstum muss die Gemeinde mit entsprechenden Planungsschritten und baulicher Entwicklung nachkommen.

2.3 Wohnungs- und Wohnbauflächenentwicklung

Die durchschnittliche Belegungsdichte hat in der Gemeinde Argenbühl seit den 1970er Jahren stetig abgenommen und lag zuletzt (2023) bei 2,3 Personen je Wohnung. Dabei hat besonders der Anteil der Einpersonenhaushalte dazu gewonnen. 2017 sind 26,5 % der Haushalte in Argenbühl bereits Einpersonenhaushalte mit einer Zunahme von 8,5 % gegenüber 2013 (Anmerkung: die statistische Erhebung der Haushaltsgrößen wurde vom Statistischen Landesamt nach 2017 nicht mehr weitergeführt). Für die künftige Entwicklung wird angenommen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird. Demzufolge werden sich auch Anzahl und Größe der benötigten Wohneinheiten verändern.

Tabelle 2: Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetypen Gemeinde Argenbühl 2013-2023

Jahr	Wohngebäude				
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
	Anzahl			Anzahl Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen
2013	1.511	904	443	162	583
2014	1.537	920	451	164	589
2015	1.567	944	455	166	595
2016	1.583	954	459	168	601
2017	1.605	969	463	171	610
2018	1.616	973	470	171	612
2019	1.633	986	471	174	622
2020	1.650	991	478	179	638
2021	1.669	994	492	181	644
2022	1.701	1.059	455	187	686
2023	1.712	1.065	459	188	691

Im Zeitraum zwischen 2013 bis 2023 gab es in Argenbühl einen Zuwachs von 288 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, was einem Anstieg von 10,9 % entspricht. Damit gab es in Argenbühl einen leicht höheren relativen Zuwachs an Wohnungen als im zugehörigen Landkreis Ravensburg (10,6 %) bzw. dem zugehörigen Regierungsbezirk Tübingen (9,9 %). Insgesamt wird deutlich, dass Argenbühl in einer insgesamt wachsenden Region einen beliebten Wohnstandort darstellt.

2.4 Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nach ihrem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Ziel- und Entwicklungsvorgaben der Gemeinde zur Siedlungsstruktur und -dichte, den Wohnpräferenzen bzw. -ansprüchen der Bevölkerung, den Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsprognose vor Ort ergibt. Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot und Entwicklungspotenzial an Wohnbau- und Wohngebietsflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder grundsätzliche Flächenbedarfe bestehen.

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode. Die vorliegende Analyse bedient sich der empfohlenen Methode des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (MWAW 2017).

Als Startjahr wird 2023 gewählt, da für dieses Jahr von allen erforderlichen Daten Zahlen der amtlichen Statistik vorliegen.

- Bevölkerungszahl (2023): 6.666 EW
- Bevölkerungsprognose (2040): 6.849 EW
- Wohnbaufläche (2023): 150 ha
- Wohndichte (2023): 6.666 EW / 150 ha = 44,44 EW/ha

Schritt 1:
(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang: Bei der Gemeinde resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner pro Wohneinheit, mehr Wohnfläche pro Einwohner). Zur Berechnung des daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarfs hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen. In nachfolgender Rechnung wird der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Analyse ermittelt:

Prognosejahr 2040
EZ-1 = (6.666 EW × 0,30 × 17 a) ÷ 100
EZ-1 = 339,97 EW

Schritt 2:
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2) im Betrachtungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes) mit Wanderungen

Prognosejahr 2040
EZ-2 = 6.849 EW – 6.666 EW
EZ-2 = 183 EW

Schritt 3:
Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Bevölkerungsentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ-1 und EZ-3 zu EZ:

Prognosejahr 2040
EZ = 339,97 EW + 183 EW
EZ = 522,97 EW

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarf über die Bruttowohnmindestdichte (Einwohner je ha Wohnbaufläche). Hierbei wird der standardisierte Wert für sonstige Gemeinden mit 50 Einwohnern pro ha angesetzt (MWAW 2017), da der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben keine konkreten Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält.

Prognosejahr 2040
522,97 EW ÷ 50 EW/ha
= 10,46 ha

Im Vergleich dazu liegt die tatsächliche Bruttowohndichte der Gemeinde bei 44,44 EW/ha Einwohner pro ha Bruttowohnbauland. Die Abweichung liegt unter anderem an der dörflichen Struktur der umliegenden Ortsteile, die teilweise noch die Struktur der landwirtschaftlich geprägten Altorte aufweisen.

Prognosejahr 2040
522,97 EW ÷ 44,44 EW/ha
= 11,77 ha

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein relativer zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 11,77 ha für Argenbühl, sofern von einer gleichbleibenden Wohndichte von 44,44 EW/ ha ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung der im ländlichen Raum weiterhin verbreiteten Ansprüchen an Typologie und Wohnformen und der Tatsache, dass zur Gemeinde Argenbühl neben dem Hauptort mehrere Teilorte mit landwirtschaftlich geprägter Siedlungsstruktur gehören, ist eine Erhöhung der Dichte, wie mit 50 EW/ha für „sonstige Gemeinden“ angenommen, nicht zu erwarten.

Für das konkrete Plangebiet ergibt sich nach der Berechnung des Regionalverbands unter Zugrundelegung der Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hingegen eine Bruttowohndichte von rund 55 Einwohnern je Hektar. Dieser Berechnung liegen eine durchschnittliche Anzahl von 1,3 Wohneinheiten je Einfamilienhaus sowie eine mittlere Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit zugrunde. Die regionalplanerisch geforderte Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar wird damit überschritten. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben und trägt zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Der für die Planung zugrunde gelegte Bedarf beruht nicht ausschließlich auf einer rechnerischen Prognose für einen zukünftigen Planungshorizont. Für die Gemeinde liegen konkrete Nachweise zur tatsächlichen Nachfrage aus den vergangenen Jahren sowie aktuelle Bauplatzanfragen vor.

Insgesamt haben sich in den vergangenen Jahren elf Bauwerberinnen und Bauwerber mit einem konkreten Bauwunsch an die Gemeinde gewandt. Darüber hinaus liegen derzeit fünf aktuelle Anfragen vor. Damit besteht ein konkreter und aktueller Bedarf von insgesamt 16 Bauplätzen an Wohnbauflächen, der die geplante Änderung des Flächennutzungsplans begründet. Der rechnerisch ermittelte Bedarf von 11,77 ha dient dabei lediglich als übergeordnete Betrachtungs- und Plausibilisierungsgrundlage und wird durch die konkreten Nachfragen ergänzt. Der gegenständliche Geltungsbereich ist mit rund 2,0 ha deutlich kleiner und ist am tatsächlich der Gemeinde vorliegenden Flächenbedarf ausgerichtet. Der tatsächliche Flächenanspruch für Wohnen liegt bei rund 1,5 ha; die verbleibenden 0,5 ha sind Fläche für Retention bzw. Kompensation.

Bei der Standortwahl und -größe wurden zudem die Belange einer wirtschaftlichen und flächensparenden Erschließung berücksichtigt. Durch die zusammenhängende Entwicklung des Gebiets kann die erforderliche Erschließungsinfrastruktur gebündelt hergestellt und wirtschaftlich betrieben werden.

Dies trägt dazu bei, die Erschließungs- und Grundstückskosten beziehungsweise die Preise der entstehenden Bauplätze möglichst gering zu halten. Der Flächenzuschnitt ermöglicht zudem eine effiziente ringförmige Erschließung. Doppelerschließungen werden vermieden. Gleichzeitig kann die Entwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Einzelne Bauplätze werden somit entsprechend der tatsächlichen Nachfrage zu unterschiedlichen Zeitpunkten erschlossen und vermarktet werden.

Dadurch wird eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Umsetzung ermöglicht, ohne dass die gesamte Fläche zwingend unmittelbar vollständig entwickelt wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Argenbühl bis zum Jahr 2040, gemäß amtlicher Statistik, einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von insgesamt rund 11,8 ha aufzeigt, um dem künftig erwarteten Bevölkerungsdruck angemessen begegnen zu können. Mit Maßnahmen der Innenentwicklung ist dieser Bedarf nicht zu decken. Die Gemeinde bemüht sich permanent verfügbare Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren: parallel dazu ist eine angepasste Außenentwicklung unumgänglich, um der Bedarfsdeckung gerecht zu werden. Mit der Ausweisung Wohngebietes „Christazhofen Nord-West“ trägt die Gemeinde dieser Entwicklung Rechnung. Sie schafft damit die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum und leistet zugleich einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeindestruktur.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002

Gemäß der Karte 1 zu den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Argenbühl als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ dargestellt.

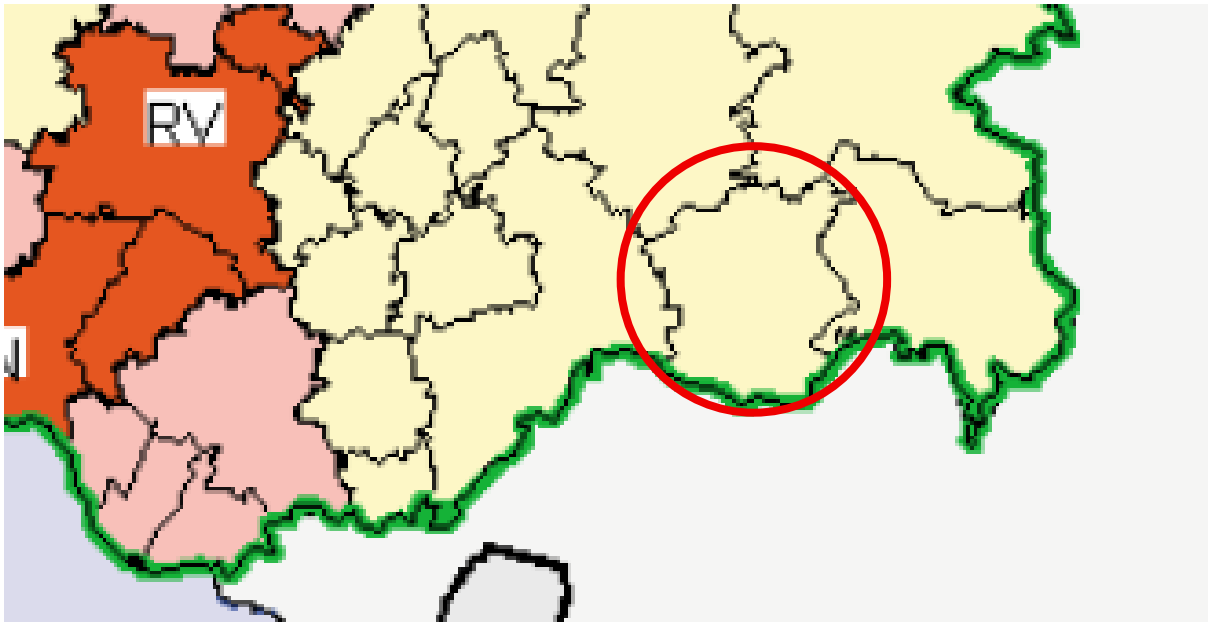


Abbildung 2: Auszug LEP Baden-Württemberg 2002, Raumkategorien (Karte 1, ohne Maßstab)

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:

- 1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

  1.1 (G) Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

  1.2 (G) In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

  1.4 (G) Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

- 2.4 Ländlicher Raum

  2.4.1 (G) Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

  2.4.3 (G) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

  2.4.3.1 (G) Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen

sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

- 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

  3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

  3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

  3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnung von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

  3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

  3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 3.2 Städtebau, Wohnungsbau

  3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

  3.2.1 (G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

  3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten

- 4.1 Verkehr

  4.1.1 (G) Durch eine stärkere Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr sollen die verkehrsbedingten Belastungen verringert und eine umweltverträgliche Mobilität gefördert werden. Zuordnung und Mischung der verkehrsrelevanten Raumnutzungen und Raumfunktionen sollen regional und lokal das Prinzip der kurzen Wege verfolgen.

  4.1.2 (G) Dem Ausbau vorhandener Verkehrswege ist Vorrang vor dem Neubau einzuräumen. Die Flächeninanspruchnahme ist gering zu halten, wertvolle Böden sind zu schonen und die Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen ist zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind möglichst vor Ort auszugleichen, vorzugsweise durch Reduzierung versiegelter Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEPs. Die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, die Schaffung von Wohnraum sowie die Lage des Geltungsbereichs werden als städtebaulich integriert bezeichnet. Das Vorhaben bindet gut in die bereits vorhandene Infrastruktur an. Insgesamt ergeben sich damit keine über die dargestellten Aspekte hinausgehenden Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Landesplanung. Zielkonflikte, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden, entstehen nicht.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 2023 stellt die Gemeinde Argenbühl als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ dar. Ferner verläuft durch Argenbühl eine regionale Entwicklungsachse und verbindet das Mittelzentrum Wangen im Allgäu mit dem Unterzentrum Isny im Allgäu.

Abbildung 3: Auszug RP Bodensee-Oberschwaben 2023, Strukturkarte (ohne Maßstab)

Auszüge aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023:

- 1.1 Allgemeine Grundsätze zur Entwicklung der Region

  G (3): Die räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bodensee-Oberschwaben soll im Einklang mit den naturräumlichen Qualitäten und der kulturellen Tradition der Region stehen. Grundsätzlich soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung angestrebt werden, bei der die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur sowie andere raumbedeutsame Nutzungen minimiert und Freiräume in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, für Freizeit und Erholung sowie für die Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Konkurrierende Raumnutzungsansprüche sollen sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen werden, wobei ökologische Kriterien berücksichtigt werden sollen. Der Landschaftsverbrauch soll eingedämmt werden, größere zusammenhängende Landschaftsteile sollen von Bebauung freigehalten werden. Auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem soll geachtet werden.

- 2.1.3 Ländlicher Raum im engeren Sinne

  G (2) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.4 Siedlungsentwicklung

2.4.0 (Z) (2) Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/Nachverdichtung, Brach-/Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

2.4.0 (N) (3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

2.4.0 (G) (4) Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

2.4.0 (G) (5) Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien sollen gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

2.4.0 (N) (6) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

- 2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

  2.5.0 (G) (1) Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

  2.5.0 (G) (2) Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

  2.5.0 (Z) (3) Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gegenständliche Planung teilweise in einem Spannungsverhältnis zu dem in Baden-Württemberg verfolgten und berechtigten Ziel steht, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Entwicklung vorrangig auf innerörtliche Flächenpotenziale zu konzentrieren. Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Christazhofen Nord-West“ reagiert die Gemeinde zudem auf den anhaltenden Bevölkerungsdruck und schafft dringend benötigten Wohnraum. Insgesamt ergeben sich damit keine über die dargestellten Aspekte hinausgehenden

Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Regionalplanung. Zielkonflikte, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden, entstehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Argenbühl verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 (Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am 04.09.1997). Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar.

Geltungsbereich 1: Im Süden und Südosten grenzt ein bestehendes Wohngebiet (W) an. Im Osten grenzt die Gemeindestraße (Lindenstraße) und darüber hinaus landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Norden und Westen befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Zwischen der Landwirtschaftlichen Fläche (Plangebiet) und dem südlich liegenden Wohngebiet befindet sich eine Grünfläche, die derzeit als Ortsrandeingrünung dient. Die Ortsrandeingrünung soll zukünftig nördlich und westlich das neu auszuweisende Wohnbaugebiet umsäumen.

Weiter westlich befinden sich Elemente aus dem Landschaftsplan: Der bestehende Steinackerbach wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Zonen möglicher Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Bereich ist als Gewässerschutz, Aufbau von Pufferzonen und Extensivierung von Flächen im Bereich von Fließgewässern definiert.

Ansonsten befindet sich westlich ein Abwasserkanal sowie ein Abwassereinzugsgebiet.

Für den Geltungsbereich 3 stellt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dar. Im weiteren Anschluss nach Süden sind ebenfalls Wohnbauflächen eingetragen, sodass die Wohnbauflächen nach Norden fortgeführt und als Abrundung angesehen wird. Weiter im Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die zukünftig als solche bestehen bleiben sollen. Für die Erweiterungsfläche sieht der Flächennutzungsplan im Süden zwischen der Wohnbaufläche und der Landwirtschaftlichen Fläche eine Ortsrandeingrünung vor, die zukünftig nördlich und westlich die neuen Bauplätze umsäumen soll.

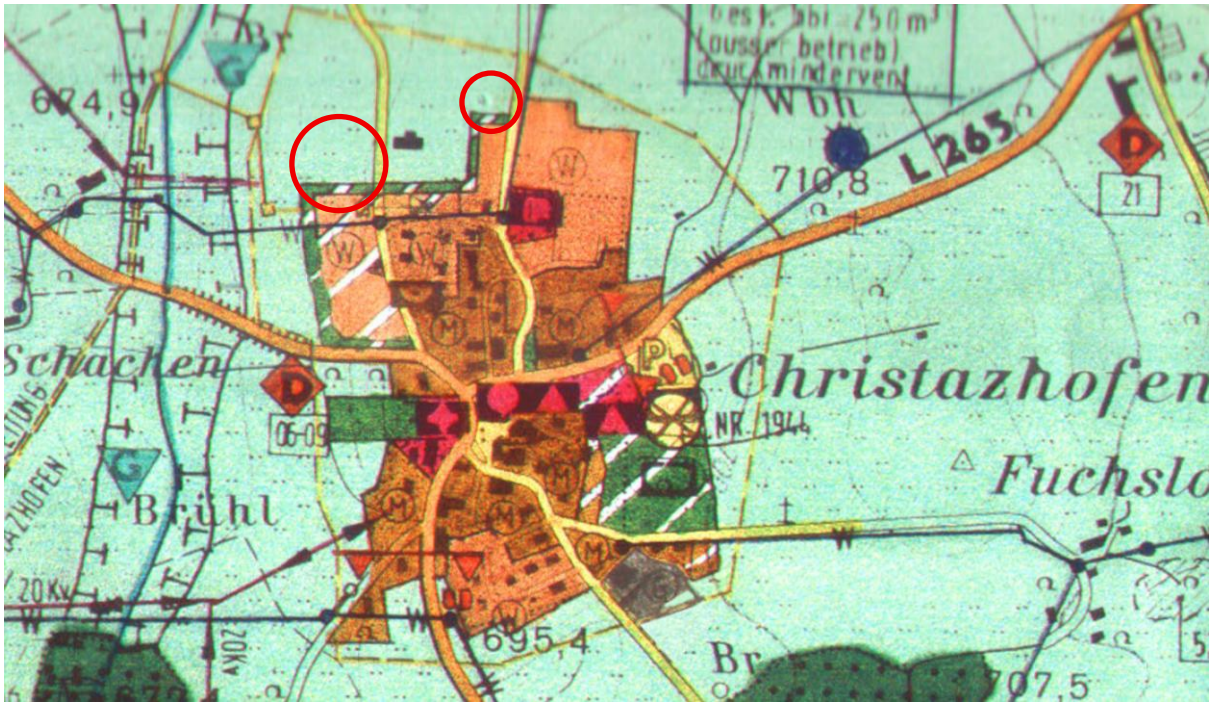


Abbildung 4: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl, Ortsteil Christazhofen (Quelle: FNP Gemeinde Argenbühl, ohne Maßstab)

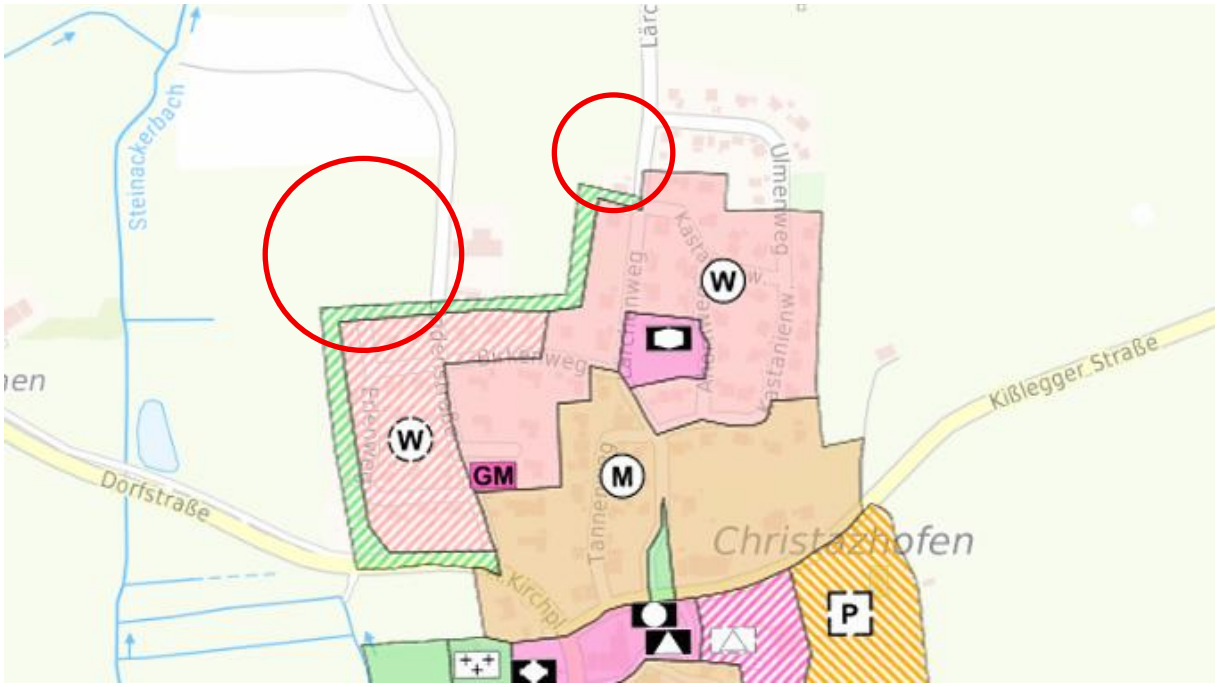


Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl, Ortsteil Christazhofen (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, ohne Maßstab)

Nachdem für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, ist ein Regelverfahren erforderlich. Dies bedingt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des

Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ der Gemeinde Argenbühl der Flächennutzungsplan geändert und an die geplante Nutzung angepasst. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3.4 Bebauungsplan

An den vorliegenden Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ grenzt im Süden der rechtskräftige Bebauungsplan „Christazhofen-West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu, aus dem Jahr 2009 an. Ein kleiner Teil (Geltungsbereich 3) besteht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplant werden soll. Siehe dazu auch die Überlagerungsbereiche im Zeichnerischen Teil (gesonderter Teil) des Bebauungsplanes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan grenzt im Norden an den vorliegenden Erweiterungsbereich (Christazhofen-Nordwest) an und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypen fest. Es wurden zwei Gebäudetypen festgesetzt, um einen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen zu erhalten. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Osten anschließenden Bebauung und ermöglichen folgende Haustypen:

- Typ 1: Einfamilienhaus (nahezu im gesamten Geltungsbereich) mit an der Bestandsbebauung orientierter Höhe und
- Typ 2: Wie Typ 1 nur mit der Option Doppelhaus auszuführen.

Nördlich, entlang der L 320 wurde eine Grünfläche festgesetzt, um hier einen Lärmschutzwall zu errichten. Dieser schirmt einerseits den Lärm von der Landesstraße auf das Wohngebiet ab aber soll auch andererseits die Einsehbarkeit auf das Wohngebiet im Bereich der Ortseinfahrt unterbinden.

Die Erschließung sowie die Festsetzungsgrundsätze des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellen die planerischen Grundlagen für die hier vorliegende Bebauungsplanerweiterung dar.

Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Christazhofen-West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu, aus dem Jahr 2009 (ohne Maßstab)

Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Christazhofen-Nord, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005 (ohne Maßstab)

Im Bereich des Geltungsbereiches 2 befindet sich östlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Christazhofen-Nord, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005. Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,25m vor.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe, Topografie und aktuelle Nutzung

Die Gemeinde Argenbühl liegt im Landkreis Ravensburg im süd-östlichen Teil der Region Bodensee-Oberschwaben. Der Geltungsbereich (bestehend aus drei einzelnen Geltungsbereichen) des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Christazhofen der Gemeinde Argenbühl.

Geltungsbereich 1: Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Bereich der Lindenstraße. Er schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Christazhofen West“

sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu, aus dem Jahr 2009 an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 23, 59/4, 59/6, 59/9 und 1008 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 1,76 ha. Sowohl westlich als auch nördlich und nord-östlich grenzen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in gewisser Entfernung vereinzelte zum Teil ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich an den Geltungsbereich an. Nach Süden, Osten sowie Südosten grenzen bereits bestehende Wohngebiete an, hinter welchen sich der Ortskern von Christazhofen befindet.

Abbildung 8: Blick von Norden auf das Plangebiet (Geltungsbereich 1)

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten (Lindenstraße) mit ca. 680,50 m ü. NHN nach Nordwesten auf ca. 674,00 m ü. NHN ab.

Der Geltungsbereich 1 wird gegenwärtig als Grünlandfläche und Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Geltungsbereich 2: Der Geltungsbereich 2 liegt in einer Entfernung von ca. 130 m nordöstlich des Geltungsbereiches 1 und direkt westlich angrenzend am Lärchenweg. Er umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 99/1 und 112/1 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 2.770 m². Er wird also im Osten vom Lärchenweg, im Süden von bestehenden Wohngebäuden und im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen umrahmt.

Das Plangebiet fällt leicht von Ost (Lärchenweg) mit ca. 687,5/688 m ü. NHN nach Westen auf ca. 686,00 m ü. NHN ab.

Der Geltungsbereich 2 wird gegenwärtig als Grünlandfläche und Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Geltungsbereich 3: Der Geltungsbereich 3 liegt unmittelbar südlich des Geltungsbereiches 1 am Erlenweg und ist dreieckig zugeschnitten. Er umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummer 1005 der Gemarkung Christazhofen und hat eine Größe von ca. 50 m². Derzeit wird die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Christazhofen-Nordwest“ als öffentliche Grünfläche dargestellt und soll zukünftig zur privaten Nutzung geändert werden. Die öffentliche Grünfläche ist nicht als solche ausgebaut und wird derzeit bereits als Zufahrt/Stellplatzfläche genutzt.

Abbildung 9: Blick von Süden aus auf bestehende Bebauung südlich Plangebiet/Lärchenweg (Geltungsbereich 3)

4.2 Erschließung

Geltungsbereich 1 und 3: Die äußere verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende Lindenstraße aus Richtung Osten sowie über den bestehenden Erlenweg aus Südwesten. Die Lindenstraße schließt nach Süden an die Landesstraße L320 an. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Geltungsbereich 2: Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den bestehenden Lärchenweg. Der Lärchenweg schließt nach Süden an die Kißleger Straße L265 an. Somit ist auch bei diesem Geltungsbereich eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Sonstige Erschließung:
Im Ortsteil Christazhofen gibt es eine Bushaltestelle „Argenbühl Christazhofen“, die vom Plangebiet fußläufig erreichbar ist. Die Erschließungsstraße Lindenstraße ist zudem mit einem Gehweg ausgestattet, der eine sichere Verbindung in den Ortskern (ÖPNV, Turnhalle, Kirche, Friedhof, Nahversorger, etc.) ermöglicht.

4.3 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Unterschiedliche Setzungsverhalten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für das geplante Baugebiet „Christazhofen West“ wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt und durchgeführt (Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Christazhofen Nordwest“ Lindenstraße und Bauland Lärchenweg in 88260 Argenbühl - OT Christazhofen, Stand: 21.05.2026, AGP Assfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Waldsee). Folgende Erkenntnisse können daraus gewonnen werden:

Geomorphologische Situation

„Das Untersuchungsareal ist geomorphologisch betrachtet Teil der Jungmoränenlandschaft des Alpenvorlandes in Oberschwaben / Allgäu. In mehreren Eisvorstößen während des Pleistozäns überprägte der Rheinvorlandgletscher das Gebiet. Gegen Ende der letzten Eiszeit in der Würm-Kaltzeit, lagerte der abschmelzende Gletscher an seiner Basis Moränensedimente ab, die im Untersuchungsgebiet vorwiegend in Form einer Grundmoräne, aber auch teilweise als Moränensande und -kiese aufgeschlossen wurden.
Im Verlauf des Holozäns wurden die Moränensedimente durch Schwerkraft und Wasser umgelagert und unterlagen physikalischen und chemischen Verwitterungsprozessen. Dies führte zur Ausbildung einer variierend mächtigen Verwitterungsdecke. Die Schichtenabfolge der Erschließungsfläche wird zur Geländeoberkante hin durch einen natürlich entstandenen Mutterboden abgeschlossen.“

Baugrund

„Anhand den erstellten Schürfgruben kann für das Untersuchungsgebiet folgende generalisierte Schichtenabfolge zu Grunde gelegt werden.:

<u>Mutterboden (Schluff):</u>
Die Schichtenabfolge in beiden Untersuchungsarealen beginnt flächendeckend mit einem 0,20 m bis 0,30 m mächtigen Mutterboden. Der Mutterboden charakterisiert sich in allen Aufschlüssen als schwach humoser, schwach toniger, vereinzelt bis schwach kiesiger, schwach sandiger bis sandiger Schluff in dunkelbrauner bis brauner Farbe und weicher Konsistenz.
Der Mutterboden stellt einen Untergrund dar, der nicht für die Aufnahme von Bauwerks- als auch Verkehrslasten geeignet ist. Im Vorfeld zu den Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen ist der Mutterboden in den betroffenen Bereichen unter Beachtung des Bodenschutzes abzutragen und einer hochwertigen Verwertung in seiner gleichartigen Funktion als Mutterboden zuzuführen.
Für die weitere Planung ist darauf hinzuweisen, dass bei Bauvorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar gemäß §2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept behördlich gefordert wird. Das Bodenschutzkonzept ist in der Regel Grundlage für eine behördliche Genehmigung der Erschließungsmaßnahmen und kann auf Wunsch seitens der Fa. BauGrund Süd ausgearbeitet werden.

Verwitterungsdecke (Schluff, Sand):
Im gesamten Untersuchungsareal steht unter dem Mutterboden bis in eine Tiefe zwischen 0,50 m und 0,90 m u. GOK eine flächige Verwitterungsdecke an.
Hierbei handelt es sich um einen schwach tonigen, schwach sandigen bis sandigen, lokal kiesigen bis stark kiesigen Schluff. Überwiegt der Sandanteil so ist von einem vereinzelt kiesigen, schwach tonigen, schwach schluffigen bis stark schluffigen Fein- bis Grobsand zu sprechen. Die Sedimente der Verwitterungsdecke liegen in einer weichen bis max. steifen Zustandsform bzw. lockerer Lagerung vor. Farblich erscheint der Verwitterungshorizont in einem braunen bis hellbraun Farbton. Lokal binden Wurzeln des Mutterbodens bis in die Verwitterungsdecke ein.
Die feinkornreiche Verwitterungsdecke in vorwiegend weicher Konsistenz ist ein gering tragfähiger, in lokal steifer Konsistenz oder sandiger Ausbildung ein mäßig tragfähiger Untergrund. Die lehmhaltigen Böden sind frost- und witterungsempfindlich und dementsprechend weder Frost noch Nässe auszusetzen. In Kontakt mit Wasser neigen sie dazu, rasch aufzuweichen und weiter an Tragfähigkeit zu verlieren. Bei den sandigen, schluffigen Fazies besteht im wassergesättigten Zustand, v.a. unter Erschütterungen die Gefahr der Bodenverflüssigung und des Ausfließens im Anschnitt, z.B. an einer Baugrubenböschung.

Moränenablagerungen (Schluss, Sand, Kies):
Im Liegenden dieser Deckschichten (Mutterboden und Verwitterungsdecke) folgen bis zu den Aufschlussendtiefen würmeiszeitliche Moränenablagerungen, meist in Form einer Grundmoräne, bereichsweise auch als Moränensande und -kiese.
Die Grundmoräne setzt sich bodenmechanisch betrachtet aus einem schwach tonigen bis tonigen, schwach sandigen bis stark sandigen und vereinzelt kiesigen bis stark kiesigen, zum Teil mit Steinen und Blöcken durchsetzter Schluff zusammen. Farblich erscheint die Grundmoräne in hell-/gelbbraunen bis beige/hellgrauen Zustand. Die Konsistenz der Grundmoräne kann vorwiegend als steif angegeben, im Kontaktbereich zur Verwitterungsdecke oder Schichtwasserbereichen aufgrund von Aufweichungen als weich bis steif beschrieben werden.
Nach der manuellen Ansprache setzt sich der lokal erkundete, gelbbraun bis beige erscheinende Moränensand aus einem schwach tonigen, schwach kiesigen bis kiesigen, schluffigen bis stark schluffigen Fein- bis Mittelsand zusammen. Der Moränensand steht in mitteldichter Lagerung an, dessen Matrix eine steife bis halbfeste Konsistenz vorweist.
Der bereichsweise erkundete Moränenkies steht im Untersuchungsgebiet als schwach schluffiger bis schluffiger, sandiger, vereinzelt Steine und Blöcke enthaltender Fein- bis Grobkies an. Der in dunkelgrauer bis hellgrauer Farbe erscheinende Moränenkies wurde schichtwasserführend und dementsprechend in nassem Zustand angetroffen.
Die in mitteldichter Lagerung bzw. mind. steifer Konsistenz vorliegende Moränenablagerungen bilden einen gut tragfähigen Baugrund, welcher ggf. auch zum Abtrag größerer, punktueller Lasten geeignet ist.“

Grundwasser

„Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen konnte in den meisten Schürfgruben kein Zutritt von Wasser festgestellt werden. In der Schürfgrube 3 war dagegen ein deutlicher Schichtwasserzutritt zu erkennen.

Der Wasserzutritt erfolgte direkt mit dem Antreffen des gemischtkörnigen Moränenkieses.
Sowohl die erkundete, überwiegend feinkornreiche Grundmoräne als auch die schluffige Verwitterungsdecke weist aufgrund ihrer maßgeblich bindigen Zusammensetzung wasserstauende bzw. -hemmende Eigenschaften auf.
Die erkundeten Moränensande und -kiese können sich je nach Feinkorngehalt als durchlässige Schichten kennzeichnen. Dies gilt auch für die sandig dominierenden Bereiche der Verwitterungsdecke.
Innerhalb der anstehenden Böden, insbesondere den feinkornärmeren Moränensanden- und kiesen und der sandig ausgeprägten Verwitterungsdecke ist mit der Bildung von Sicker-, Schichten- und Hangzugwasser zu rechnen. Die durchlässigeren Schichten sind dabei unregelmäßig verteilt und können aderförmig miteinander verbunden sein und somit als Drainage für das feinkornreiche Umgebungsgestein dienen.
Vor allem nach intensiven oder langanhaltenden Niederschlagsereignissen kann sich oberhalb feinkörnigeren Horizonten Wasser innerhalb durchlässigeren Lagen ansammeln, das dann im Anschnitt (Baugrube, Kanalgraben, etc.) austritt.
Zudem kann es bei Rohr-/Leitungsgräben sowie (Bau-)Gruben innerhalb der feinkornreichen Böden der Verwitterungsdecke als auch der bindigen Grundmoräne zu einem sogenannten „Badewanneneffekt“ kommen, bei dem sich Niederschlagswasser in den Gräben bzw. der (Bau-)Grube ansammelt und nur sehr langsam oder gar nicht versickert.
Die beschriebenen Schichtwasserverhältnisse stellen eine Momentaufnahme dar.
Jahreszeitliche Niederschläge sind darin nicht erfasst, sodass nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen die feinkornärmeren Moränensande und -kiese als auch die sandige Verwitterungsdecke stärker schichtwasserführend als am Erkundungstag sein können.
Nach einer Abfrage der digitalen Kartenanwendung (Überflutungsflächen) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) [8] ist die Projektfläche nicht von Überflutungen betroffen.“

Versickerungsmöglichkeit

„Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss im Stande sein, die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen zu können.
Die Versickerung des Niederschlags kann entweder direkt erfolgen oder über eine ausreichend dimensionierte Sickeranlage, die dem Untergrund durch verzögerte Versickerung die Niederschlagsmengen in Trockenperioden zuführt.
Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 [6] sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen kf = 1,0 x 10-3 m/s und kf = 1,0 x 10-6 m/s liegen.
Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.
Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von kf < 1,0 x 10-6 m/s ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, sodass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abgeleitet werden müssen.
Gemäß dem DWA-A 138-10, sind die im Labor an gestörten Proben abgeleiteten Durchlässigkeitsbeiwerte für die Bemessung von Versickerungsanlagen mit dem Korrekturfaktor fMethode = 0,1 zu

multiplizieren. Da die Sieblinienauswertung nur für Sande zulässig ist, dienen die durch dieses Verfahren ermittelten Werte nur zur Orientierung, nicht aber zur Bemessung.
Der im kleinflächigen Feldversuch (Sickerversuch im Baggerschurf) ermittelte kf-Wert ist mit dem Korrekturfaktor 0,9 zu multiplizieren, welcher zugleich eines Ortsfaktors zu korrigieren ist. Als Ortsfaktor wird im vorliegenden Fall, aufgrund der geringen Aufschlussdichte mit fOrt = 0,65 zugrunde gelegt.
Gemäß den anhand von Laborversuchen abgeleiteten und korrigierten Durchlässigkeitsbeiwerten erfüllt die Grundmoräne das Durchlässigkeitskriterium für eine wirksame Versickerung nach den Vorgaben der DWA-A 138-1 nicht.
Der erkundete, feinkornreiche Moränensand ist mit Erfahrungswerten von kf < 10-6 m/s ebenfalls nicht für eine Versickerung geeignet.
Daher ist sowohl in der Erschließungsfläche als auch in der Baufläche am Lärchenweg eine Versickerung nach den Vorgaben der DWA 138-1 nicht möglich.“

4.4 Altlasten

Innerhalb der drei Geltungsbereiche liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.5 Flurbilanz Landwirtschaft

Das Plangebiet „Christazhofen-Nordwest“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Christazhofen, der Gemeinde Argenbühl. Der Geltungsbereiche 1 liegt nach der weiterentwickelten Flurbilanz von 2022 in einer Vorrangflur. Vorrangfluren sind besonders landbauwürdige Flächen und sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Der Geltungsbereich 2 liegt nach der genannten Flurbilanz in der Vorbehaltsflur I (landbauwürdige Flächen), die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Geltungsbereich 3 befindet sich bereits in Siedlungsgebiet und ist auf nachfolgendem Ausschnitt nicht dargestellt.

Abbildung 10: Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)

Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde befinden sich die für neue Wohnbauflächen geeigneten Randgebiete ausschließlich in der landwirtschaftlichen Vorrangflur sowie Vorbehaltsflur I. Angesichts dieser Gebietszuweisung durch die Landesanstalt für Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) muss die Gemeinde bei potentiellen Wohnflächenentwicklungen im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebots aufgrund mangelnder Alternativen in landwirtschaftliche Vorrangfluren sowie Vorbehaltsfluren I eingreifen.

4.6 Wasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Es liegt kein Nachweis für Überflutungsflächen vor. Im Westen befindet sich der Steinackerbach in ca. 150 m Entfernung vom Geltungsbereich und ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

4.7 Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an bestehende Wohngebiete sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt sich bei der Art der Baulichen Nutzung um ein allgemeines Wohngebiet mit den hier zulässigen Orientierungswerten.
In der näheren Umgebung sind keine Gewerbebetriebe vorhanden. Jedoch können auf das Plangebiet verschiedene Lärm-Immissionen einwirken, diese sind:

- Verkehr/Landesstraße

Unweit der Plangebiete in ca. 300/350 m südlicher Entfernung befinden sich die Dorfstraße (L 320) sowie die Kißlegger Str. (L 265). Im Rahmen des damals aufgestellten Bebauungsplans „Christazhofen West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im damaligen Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 16.04.2009).

Der Konflikt wurde durch die Festsetzung und bereits Errichtung einer zeitlich und räumlich vorgelagerten, durchgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) entlang der Landesstraße L 320 sowie von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Fensteröffnungen der Ruheräume) entschärft.

Es ist daher anzunehmen, dass die Verkehrslärm-Immissionen durch die südlich befindliche Bebauung „Christazhofen West“ sowie die vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt werden und dass es im Bereich der vorliegenden Geltungsbereiche zu keinen Einschränkungen kommt.

- Landwirtschaft – Es ist keine aktive Landwirtschaft in ~~unmittelbarer~~ direkter Nähe vorhanden. Die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen Steinacker 1–4 werden allesamt nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Die nächstgelegene noch aktiv betriebene Hofstelle ist Bliderazhofen 1, die sich etwa 550 m nordwestlich des Plangebiets befindet.
  Aufgrund der bestehenden Abstände ist davon auszugehen, dass von der genannten Hofstelle keine relevanten Geruchs- oder sonstigen landwirtschaftlichen Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Dies gilt auch für den Fall, dass die Hofstellen Steinacker baurechtlich noch nicht vollständig aufgegeben sind. Eine weitergehende Prüfung der von diesen Hofstellen ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen beziehungsweise die Durchführung entsprechender Emissionsberechnungen wird daher nicht für erforderlich gehalten. Es gibt angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von den Anwohnern zu dulden sind.
- Gewerbe - gibt es keins in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Fazit

Somit sind weder betrieblich noch verkehrsbedingt erkennbare Emissionsquellen vorhanden, welche die zulässige Nutzungsart beeinträchtigen würden bzw. welche durch eine Allgemeines Wohngebiet an diesem Standort beeinträchtigt werden könnten.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

4.8 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- Boden- und Kulturdenkmäler innerhalb des Planungsraums sowie dessen nahen Umfeld sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der geplanten Bebauung basiert auf den folgenden übergeordneten Zielen:

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Errichtung freistehender Einfamilien-/Doppelhäuser sowie zum Teil Hausgruppen, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Nordosten des Ortsteils Christazhofen der Gemeinde Argenbühl im direkten Übergang zum neu entstandenen Baugebiet „Christazhofen West“. Geltungsbereich 2 befindet sich weiter östlich im Bereich westlich des Lärchenwegs. Beide Teilbereiche schließen direkt an den zum Teil bereits bestehenden Ortsrand im Nordosten an und werden mit der neuen Bebauung den bestehenden Siedlungskörper nach Norden erweitern und abrunden.

Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende nordöstliche Ortsrand wird den voraussichtlich finalen Ortsabschluss Richtung Nordosten darstellen und somit die Wahrnehmung des Ortsrands von Christazhofen dauerhaft prägen.

Die direkt angrenzende Wohnbebauung (sowohl Geltungsbereich 1 als auch Geltungsbereich 2) in Form von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern im Süden sowie im Südosten soll mit der vorliegenden Planung weitergeführt werden.

Abbildung 11: Bestehende Bebauung südlich Geltungsbereich 1, Blick nach Südwesten

Abbildung 12: Bestehende Bebauung Erlenweg, südlich Geltungsbereich 1

Im Vorfeld der Planung wurde für das Plangebiet (Geltungsbereich 1) eine Bebauungsvariante in Form eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt und diskutiert:

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept, Geltungsbereich 1, ohne Maßstab

Im Plankonzept wird die bestehende Erschließungsstraße Erlenweg nach Norden verlängert und führt in einer Kurve Richtung Osten auf die bestehende Lindenstraße. Durch Verbindung dieser Wege

entsteht eine Ringerschließung mit dem bestehenden südlichen Baugebiet. Eine Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Lindenstraße nach Süden, die dort an die L 320 anschließt.

Ein weiterführender Erschließungsstich nach Westen im Bereich der Kurve ist im Konzept dargestellt, wird aber aufgrund von fehlenden Grundstücksverfügbarkeiten nicht weiterverfolgt. Die Fläche dient unter anderem für die Niederschlagswasserentwässerung des Baugebietes/Abfluss nach Westen.

Die Lindenstraße soll, wie im Bestand vorhanden mit Gehweg und öffentlichen Parkierungsflächen ausgebaut werden.

Die Bebauung soll durch vorwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung erfolgen. Auf einem Teil sind auch Hausgruppen geplant, die nach Möglichkeit von einem Bauinvestor erbaut und anschließend verkauft werden sollen. Auf diese Art soll verdichtetes Wohnen kombiniert werden mit den Erfordernissen junger Familien. Insgesamt können 18 Baugrundstücke erschlossen werden.

6 Grundstücke < 500 m²
9 Grundstücke 501 m² - 600 m²
3 Grundstücke > 601 m²
→ 18 Baugrundstücke

Wichtiges städtebauliches Ziel ist demnach, dass sich die neue Bebauung standortgerecht in die bestehende Umgebung eingliedert und ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungskörper Christazhofen entsteht. Zu diesem Zweck werden Festlegungen zur maximalen Höhenentwicklung und zum Teil einheitlichen Dachformen (Ortsrand - Satteldach) getroffen, die eine homogene, ortsrandadäquate Bebauung sicherstellt. Des Weiteren soll die zukünftige Bebauung in ihrer Gestaltung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufgreifen und einen homogenen Straßenraum und in sich ruhiges Erscheinungsbild generieren.

Im Geltungsbereich 2 erscheint eine Erschließung von 4 Grundstücken westlich des Lärchenwegs sinnvoll. Es bedarf hierfür keines städtebaulichen Konzeptes, da die Erschließung im Bestand vorhanden ist. Insgesamt können 4 Grundstücke mit Größen zwischen ca. 600 und 700 m² entwickelt werden.

Im Geltungsbereich 1 und 2 können in der Gemeinde Argenbühl insgesamt 22 neue Baugrundstücke in den nächsten Jahren entstehen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt

etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Zusätzlich wird eine Ortsrandeingrünung auf einer Breite von 3,00 bis zu 5,00m festgesetzt, die vorwiegend um das gesamte Planungsgebiet verläuft. Durch unterschiedliche Breiten soll eine gewisse Verzahnung in die Landschaft entstehen und somit den Ortsrand auflockern.

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund folgende grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Durchgängige und aufgelockerte Durchgrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume durch zum Teil straßenbegleitende Begrünung in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz vor Hangwasser

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (Wohngebäude, die die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nicht störende sonstige Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind (eingeschränkt - ausnahmsweise) zulässig.

Die Anlage von E-Ladesäulen sollen zulässig sein, um beispielsweise carsharing Angebote zu ermöglichen.

Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden hinsichtlich Nutzungsart und Flächeninanspruchnahme nicht als verträglich und Zielkonform erachtet und werden daher ausgeschlossen.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen dienen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Familien. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen wird, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger

Familien berücksichtigt werden (z.B. kleinere Grundstücke, Möglichkeit Doppelhaus/Hausgruppe). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (je freistehendes Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte oder zusammengebautes Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten) soll vermieden werden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern 0,36. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet orientiert sich an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO von max. 0,4 und wird damit um 0,04 reduziert. Aufgrund der relativ großzügigen Baugrundstücke sowie einer Überschreitungsmöglichkeit (siehe unten) soll ein kompaktes Baugebiet entwickeln werden. Es soll der Flächenfraß eingedämmt und auch für junge oder einkommensschwächere Familien eine effiziente und zufriedenstellende Bauweise erlaubt werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der maximalen Grundflächenzahl überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzungslinien für Garagen nicht zulässig, um den gewünschten harmonischen Übergang des neuen Baugebiets zu den umgebenden Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.

Gebäudehöhe

Im Baugebiet werden zwingend 2-geschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von bis zu 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von bis zu 9,50 m festgesetzt. Mit zwei Geschossen soll insgesamt mehr Wohn- oder Nutzfläche geschaffen werden, um weitere Zersiedelung zu vermeiden und sparsam mit Boden umzugehen. Die Umgebung ist vorwiegend zweigeschossig geprägt, sodass ein einheitliches Ortsbild erhalten und entstehen bleiben soll.

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (25-38°), wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen auf 9,50 m (ab Oberkante Rohfußboden) beschränkt sowie die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung ist von 1,5 bis zu zwei Vollgeschossen geprägt. Die Bebauung fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet einen neuen Ortsrand hin zur freien Landschaft und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu.

Die Gebäudehöhe wird als Maximalmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt, um den Bauherren ausreichend Spielraum zu gewähren und zugleich die Anpassung an das natürliche Gelände und die benachbarte Bebauung zu berücksichtigen.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Für die Hausgruppen wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da die einzelnen Häuser direkt aneinandergebaut werden und die Gebäude daher eine Länge über 50m besitzen. Dies wird festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität zu erreichen sowie die Errichtung von so genannten "Kettenhäusern" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus zu erlauben. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Im mittleren Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich 1), südlich der West-Ost Erschließung sind neben Einfamilien- und Doppelhausbebauung zusätzlich auch Hausgruppen zulässig. Dieser Bereich bietet sich aufgrund seiner Lage und der Möglichkeit nach Süden ausgerichtete Gebäude anzuordnen am besten dafür an.

Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. an Eckgrundstücken innerhalb der hierfür gekennzeichneten Umgrenzungslinien zulässig. Dies sollen maßgeblich eine Errichtung der Garagen an den Nord- bzw. Südseiten der Grundstücke ermöglichen.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß LBO Baden-Württemberg) sind.

Baugrenzen

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,50m zum öffentlichen Straßenraum, sowie ein bis zu 5,00 m breiter Abstand entlang der Bereiche am Ortsrand, um hier die Entwicklung einer ökologisch und visuell wirksamen Eingrünung zu ermöglichen.

Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei-

und Grünräume entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass zum Beispiel im Bereich der Ortsränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Begrenzungslinie für Garagen/Carports zulässig. Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Garagen und Carports werden außerhalb überall dort zugelassen, wo aus städtebaulicher Sicht untergeordnete Situationen entlang von Grünräumen oder Nachbarbebauung vorhanden sind. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist also auf die Erschließungssituation hin abgestimmt.

Anzahl Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie Hausgruppen für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Familien dienen. Für Hausgruppen sind maximal zwei Wohneinheiten vorgegeben. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte sowie max. drei Wohneinheiten pro freistehendes oder zusammengebautes Einfamilienhaus sollen die Entstehung von unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden werden. Ziel ist u.a. den bestehenden Charakter, die kleinteilige Struktur, innerhalb des Wohngebietes zu erhalten. Zugleich soll ermöglicht werden, dass die einzelnen Häuser effizient genutzt werden können und Formen des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden können (separate Wohneinheit für erwachsene Kinder/bzw. für Eltern). Auf diesem Weg soll u.a. der Wegzug junger Bürger verhindert werden (z.B. Förderung von Mietwohnungen im Dachgeschoss bzw. Einliegerwohnung).

6.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die neu geplanten Erschließungsstraßen bzw. über Bestandsstraßen (Lärchenweg). Der Geltungsbereich 1 binden direkt an die bestehende Erschließungsstraße (Lindenstraße) an. Nach Süden hin besteht eine Anbindung zur übergeordneten Landesstraße (L320).

Innere Erschließung

Die geplante Breite der Haupt-Straßenverkehrsfläche beträgt 5,50 m. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der parallel durchgeführten Erschließungsplanung (Assfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Waldsee). Die Haupt-Erschließung (Geltungsbereich 1) knüpft damit an den bereits bestehenden Erschließungsweg (ebenfalls 5,50m breit ausgeführt) an und wird nach Norden bzw. in einer Kurve nach Osten weitergeführt und auf die bestehende Lindenstraße. Für den Geltungsbereich 3 wird der bestehende Lärchenweg bei Bedarf geringfügig ausgebaut. Mit den geplanten Fahrbahnbreiten ist ausreichend Platz, um Begegnungsverkehr zu gewährleisten und ebenso Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermöglichen.

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die neu geplanten Erschließungsstraßen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Es können alle Grundstücke gut erschlossen werden. Das Grundstück GS5 muss über einen kurzen Erschließungsstich erschlossen werden, der eine zukünftige Entwicklung nach Westen offenhalten soll.

Für eine zukünftige Planung wird im Bebauungsplan (Geltungsbereich 1) eine weitere Ausfahrt aus dem Plangebiet vorgesehen (als öffentliche Grünfläche), die eine eventuell weiterführende Erschließungsmöglichkeiten offenhalten soll.

An punktuellen Stellen an der Lindenstraße sind öffentliche Stellplätze parallel zur Fahrbahn vorgesehen, die vermutlich gern von Gästen der Anwohner benutzt werden. So soll dem Parken auf der öffentlichen Fläche entgegengewirkt werden.

Die Erschließungsplanung ist bereits beauftragt und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Die Grundzüge der erforderlichen zukünftigen Dimensionierung sind in den Entwurf bereits eingearbeitet. Anpassungen im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung sind noch möglich.

Innerhalb des Baugebietes wird Wert auf die fußläufige Durchlässigkeit gelegt, daher wird im Bereich der bestehenden Lindenstraße, die nach Norden erweitert werden soll, auch der Gehweg ausgebaut. Dieser endet im Kreuzungsbereich der westlichen Erschließungsstraße mit Lindenstraße, da eine weitere Erweiterung des Baugebietes nach Norden von der Gemeinde nicht vorgesehen wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in der Ortsmitte „Argenbühl Christazhofen“ bei der Grundschule gegeben.

6.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden.

Die Ortsrandeingrünung im Norden und Westen ist so dimensioniert, dass ein ökologisch wirksamer Ortsrand hergestellt werden kann und zugleich durch die Begrenzung der standortgerechten Bepflanzung auf der Fläche gewährleistet ist, dass auch die Wohnqualität dadurch nicht beeinträchtigt wird (Blickbezüge/Verschattung). Es wird empfohlen, dass dieser Ortsrand einheitlich von der Kommune hergestellt wird und dann an die Eigentümer übergeben wird. In diesem Bereich sind etwaige Geländemodellierungen welche zur Ableitung von Hangwasser aus den westlichen Ackerflächen zu sammeln und gesteuert ableiten zu können.

Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind entsprechend Naturschutzgesetz nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein Baum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Nutzungskordel

Die festgesetzte Nutzungskordel unterscheidet den Geltungsbereich 1 in zwei Bereiche voneinander ab: In dem Bereich entlang der West-Ost Erschließung sind südlich davon neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zugelassen. In dem südlichen Bereich und zum ruhigen Ortsrand nach Norden und Westen sind nur Einzel- und Hausgruppen zugelassen. Dort wo kurze Erschließungen ermöglicht werden können sind verdichtete Bereiche möglich, um den Verkehr im zentralen Bereich sammeln zu können.

6.6.2 Beleuchtung/Insektenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind Außenbeleuchtungen auf ein Minimum zu reduzieren oder zum Beispiel mittels Bewegungsmelder zu steuern. Auch sind die Beleuchtungen in insektenfreundlichen Farben zu wählen.

6.6.3 Wasserdurchlässige Flächen/Versiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Aufgrund der zu erwartenden Beschaffenheit des Untergrundes ist der erforderliche Unterbau ebenfalls sickerfähig herzustellen.

6.6.4 Niederschlagswasserentwässerung

Eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone ist aufgrund der vorhandenen undurchlässigen Böden nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers auf öffentlicher und privater Fläche aus dem geplanten Wohngebiet erfolgt über zwei Systeme. Im Geltungsbereich 1 wird in die geplante Erschließungsstraße ein neu zu errichteten Regenwasserkanal geplant. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Dach- und Hofflächen soll abgeleitet werden und in ein neu entstehendes Retentionsbecken westlich des Plangebietes ablaufen. In diesem Becken soll das Wasser temporär zurückgehalten und gedrosselt in den Wassergraben zum Steinackerbach eingeleitet werden. Vor dem Becken wird ein Schlammfangschacht geplant.

Der vorhandene Regenwasserkanal im Bereich Lindenweg, welcher momentan die Baugrundstücke quert wird in die Anwohnerstraße nach Norden verlegt. An den Regenwasserkanal ist vermutlich temporär auftretendes Schichtenwasser aus dem Bereich der Hofstelle angeschlossen. Dieses Schichtenwasser wird in einem Gerinne durch das Retentionsbecken geführt.

Für den Geltungsbereich 2 wird die Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss des Schmutzwassers mit Hauskontrollschächten zum Mischwasserkanal im Lärchenweg vorgesehen. Das Regenwasser wird auf der Westseite in Retentionszisternen gesammelt und mit je 1l/s gedrosselt in die geplante Regenwasserleitung eingeleitet und an die vorhandene Regenwasserleitung im Norden angeschlossen. Die „Kombi-Zisternen“ haben einen Innendurchmesser von 2,00m und ein Gesamtspeichervolumen von 8 m³. Das Volumen gliedert sich in den oberen Teil (Volumen1) für die Retention, welcher 5 m³ umfasst und nach jedem Regen mit 1l/s entleert. Darunter liegt das Nutzvolumen (Volumen2), welches mit 3m³ vorgesehen ist und als Brauchwasser zum Garten gießen etc. genutzt werden soll. Von den 4 Baugrundstücken fließen dann im Bemessungsfall (Tn5) insgesamt 4 l/s gedrosselt zur vorhandenen Regenwasserleitung und weiter zum Steinackerbach. Bei größeren Regen kann Regenwasser über den Notüberlauf zunächst über die geplante DN 200 zur vorhandene Regenwasserleitung im Freispiegel abfließen. Bei noch größeren Regenereignissen wird sich erst Druckabfluss einstellen und im Fall der Notflut wird das Regenwasser über die Schachtabdeckungen der Zisternen breitflächig über die Oberfläche verteilen und weiter über landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen zum Steinackerbach abfließen.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielstellung, mit der neuen Bebauung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufzugreifen, werden u.a. Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht, da diese einen wesentlichen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild liefern. Dem folgend wurde für den gesamten Geltungsbereich die für den oberschwäbischen Raum bzw. ortsbildtypische Dachform des Satteldachs festgelegt.

Die festgesetzte Dachneigung von 25 bis 38 Grad für die 2-geschossigen Gebäude ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen.

Hinsichtlich der Firstrichtung für die Hauptgebäude sollen im Bereich des westlichen Ortsrandes (sowohl Geltungsbereich 1, als auch Geltungsbereich 2) im Wesentlichen die bestehenden Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Dort, wo gegenwärtig klare Regelmäßigkeiten in der Gebäudeanordnung erkennbar sind, welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen, sollen diese auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Es wird demnach eine Firstrichtung West-Ost festgesetzt, um die Giebelständigkeit der zum Teil bestehenden Wohngebäude entlang der Erweiterung des Erlenwegs bzw. Lärchenwegs zu sichern. Auch aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte (schmal, West-Ost ausgerichtet), der Belichtung, Photovoltaikausnutzung bietet es sich an die Gebäude Giebelständig zur Straße auszurichten. Von einer festgesetzten Firstrichtung wird innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich 1) abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität keine negative Auswirkung hat. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstständig zum Straßenraum hin errichtet werden. Den Bauherren soll der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen oder mit Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachplatten in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich rote bis rotbraune Töne sowie graue, anthrazitfarbene Töne, die nicht glänzend sind oder begrünte Dächer zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhanden Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die im angrenzenden Baugebiet vorzufinden sind.

Dachgauben, Wiederkehre und Zwerchgiebel werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet ist, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind gesetzlich vorgeschrieben, sollten jedoch das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Mindestabstände zum First bzw. zur Giebelseite müssen eingehalten werden. Aufständerungen auf Flachdächern sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

7.2 Geländemodellierung

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

7.3 Stützmauern

Die Straßenräume sollen optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe sowie Stützmauern auf 1,50m festgesetzt.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ auch untergeordnet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

7.5 Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung des neuen Wohnbaugebiets stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal.

Vor diesem Hintergrund sind straßenbegleitend nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingeengt. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Höherer Sichtschutz bis max. 1,50 m zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur wenn Durchsicht oder dauerhafte Bepflanzung durch standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) ermöglicht werden kann zulässig. Neben dem sozialen Zusammenleben fördert die Höhenfestsetzung der Einfriedungen zudem die Verkehrssicherheit im Plangebiet. Denn Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen grundsätzlich die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken regelt sich nach den einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie durch das geltende Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg.

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sowie Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) sind nicht zulässig, da sie ökologisch keinen Wert und keinen Gewinn für Insekten und Bienen darstellen.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen. Um den Anforderungen des Winterdienstes Rechnung zu tragen müssen Einfriedungen zudem mit ihrer Außenkante mindestens 0,50 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugern, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen unzulässig.

Die Festsetzung von **Sichtdreiecken** dient der Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse an Einmündungen, Kreuzungen und Grundstückszufahrten. Durch die Freihaltung dieser Bereiche wird gewährleistet, dass Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer – insbesondere Kraftfahrzeuge, Radfahrende und zu Fuß Gehende – einander rechtzeitig erkennen können.

7.6 PKW – Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 45m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von mindestens 3,0m (Carports) und 5,0m (Garagen) freizuhalten. Dieser wird seitens der Gemeinde Argenbühl, zur Flächenreduzierung und besseren Ausnutzung des Grundstückes als Stellplatz angerechnet.

Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr zusätzliche öffentliche Flächen zur Verfügung stehen (Parallelparkplätze im Bereich Lindenstraße). Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen der EnBW Regional AG.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen der Thüga AG.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ravensburg. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen.

9 Auszug Umweltbericht

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes, Natura-2000-Gebietes, amtlich kartierter FFH-Mähwiesen oder gesetzlich geschützten Biotopflächen.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder unterliegt sonstigen Vorhaben, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Auch Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg hinsichtlich der Stärkung und Förderung von Gemeinden innerhalb des ländlichen Raumes sowie einer geschlossenen Siedlungsentwicklung unter Wahrung der landschaftlichen Aspekte des Naturraums werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Christazhofen befindet sich ca. 4,1 km nördlich des Hauptortes Eisenharz. Im östlichen Bereich des östlicher gelegenen Teils des Projektgebietes besteht die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Lärchenstraße. Südlich grenzt das bestehende Wohngebiet mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern an. Westlich und nördlich erstrecken sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Entlang der Ostgrenze des westlicher gelegenen Planbereichs verläuft die Lindenstraße und im Süden ist der Geltungsbereich durch den bis zur Grenze des Plangebietes bestehenden Erlenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nördlich und westlich schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Östlich und südlich befinden sich, vom Plangebiet durch die Lindenstraße bzw. den Erlenweg getrennt, weitere Wohngebäude, die sich maßgeblich als Ein- und Zweifamilienhäuser präsentieren. Wie auch im Flächennutzungsplan festgelegt, erfahren die Flächen des gesamten Geltungsbereiches derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach dem europäischen Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten, die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtline (FFH-Gebiete) bzw. Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem liegen keine gemäß § 30 BNatschG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Der größere westliche Teilbereich 1 wird hauptsächlich von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland geprägt. Nach Westen hin fällt das Gelände leicht in Richtung Steinackerbach ab. Östlich der am Teilbereich des Plangebietes vorbeiführenden Lindenstraße befindet sich ein größeres Anwesen mit zwei einzelnstehenden Linden und mehreren Obstbäumen. Gegenwärtig befinden sich in den Gartenbereichen noch zugewachsene Erdhäufen und Altgrasbestände. Nördlich schließt sich eine Ackerfläche an, auf dem zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Mais angebaut wurde. Der östliche Teilbereich 3 liegt angrenzend an die Lärchenstraße. Gegenwärtig liegt auch dort Intensivgrünlandnutzung vor. Ein kleines Stück des Geltungsbereiches liegt im Bereich des Erlenweges und weist eine siedlungstypisch geschotterte Brachfläche auf, welche aktuell als Stellplatz genutzt wird.

Für eine möglichst rechtssichere Beurteilung der Bestandssituation wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Da der Geltungsbereich ausschließlich Intensivgrünland und kleine Gartenabschnitte ohne Gehölze umfasst, können Vogelbruten innerhalb des Geltungsbereiches gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich kann das Gebiet von Greifvögeln wie Rotmilan und Mäusebussard als Jagdhabitat genutzt werden. Aufgrund der im räumlichen Umfeld weitläufig vorhandenen Grünlandflächen ist hierbei jedoch nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

Der Geltungsbereich kann als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Insbesondere der östlich angrenzende Bereich um das Hofgebäude mit den alten Linden und weiteren Gehölzen besitzt hierfür eine gute Eignung. Daher ist insbesondere bei der Erschließung des Wohngebietes und bei Anlage der Straßenbeleuchtung auf fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich wird im östlichen Teilbereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche der Vorbehaltsflur I, im westlichen Teilbereich der Vorrangflur und damit der bestmöglicher Bewertungsstufe durch die Planung betroffen sind. Hinsichtlich der Auswirkungen sind vor allem die geplanten Neuversiegelungen bisher unversiegelter Flächen zu betrachten. Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, muss innerhalb der ausgewiesenen Baufläche nicht von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen werden. Vielmehr sind hier lediglich die einzelnen Wohngebäude, dazugehörige Nebengebäude sowie mögliche Einfahrten und Stellplatzflächen als Versiegelungen anzusehen, die jeweils zugehörigen Gartenflächen bleiben auch weiterhin unversiegelt.

Schutzgut Boden und Geomorphologie

Der Oberboden (Mutterboden) ist dunkelbraun gefärbt. Es handelt sich um einen schwach tonigen, schwach feinsandigen und humosen Schluff. Bei der graubraunen bis braun gefärbten Verwitterungsdecke handelt es sich um schwach tonige bis tonige, schwach sandige bis sandige sowie schwach kiesige Schluffe. Der lehmige Boden weicht bei Wasserzutritten (zum Bsp. Niederschlägen) schnell auf. Die Färbung der Grundmoräne ist grau. Sie ist bautechnisch als gering bis schwach toniger, schwach sandiger bis sandiger, schwach kiesiger bis kiesiger Schluff zu beschreiben, dessen Steinanteil zwischen gering steinig und steinig variiert. Wie die Erfahrung zeigt, können auch größere Blöcke oder sogar Findlinge in den Grundmoränenablagerungen auftreten.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches wird mit zwei unterschiedlichen Gesamtbewertungen bewertet. Hierbei erhält der nördliche Großteil der Fläche die Gesamtbewertung 3,0, also eine hohe Wertstufe. Der östliche sowie der südliche Teil des Geltungsbereiches erhält in seiner Gesamtbewertung jeweils 2,67 und fällt damit einer mittleren bis hohen Wertstufe zu. Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Versiegelung und Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation. Wesentliche Folgen einer Überbauung sind ein verringerter Gas- und Wasseraustausch zwischen der Atmosphäre und der Pedosphäre.

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Laut der hydrologischen Übersichtskarte liegt das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Quartären Moränen- und Beckensedimente“. Der Untergrund des Planungsraumes ist der geologischen Einheit der „Glazialsedimente (35)“ zuzuordnen. Der Porengrundwasserleiter ist mit einer mittleren bis geringen Durchlässigkeit und einer stark wechselnden Ergiebigkeit beschrieben.

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Steinackerbach befindet sich allerdings nur rd. 160 m westlich des Geltungsbereiches. Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch diffuse Schadstoffeinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Nitrate, Düngemittel, Pestizide etc.), die aktuell auf den Flächen des Geltungsbereiches sowie auch den angrenzenden Flächen betrieben wird.

Schutzgut Luft und Klima

Die landwirtschaftliche Nutzfläche innerhalb des Geltungsbereiches besitzt eine eher geringe Rolle für die Gemeinde Argenbühl hinsichtlich ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Größe des Plangebietes und hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die klimatisch ähnlich bewertet werden können, wie die Flächen des Geltungsbereiches, ist nicht von einer herausragenden (lokalklimatischen) Bedeutung des Planungsraums auszugehen.

Über die lufthygienische Situation im Planungsgebiet liegen keine detaillierten Informationen vor- Aufgrund des Fehlens größerer Verkehrsstraßen, den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den angrenzenden Wohngebieten muss von keiner erheblichen Vorbelastung des Plangebietes ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der Naturraumeinheit des „Westallgäuer Hügellandes“. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen zum aktuellen Zeitpunkt, wie auch im gesamten Umfeld des Plangebietes, intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Die Landschaft in und um den Geltungsbereich ist relativ eben bzw. leicht hügelig. Wesentliche natürliche landschaftsprägende Elemente gibt es nicht.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau-, Boden- oder Kulturdenkmale. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich südwestlich der Pfarrkirche St. Mauritius in einer südlichen Entfernung von ca. 307 m. Vom Geltungsbereich aus bestehen Sichtbeziehungen über die bestehenden Siedlungsbereiche hin zum Kirchturm der katholischen Kirche.

Die schutzgutbezogene Bewertung von Bestand und Eingriff ergab insgesamt überwiegend eine geringe bis mittlere, z. T. auch mittlere bis hohe Eingriffsschwere (Fläche/ Boden).

Tabelle 3: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering - mittel	gering - mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	hoch	hoch
Boden	hoch	hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering - mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen – ÖKVO). Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen maßgeblich als Ortsrandeingrünung mit Hochstauden sowie Feldgehölzen umgesetzt werden. Diese werden durch die den Wohngebäuden zugehörigen Gartenflächen innerhalb der Bauflächen ergänzt. Die öffentliche Grünfläche westlich der öffentlichen Verkehrsfläche im Kurvenbereich soll des Weiteren als Versickerungsfläche dienen. Zusätzlich sollen insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen sowie zwischen den einzelnen späteren Grundstücken Baumpflanzungen gemäß den Pflanzlisten des Landkreises Ravensburg umgesetzt werden, um eine Durchgrünung des Geltungsbereiches sowie eine Erhöhung der Artenvielfalt zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Intensivgrünland, weshalb ein Vorkommen planungsrelevanter Brutvögel ausgeschlossen werden kann. Greifvögel können die Fläche als Jagdhabitat nutzen, sie stellt jedoch kein essentielles Nahrungshabitat für diese Arten dar. Ein Vorkommen von Feldvogelarten im angrenzenden Acker, für welche durch das Heranrücken des Wohngebietes potenziell negative Kulissenwirkungen entstehen könnten, wird aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Vorkommensschwerpunkte relevanter Offenlandarten, des Geländereliefs sowie der intensiven Bewirtschaftung ausgeschlossen. Für Fledermäuse fehlen Quartierstrukturen innerhalb des

Geltungsbereichs, das Umfeld eignet sich jedoch grundsätzlich als Jagdhabitat. Bei der Umsetzung des geplanten Baugebietes ist daher auf die Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung zu achten. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wird ausgeschlossen.

Um durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Fledermäusen innerhalb ihres Jagdhabitats wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:

V1 – Einsatz fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung

Während der Bauphase, im Rahmen der Erschließung sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass angrenzende Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der umliegenden Flächen und Gehölze als Jagdhabitat vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringungshöhe) verwendet werden.

~~Mögliche Ausgleichsmaßnahmen, wie bspw. ein Oberbodenauftrag oder externe Ausgleichsflächen, um die gemäß ÖKVO Baden-Württemberg ermittelten **221.637 Ökopunkte** (Bilanz aus Bodenbewertung, Biotoptypenbewertung und Landschaftsbildbewertung) zu kompensieren, werden im nachfolgenden Verfahrensverlauf ergänzt und ggf. mit den zuständigen Behörden am Landratsamt Ravensburg abgestimmt.~~

Das bestehende Defizit von **222.439 Ökopunkten** soll über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen werden. Der erforderliche Ausgleich des von gegenständlichem Vorhaben verursachten Eingriffs in den Natur- und Bodenhaushalt sowie das Landschaftsbild soll durch folgende Ökokonto-Maßnahmen kompensiert werden; die Maßnahmen befinden sich alle innerhalb des Naturraumes Voralpines Hügel- und Moorland im Landkreis Ravensburg:

Tabelle 4: Ökokonto-Maßnahmen zum Ausgleichs des projektbedingt verursachten Eingriffs

Eingangskennung	Bezeichnung	Aktenzeichen	Verfügbare Punkte
OEK-012026-A7B95F	Beseitigung des Absturzes im Gießbach durch Bau einer Sohlgleite	436.02.013	21.238
OEK-012026-B1C322	Extensivierung Argenhang im Rahmen Neuntöterkonzept Teilfläche Fl.-St. 48/5	436.02.016	1.706
OEK-012026-FFDBAE	Beseitigung Absturz und Bau einer Sohlgleite in Argenbühl-Mühlhalden	436.02.021	374.703

Zum Ausgleich sollen die jeweils verbleibenden Ökopunkte der beiden erstgenannten Maßnahmen der „Beseitigung des Absturzes im Gießbach durch Bau einer Sohlgleite“ sowie „Extensivierung Argenhang im Rahmen des Neuntöterkonzept“ vollständig verwendet werden. Hier ergibt sich eine Summe von 22.944 Ökopunkten. Die für einem vollständigen Ausgleich verbleibenden, benötigten 199.495 Ökopunkte sollen von der dritten Maßnahme „Beseitigung Absturz und Bau einer Sohlgleite in Argenbühl-Mühlhalden“ abgezogen werden. Entsprechend verbleiben bei dieser Maßnahme 175.208 Ökopunkte weiterhin auf dem gemeindlichen Ökokonto. Der projektbedingt verursachte Eingriff kann hingegen als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Es wurde anhand einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (LARS consult GmbH, Memmingen, Stand: 08.01.2026) geprüft, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vom Vorhaben beeinträchtigt werden können. Bei den Vögeln wird dies für Arten der Roten Liste Baden-Württembergs (Stand 2019), der Roten Liste Deutschlands (Stand 2021) und Arten besonderer Bedeutung (LUBW), unter denen auch Arten des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie von 2009 genannt sind.

Vögel

Da der Geltungsbereich ausschließlich Intensivgrünland und kleine Gartenabschnitte ohne Gehölze umfasst, können Vogelbruten innerhalb des Geltungsbereichs gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich kann das Gebiet von Greifvögeln wie Rotmilan und Mäusebussard als Jagdhabitat genutzt werden. Aufgrund der im räumlichen Umfeld weitläufig vorhandenen Grünlandflächen ist hierbei jedoch nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

Durch die Erweiterung des Wohngebietes nach Norden grenzt dieses künftig an die Ackerfläche, wodurch sich diese in der Kulissenwirkung der Gebäude befindet. Aufgrund der Lage des

Projektgebietes außerhalb des Verbreitungsschwerpunktes von Offenlandarten, wie der Feldlerche oder der Wiesenschafstelze, des sehr geringen Ackeranteils in der Gemeinde Argenbühl sowie des Geländere-liefs der Ackerfläche sowie der unmittelbaren Umgebung ist ein Vorkommen der genannten Arten nicht zu erwarten. Daher ist durch das Vorhaben nicht von einer Beeinträchtigung von Brutvögeln auszugehen.

Fledermäuse

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund des Fehlens von Gehölzen keine Quartiersstrukturen für Fledermäuse. Hingegen kann das Projektgebiet als Jagdhabitat genutzt werden. Insbesondere der östlich angrenzende Bereich um das Hofgebäude mit den alten Linden und weiteren Gehölzen besitzt hierfür eine gute Eignung. Daher ist insbesondere bei der Erschließung des Wohngebietes und bei der Anlage der Straßenbeleuchtung auf fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten (V1).

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien wie der Zauneidechse im Geltungsbereich wird ausgeschlossen, da geeignete Eiablagestellen und Bereiche zur Thermoregulation fehlen. Die Erdhäufen in dem Privatgarten sowie die geschotterte Parkfläche sind erst jüngst entstanden und lediglich temporär vorhanden, sodass Vorkommen von Reptilien, auch aufgrund des Fehlens geeigneter, vernetzender Habitatelemente (z.B. Straßenböschungen, Bahnlinien, etc.) im Umfeld, unwahrscheinlich sind.

Insekten

Vereinzelt tritt im brachliegenden Garten das Kleinblütige Weidenröschen (Epilobium parviflorum) auf, welches als Futterpflanze für den Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) dienen kann. Da es sich hierbei jedoch nur um Einzelpflanzen und nicht um größere Bestände sowie nicht um die favorisierte Wirtspflanze der Art (Zottiges Weidenröschen) handelt, ist eine Besiedelung durch den Nachtkerzenschwärmer nicht anzunehmen.

Fazit

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Intensivgrünland, weshalb ein Vorkommen planungsrelevanter Brutvögel ausgeschlossen werden kann. Greifvögel können die Fläche zwar als Jagdhabitat nutzen, sie stellt jedoch kein essentielles Nahrungshabitat für diese Arten dar. Ein Vorkommen von Feldvogelarten im angrenzenden Acker, für welche durch das Heranrücken des Wohngebiets potentiell negative Kulissenwirkungen entstehen könnten, wird aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb der Vorkommensschwerpunkte relevanter Offenlandarten, des Geländereliefs sowie der intensiven Bewirtschaftung ausgeschlossen. Für Fledermäuse fehlen Quartierstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs, das Umfeld eignet sich jedoch grundsätzlich als Jagdhabitat. Bei der Umsetzung des geplanten Baugebiets ist daher auf die Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung (V1) zu achten. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wird ausgeschlossen.

V1 – Einsatz fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung

Während der Bauphase, im Rahmen der Erschließung sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass angrenzende Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll

sichergestellt werden, dass die Nutzung der umliegenden Flächen und Gehölze als Jagdhabitat vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit <= 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringungshöhe) verwendet werden.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 5: Flächenbilanzierung Geltungsbereich 1

Art der Fläche	**Größe der Fläche**	**Anteil der Fläche**
Private Baugrundstücke *Davon Ortsrandeingrünung*	9.896 m² *800 m²*	56,4 %
Öffentliche Grünfläche inkl. Versickerungsfläche	5.810 m²	33,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.850 m²	10,5 %
Größe des Geltungsbereiches 1	**17.556 m²**	**100%**

Tabelle 6: Flächenbilanzierung Geltungsbereich 2

Art der Fläche	**Größe der Fläche**	**Anteil der Fläche**
Private Baugrundstücke *Davon Ortsrandeingrünung*	2.558 m² *324 m²*	87,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	367 m²	12,5 %
Größe des Geltungsbereiches 2	**2.925 m²**	**100%**

Tabelle 7: Flächenbilanzierung Geltungsbereich 3

Art der Fläche	**Größe der Fläche**	**Anteil der Fläche**
Größe des Geltungsbereiches 3	**50,47m²**	**100%**