

STADT STOCKACH

Begründung

zum Bebauungsplan „Schlosswiese“ und zu den örtlichen Bauvorschriften
in Espasingen

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für den Bereich der „Schlosswiese“ in Espasingen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Die Bodmaner Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co. KG möchte auf den im eigenen Besitz befindlichen Grundstücken Wohnhäuser errichten und damit eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, umsetzen.

Das Vorhaben ist Teil der jetzt aktiv in Angriff genommenen Gesamtmaßnahme zur Reaktivierung der Schlossbrauerei Espasingen und der umliegenden Liegenschaften und zugehörigen Freiflächen. Außerdem soll der Eisweiher wieder belebt werden.

II. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Espasingen. Es schließt östlich und südöstlich unmittelbar an die Bebauung an der Zielstraße und die Gebäude der ehemaligen Schlossbrauerei an. Der Westen wird durch die Stockacher Aach (außerhalb des Planungsgebiets) begrenzt. Die zukünftige Erschließungsstraße zur Riedstraße (B313) ist ebenfalls einbezogen.

Im Umweltreport zum Bebauungsplan werden die derzeitige Nutzung des Planungsgebiets und die umgebende Nutzung im Einzelnen beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst. Nrn. 34 (teilweise), das Wegegrundstück Flst. Nr. 23 (ganz) sowie einen kleinen Teil des Gehwegs im Einmündungsbereich an der Riedstraße (B313), Flst. Nr. 19/3, mit einer Fläche von insgesamt ca. 8255 qm.

Die Abgrenzung ist im Einzelnen dem Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Verfahren: Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Die Planung wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ - durchgeführt. Dieses Verfahren kann vorliegend angewendet werden, weil:

- die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² ist,
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen erfolgt,
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben sind und

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

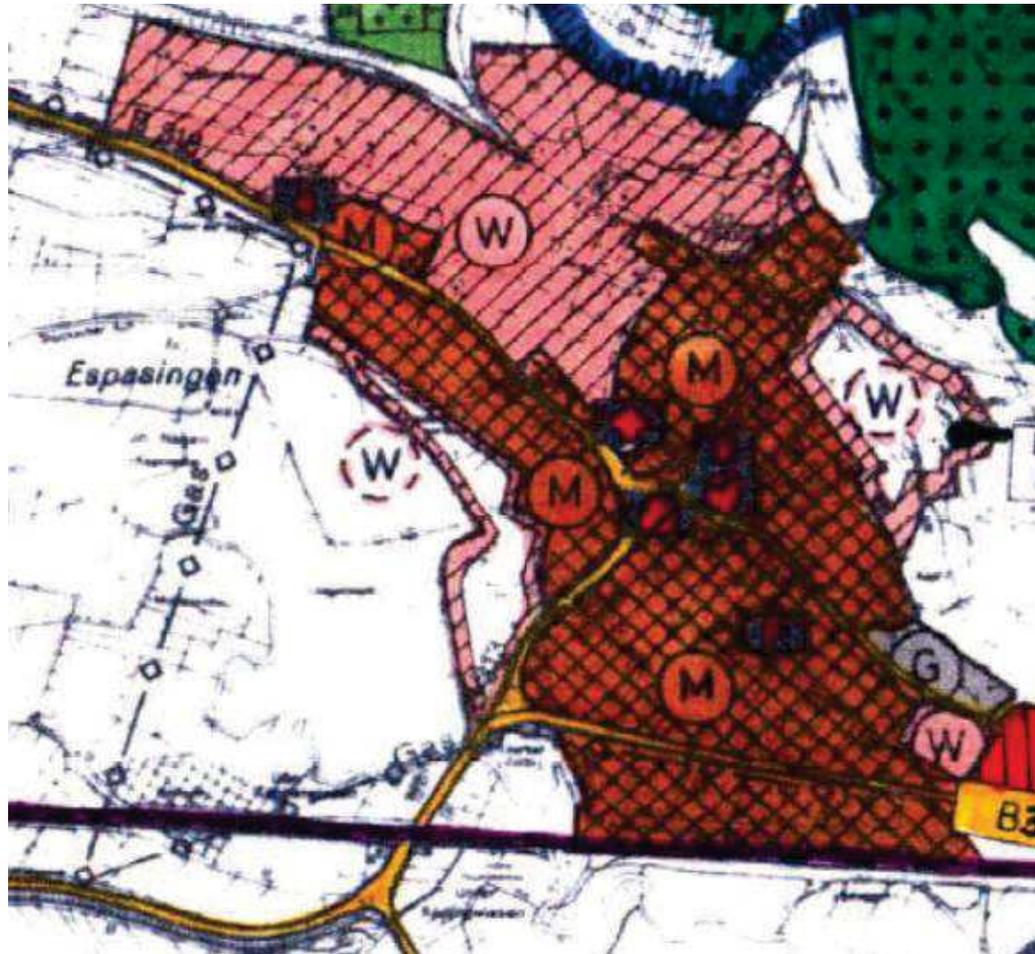
Damit verbunden ist der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

IV. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2001) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es schließt westlich an eine gemischte Baufläche an, die die historische Ortslage von Espasingen beschreibt.

Eine Änderung des FNP ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

V. Geplante Bebauung und Nutzung

Es soll eine an die ländliche Umgebung angepasste Bebauung entwickelt werden. Auf dem langgestreckten Grundstück werden 9 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und ein Mehrfamilienhaus im Anschluss an das Schlossareal geplant.

Die Einfamilienhäuser stehen bis auf das Abschlussgebäude im Norden giebelständig zur Straße und sind zugunsten einer optimalen Grundstücksnutzung als einseitige Grenzbauten direkt an die Grundstücksgrenzen gesetzt. Die Gebäude erhalten ein steiles Satteldach über einem so hohen Kniestock, dass auch im Dachgeschoss ein angenehmes Wohnen möglich ist. Jeweils zwischen zwei Gebäuden wird der Eingangsbereich großzügig mit einem Flachdach überdacht. Damit wird der Eingangsbereich geschützt und gleichzeitig ein überdachter Unterstellplatz für ein Auto geschaffen. Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, führt neben der moderaten Größe der Einheiten dazu, dass die Gebäude nicht unterkellert werden sollen. Es ist deshalb pro Grundstück ein größeres Nebengebäude vorgesehen. Die Anordnung der Nebengebäude ist räumlich festgelegt, damit auf den relativ kleinen Grundstücken trotzdem eine geordnete und untereinander verknüpfte Grünfläche entsteht. Die Nebengebäude können alternativ auf die - von der Erschließung aus betrachtet - Vorder- oder Rückseite des Grundstücks gestellt werden.

Im Übergang zum unmittelbaren Umfeld der Schlossbrauerei, die mit einer dörflich dichteren Bebauung umgeben werden soll, wird ein Mehrfamilienhaus ebenfalls giebelständig zur Erschließung geplant. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse erhalten, wobei das dritte Geschoss sich bereits überwiegend im Dachraum befinden wird. Die Stellplätze sind als offene Stellplätze auf der Südostseite entlang der Grundstücksgrenze aufgereiht. Hier sind zwei Nebengebäude vorgesehen.

Entlang der Stockacher Aach wird eine Grünfläche angelegt als Gewässerrandstreifen. In diesem Grünstreifen kann ein kleiner, wasserdurchlässig gestalteter Fußweg integriert werden.

Die Gestaltung dieses Grünstreifens soll so erfolgen, dass zum einen der Bachabschnitt aufgewertet wird und zum andern eine angemessene Barriere zum Eisweiher hin geschaffen wird, um Störungen vom ausgewiesenen Offenlandbiotop fernzuhalten.

V.1 Art der baulichen Nutzung

Die neu geplanten Wohngebäude werden in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da nach § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden muss, liegt die Festsetzung eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO nahe. Im vorliegenden Planungsgebiet ist dies städtebaulich nicht gewünscht, schon mit Blick auf die nicht wohnartigen / landwirtschaftlichen / gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung, aber auch die mit der Lage unmittelbar am Rande des Außenbereichs verbundenen möglichen Störungen sowie die hohe Verkehrsbelastung auf der Durchfahrtsstraße B 31 mit Emissionen bis hin ins Plangebiet. Um dem dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde Rechnung zu tragen, sollen Wohngebäude das Gebiet dominieren und nur in sehr untergeordnetem Umfang die der Versorgung des Gebiets dienenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 zugelassen werden, weshalb diese nur als Ausnahme zulässig sind. Darin

liegt zugleich die Wahrung der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets gegenüber dem sonst grundsätzlich in Betracht kommenden reinen Wohngebiet. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 BauNVO sollen wegen ihres Flächenbedarfs und ihres Störpotentials ganz ausgeschlossen werden.

V.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen wird. Dies betrifft sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung.

Die Gebäude im WA 1 und 2 (Einfamilienhäuser) sollen mit einem Vollgeschoss hinter vertikaler Wand, einem ausbaubaren Dachgeschoss, das ebenfalls ein Vollgeschoss sein kann, und steilem Satteldach festgesetzt werden. Die Höhe der Gebäude wird definiert über die maximale Firsthöhe über der im Mittel angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Auf diese bezieht sich auch die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe, die nicht höher als 50 cm über der Straße liegen soll. Das Mehrfamilienhaus im WA 3 hat eine um 5 m höhere Firsthöhe, dies ist erforderlich, da das Haus ein Geschoss mehr hat und breiter ist und damit ein höheres Dach haben wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für die Einfamilienhäuser wurde ein langes durchgehendes Baufenster gewählt, um bei der Umsetzung noch eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Insgesamt sind die Lage der Baugrenzen und die Höhen der Gebäude so festgesetzt, dass ein verträgliches Nebeneinander mit der bestehenden benachbarten Bebauung entsteht.

V.3 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Aufgrund der Problematik bei der Anordnung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl sowie zur Sicherstellung des geplanten Baugebietstyps sind in den Baugebieten WA 1 und 2 grundsätzlich nur eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen.

Im WA 3 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Hier wird im Zuge der Planung des Gebäudes entschieden, ob mehrere kleinere oder weniger größere Wohnungen gebaut werden. Geplant ist ein sinnvoller Mix für verschiedene Lebens- und Wohnformen.

V.4 Nebenanlagen

Da alle Einfamilienhäuser nicht unterkellert werden sollen (siehe Beschreibung oben), wird für diese je Grundstück ein größeres Nebengebäude zugelassen. Für das Mehrfamilienhaus werden zwei Nebengebäude z.B. für Fahrräder und Müll-eimer zugelassen. Sie dürfen jeweils max. 55 cbm groß sein. Die Anordnung ist ebenfalls festgelegt, damit einer sonst möglichen Unterbrechung der Garten- und Grünzonen vorgebeugt wird.

VI. Umweltreport und Freiflächengestaltung

Dem Bebauungsplan wird ein Umweltreport mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigelegt, erarbeitet vom Planstatt Senner, Überlingen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

VII. Erschließung – Straßen, Wege und Stellplätze

VII.1 Straßen und Wege

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist der Neubau einer Straße erforderlich. Diese neue Straße wird im Norden an den vorhandenen Weg (Flst. Nr. 23), der in die Zielstraße mündet, angebunden. Im Süden mündet die Erschließungsstraße in eine neu geplante Querstraße, die etwa parallel zur Riedstraße hinter der Schlossbrauerei geführt werden soll. Diese Querstraße führt nach Südwesten weiter am „Schlossgarten“ (siehe Planeinschrieb) vorbei, in dem auch eine als Naturdenkmal eingestufte Platane steht, und verläuft dann im rechten Winkel in Richtung Riedstraße, so dass weder die Platane noch der davon südwestlich verlaufende Bach tangiert werden.

Die Straße wird in einem weichen Bogen parallel zur Stockacher Aach geführt, im nördlichen Abschnitt direkt neben dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, im südlichen Abschnitt etwas bachferner. Die Restfläche wird als Verkehrsgrünfläche mit einer Baumreihe und dazwischen liegenden öffentlichen Stellplätzen genutzt. Die Restflächen am bestehenden nördlichen Weg Flst. Nr. 23 in die Zielstraße werden ebenfalls als Verkehrsgrünflächen festgesetzt; das Wegegrundstück ist breiter als 5 m.

Die Straßen sollen insgesamt als gemischte Verkehrsflächen gestaltet werden, auf Fußwege an der Straße soll bewusst verzichtet werden. Ein ergänzender Fußpfad ist innerhalb des Gewässerrandstreifens möglich.

Ab der Querstraße nach Norden und bis zur Zielstraße soll die Straße 5 m breit und damit für Begegnungsverkehr geeignet ausgebaut werden. Die Querstraße bis zur Einmündung in die Riedstraße soll eine Breite von 5,5 m erhalten, da hier nach einer abschließenden Bebauung des gesamten Schlossareals mit etwas mehr Verkehr zu rechnen ist. In den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans ist nur der Bereich der Straße einbezogen, der für die Erschließung der in diesem Planungsschritt vorbereiteten Bebauung erforderlich ist.

VII.2 Stellplätze und Einfahrten

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Standorte für Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht im Einzelnen festgelegt werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zusammenhängende Grünflächen sicherzustellen.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind Stellplätze in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Um Zufahrten über die gesamten Grundstücksbreiten zu verhindern ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zugelassen.

Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum wie oben beschrieben Stellplätze vorgesehen.

VIII. Erschließung - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

VIII.1 Regenwasser

Zur Reduktion der anfallenden Regenwassermenge muss dieses im Gebiet dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden. Der Notüberlauf der dezentralen Anlagen muss an die geplante Kanalisation angeschlossen werden.

Der gesamte zu überplanende Bereich wird im modifizierten Mischsystem abgeleitet und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bündtstraße angebunden.

Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird festgesetzt, das nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer in privaten Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und nur den Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Alternativ kann ein Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 m³ Volumen zur Rückhaltung mit entsprechendem Puffervolumen zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser vorgesehen werden.

VIII.2 Schmutzwasser

Das gesamte Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert und an den vorh. MW-Kanal in der Bündtstraße angeschlossen. Die verunreinigten Abwässer werden so der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Stockacher Aach in Espasingen zugeführt.

VIII.3 Wasserversorgung

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

VIII.4 Drainagen

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

VIII.5 Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist möglich und gesichert.

VIII.6 Wasserkraftwerk

Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 34/1 befindet sich ein historisches Wasserkraftwerk, das kürzlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Die wasserrechtliche Zulassung läuft zum Jahresende 2019 aus. Nach Auskunft der zuständigen Wasserrechtsbehörde kann diese nicht verlängert werden. Der Betrieb wird deshalb dann eingestellt. Aufgrund der Verfahrensabläufe steht fest, dass ein Bezug der ersten Wohnnutzung vor Jahresende 2019 praktisch ausge-

geschlossen ist. Lärmbelastungen, gar Unverträglichkeiten zwischen Wasserkraftwerk und Wohnnutzung sind damit nicht zu befürchten. Eine gutachterliche Untersuchung gegenwärtig noch bestehender Lärmauswirkungen ist daher nicht erforderlich.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebiets geleistet werden.

IX.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Bebauung hat.

Als Dachform sind im Grundsatz Satteldächer vorgesehen. Nur die Eingangsüberdachung, unter der auch ein Auto abgestellt werden kann, darf alternativ ein Flachdach haben.

IX.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Da erfahrungsgemäß im ländlichen Raum mehr als ein Fahrzeug je Wohneinheit vorhanden ist und die Fahrzeuge aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten nur bedingt im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können, wird die Stellplatzzahl, die auf den Privatgrundstücken nachzuweisen ist, erhöht: bei Gebäuden mit einer Wohnung (WA 1 und 2) auf zwei Stellplätze und beim Mehrfamilienhaus (WA3) auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (örtliche Bauvorschriften Ziff. 5.). Hier ist die geringere Erhöhung sinnvoll wegen in der Regel kleinerer Wohnungen im Mehrfamilienhaus als in Einfamilienhäusern.

IX.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

IX.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Zufahrtsbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit reglementiert werden.

Die übrigen Vorschriften zu Einfriedungen sollen einen Beitrag leisten zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Eine Ausgrenzung der Baugrundstücke durch geschlossen wirkende Einfriedungen (z.B. blickdichte Zäune oder Koniferenhecken) soll vermieden werden. Mauern, auch Sockelmäuerchen, sind darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie eine Barriere für die im Gebiet lebenden Tiere bilden.

IX.5 Niederspannungsleitungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel unterirdisch zu verlegen sind. Da sich das Baugebiet im Umfeld einer empfindlichen Erholungslandschaft befindet, ist die unterirdische Verkabelung aller Leitungen, auch der Telekommunikationsleitungen, geboten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und alle Leitungen im Zuge des Straßenneubaus verlegt werden können, ist die unterirdische Verkabelung auch wirtschaftlich vertretbar.

X. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebiets insgesamt	ca. 0,83 ha
davon sind:	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,49 ha
- Straßen, Straßenverkehrsgrün und landwirtschaftlicher Weg	ca. 0,25 ha
- Gewässerrandstreifen	ca. 0,09 ha

Konstanz, den 28.11.2018

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de



