

# STADT STOCKACH

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „SCHÜTZENWEG“

Im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

VOM 11.07.2012

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Verkehrserschließung
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 § 13a BauGB – Umweltbelange, Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 8 Artenschutz
- 9 Schallschutz
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 14 Zusammenfassende Erklärung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch das evangelische Altenheim an der Zoznegger Straße, den südlich benachbarten evang. Kindergarten mit großem, baumbestandenem Gartenanteil, sowie dem Pfarrhaus an der Zoznegger Straße. Weiterer Bestandteil sind die weitläufigen Grundstücke entlang des Schützenwegs mit bestehender Wohnbebauung, und teilweise großen, unbebauten Gärten.

Das Altenheim ist dringend sanierungsbedürftig und entspricht in seiner Gesamtkonzeption und -struktur nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Pflege, so dass eine Modernisierung aus Sicht des Betreibers nicht zielführend ist. Daher wird angestrebt, den bisherigen Standort aufzugeben, und auf der gegenüberliegenden Seite der Zoznegger Straße, auf der dortigen Freifläche, einen Neubau zu errichten. Planungen für einen solchen Neubau wurden bereits in die Wege geleitet, ein entsprechendes Bebauungsplanänderungsverfahren –auf dem neuen Standort steht kurz vor dem Abschluss.

Der bisherige Standort steht somit für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung, ebenso wie der Standort des benachbarten Pfarrhauses, für das von der Kirchengemeinde an anderer, zentraler Stelle in Stockach bereits Ersatz geschaffen wird.

Bereits im Dezember 2010 wurden diesbezüglich in den Gremien der Stadt verschiedene Rahmenplanvarianten zu einer möglichen städtebaulichen Konzeption für das Areal erörtert.

Im weiteren Planungsverlauf wurden für das Grundstück südöstlich des Schützenweges Flst. Nr. 457/2 sowie für die Grundstücke Flst. Nr. 457 und 457/3 ein Bauantrag bzw. eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit je 4 Wohneinheiten bei der Stadt eingereicht. Diese Flächen waren im Rahmenplan bisher nicht berücksichtigt worden, auch ist der Bereich bisher nicht überplant, so dass die Zulässigkeit geplanter Vorhaben bisher nach §34 BauGB zu beurteilen wäre.

Eine Beurteilung der Vorhaben ergab jedoch, dass sich die dort beantragten Baumassen in das bauliche Umfeld mit der bisher bestehenden aufgelockerten und durchgrünten Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht einfügen würden. Daher wurden Überlegungen angestellt, inwieweit eine bauliche Nachverdichtung entlang des Schützenwegs, auch im Angesicht der räumlich sehr beengten Erschließungssituation mit einer durchschnittlichen Wegbreite von ca.4m, an Engstellen nur 3.50m teilweise ohne Gehweg, in einer städtebaulich verträglichen Form zu realisieren wäre. Der Schützenweg wird stark von Schülern auf dem Weg zu Gymnasium/Realschule genutzt, sodass hier Handlungsbedarf entsteht, um eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ausschließen zu können.

Ferner war zu berücksichtigen, dass durch eine etwaige Nachverdichtung von einer deutlichen Zunahme des anfallenden und zu entsorgenden Niederschlagswassers auszugehen ist. Die ungepufferte Einleitung dieses Wassers in die öffentliche Kanalisation ist aufgrund der bestehenden Kapazitäten im Kanalnetz nicht möglich, da das System bereits heute ausgelastet ist und für den Fall von Starkregenereignissen über keine Reserven mehr verfügt.

Bestandteil des Bebauungsplans sind somit auch Festsetzungen zur Entwässerung auf Grundlage eines entwässerungstechnischen Gesamtkonzeptes, die gewährleisten sollen, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser in geeigneter Weise zurückgehalten, gedrosselt und schadlos in das öffentliche Kanalnetz abgegeben wird. Die hierfür vorgesehene Rückhaltung, Drosselung und partielle Versickerung des Oberflächenwassers ist in Teilen auf den Privatgrundstücken zu gewährleisten, wofür dort entsprechende Flächen und Maßnahmen bereitzustellen sind.

Aus Gründen des Ortsbildes und den Einschränkungen der vorhanden verkehrlichen und technischen Erschließung ist daher die Limitierung des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten von Bedeutung um eine städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Innenentwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Stockach hat daher am 20.01.2011 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,07 ha.

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Nachverdichtung im Innenbereich erzielt werden soll, sind die Voraussetzungen des **beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB** erfüllt (vgl. Kap. 7). Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung wird demnach abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan sind mit dem Wegfall des bestehenden Altenheims und der Konversion des freiwerdenden Areals vielfältige Neuerungen für die Anwohner im Geltungsbereich und dessen Umgebung verbunden. Die Stadt Stockach möchte die Öffentlichkeit daher, über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, möglichst frühzeitig an der Planung beteiligen. Daher wurde eine, nicht obligatorische, **Frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB, zusätzlich zum beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### Regionalplan

Stockach ist im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein Bodensee (Eintritt der Verbindlichkeit am 10.04.1998) als Unterzentrum (mit Vorschlag Mittelzentrum) ausgewiesen. Der Regionalplan wurde jedoch vom Landesentwicklungsplan 2002 „überholt“, Stockach ist demgemäß inzwischen Mittelzentrum. Als Siedlungsgebiet innerhalb der Entwicklungsachse Singen - Stockach - (Überlingen) ist Stockach als Schwerpunkt für Dienstleistungen sowie als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtsverbindlich seit dem 27.07.2001) ist das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, nur südöstlich des Schützenweges befindet sich ein Streifen mit Wohnbaufläche (W).

Südlich ausserhalb des Geltungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt die derzeit Wohnnutzung aufweist. Ein bestehender Kindergarten befindet sich zentral im Plangebiet.

Nach Abbruch des Altenheims soll innerhalb des Geltungsbereichs verstärkt Wohnnutzung (WA) angesiedelt werden. Lediglich entlang der Zoznegger Straße ist ein stärkere gewerblicher Anteil möglich, jedoch auch hier nur beschränkt auf die im WA zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Die Art der Nutzung soll daher als WA, der Bereich des Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche und private Grünfläche festgesetzt werden. Damit ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist es nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch nicht erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung wie nachfolgend (Abb. 2) dargestellt anzupassen.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom September 2001



**Abbildung 2:** Berichtigung des Flächennutzungsplans

### **Bestehende Bauungspläne**

Rechtsverbindliche Bauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten „Wasserschutzgebietes für die Brunnen Dill“ der Stadt Stockach.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **Lage im Siedlungsraum**

Stockach liegt im Süden Baden-Württembergs zwischen den Hegau-Vulkanbergen und dem 5 km entfernten westlichen Bodensee. Aufgrund ihrer Lage am Ende der BAB 98 aus Richtung Stuttgart (zwei Ausfahrten) und der weiterführenden B 31 neu in Richtung Überlingen/Lindau wird Stockach auch das "Tor zum Bodensee genannt".

Die Stadt Stockach gehört zum Landkreis Konstanz und hat rund 16.800 Einwohner. Die Hälfte der Einwohner lebt in der Kernstadt Stockach, die andere Hälfte in den 10 Ortsteilen Hindelwangen, Winterspüren, Espasingen, Mahlspüren im Tal,

Seelfingen, Mahlspüren im Hegau, Raithaslach, Zizenhausen, Hoppetenzell und Wahlwies.

Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Mühlingen und Orsingen-Nenzingen mit insgesamt 30.000 Einwohnern.

### **Topographie**

Das Gelände des Plangebietes ist relativ bewegt. Der niedrigste Punkt des Gebietes im Bereich des Schützenweges am südlichen Geltungsbereich liegt bei 491müNN. Der Schützenweg steigt von Südwesten nach Nordosten bis 505,5müNN innerhalb des Geltungsbereiches an. Die nördlichste Ecke des Geltungsbereiches an der Zozneggerstraße befindet sich auf einer Höhe von 502,50müNN.

### **Bestehende Nutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. An der Zozneggerstraße liegt das bestehende Altenheim, welches strukturell und substanziell keine Entwicklungsperspektive mehr hat und daher auf der gegenüberliegenden Seite der Zozneggerstraße durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Nordöstlich angrenzend an das Altenheim liegt das ehemalige Pfarrhaus, für das derzeit an einem anderen, zentraleren Standort in Stockach Ersatz geschaffen wird. Im Südosten des Altenheims befindet sich ein evangelischer Kindergarten mit großen Freibereichen und Spielplatz, der für die Versorgung der umgebenden Wohngebiete von herausragender Bedeutung ist und daher langfristig gesichert werden soll.

Südöstlich des Schützenweges sind die Grundstücke bereits weitgehend mit Einfamilienhäusern, in Einzelfällen auch mit Doppelhäusern bebaut, weitläufige Hausgärten, teilweise mit Baumbestand, trennen die Wohngebäude voneinander und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung dieses Bereichs.

Südlich des Altenheims und des Kindergartens grenzt eine Zone mit Wohnbebauung (Einzelhäuser) an, die durch einen hohen Anteil an begrünten und teilweise Baumbeständen Gartenflächen charakterisiert ist.

Die Anlieferung des Pflegeheims sowie die Zufahrt zu mehreren Garagen und Parkplätzen erfolgt über den Schützenweg. Im Kreuzungsbereich Schützenweg und der Zufahrt zum Altenheim befindet sich eine Trafostation.

### **Angrenzende und benachbarte Nutzungen**

Nordwestlich, jenseits der Zoznegger Straße befindet sich eine große innerörtliche Freifläche auf der der Neubau des Pflegeheims sowie betreutes Wohnen vorgesehen sind. Ein Bebauungsplan „Ziegelwiese II, 1. Änderung“ hierzu befindet sich in Aufstellung. Des Weiteren befindet sich hier u. A. ein gewerblich genutztes Areal, auf dem sich bisher eine Tankstelle, Kleinspeditionen, Autowerkstätten und dergleichen befanden. Seit Mai 2011 ist dort ein Betrieb für Autoglas und Folienbeschriftung genehmigt, die Nutzung wurde aber seither nicht aufgenommen. Für diesen Bereich, zu dem auch das ehemalige, zwischenzeitlich abgebrochene Gasthaus „Stadt Wien“ gehört, befindet sich ebenfalls ein Bebauungsplan „Ziegelwiese III“ in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2011 gefasst. Nördlich liegt der erst wenige Jahre alte Komplex einer Altenwohnanlage in geschlossener Bauweise, mit begrüntem Innenbereich. Weiter nördlich, jenseits der Straße „Am Bildstock“ ist aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel, Doppel und Reihenhäusern vorhanden.

Im Kreuzungsbereich Zozneggerstraße / Am Bildstock / Behringstraße befinden sich in der ehemaligen Mega-Halle noch ein im Mai 2011 genehmigter Druckerei-

betrieb, der seinen Betrieb bisher nicht aufgenommen hat und ein Lebensmittelmarkt.

Östlich an das Plangebiet grenzt eine Zone mit stark durchgrünem, zeilenförmigen Geschosswohnungsbau am Pestalozziweg an.

Südlich des Schützenwegs befindet sich eine strukturell gemischte Wohn-Gemengelage mit Einzelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau in dem Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden. Westlich an das Plangebiet angrenzend sind vergleichbare Strukturen vorhanden. Auch hier wurde in den vergangenen Jahren nach- und höher verdichtet, von den ehemaligen durchgrünten rückwärtigen Grundstücksbereichen mit ihren Gärten ist noch ein Teil erhalten.



**Abbildung 3:** Übersicht Luftbild

### **Geltungsbereich**

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 383, 385/3, 417, 417/3, 417/4, 417/16, 454, 454/1, 454/3, 455/2, 457, 457/1, 457/2, 457/3.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 236/6 (Gehweg Zoznegger Straße), 418 (Schützenweg), 385/2.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt

### **Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen

## 4 Städtebauliches Konzept

Mit der Plankonzeption sollen innerörtliche Flächenreserven und Innenentwicklungspotentiale für die Ortsentwicklung Stockachs gesichert und aktiviert werden. Dies geschieht auf der bauleitplanerischen Ebene im Vorgriff auf die in näherer Zukunft zu erwartenden strukturellen Veränderungen und den sich daraus ergebenden Veränderungsdruck innerhalb des Plangebiets. Dabei sollen die nachfolgenden **Planziele** erreicht und als Angebotsplanung planungsrechtlich gesichert werden:

- Neuordnung der aufzulassenden Standorte des heutigen Pflegeheims und des Pfarrhauses,
- Schaffung von attraktivem, zentrumsnahem, innerörtlichem Wohnraum mit hoher Wohnqualität,
- Sicherung des bestehenden Kindergartenstandortes,
- behutsame bauliche Nachverdichtung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und der Restriktionen der vorhandenen Infrastruktur,
- Verbesserung der Verkehrserschließung durch Ergänzung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes,
- Neufassung der Raumkante an der Zoznegger Straße und Aufwertung des dortigen Straßenraums,
- Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers im Hinblick auf die bereits bestehende hohe Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes mit seinen nur unzureichenden Kapazitätsreserven,
- Wahrung des Gebietscharakters und des durchgrünten Ortsbildes.

### **Grundstücke der ev. Pfarrgutsverwaltung (Planbereiche A und B)**

Die Plankonzeption sieht als einen wesentlichen Baustein die Neuordnung und Neuerschließung der zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg gelegenen, freiwerdenden Grundstücksflächen im Eigentum der ev. Pfarrgutsverwaltung vor.

Nach Rückbau der bestehenden Einrichtungen (Altenheim, Pfarrhaus) sollen die Flächen neu geordnet und schwerpunktmäßig einer Wohnnutzung zugeführt werden, der Neubau von verkehrlicher und technischer Erschließung ist hier erforderlich

### **Evangelischer Kindergarten mit zugehörigen Freiflächen (Planbereich E)**

Der Kindergarten soll in seiner Struktur und seine Freiräumen weiterhin erhalten bleiben. Die begrünten Freiflächen mitsamt dem vorhandenen Baumbestand sollen erhalten werden, der Spielplatz wird als Grünfläche gesichert.

Die notwendigen Stellplätze sollen am Westrand der geplanten Planstraße 2 auf der dortigen Parkierungsfläche angeordnet werden. Die Anordnung möglicher weiterer Stellplätze bleibt im Bedarfsfall dem erforderliche Baugenehmigungsverfahren überlassen. Aufgrund des demografischen Wandels mit einem Rückgang der Kinderzahlen und wegen der Tatsache, dass ein Teil des Kiga als Krippe, mit geringerem Freiflächenbedarf, genutzt wird, wird von weiteren planerischen Vorgehen, wie z.B. zur Flächenaufteilung und Nutzung der Aussenanlagen abgesehen.



### **Schützenweg und südliche Bebauung (Planbereiche F, G und H)**

Südöstlich des Schützenweges soll eine Nachverdichtung der bisher überwiegend mit Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern bebauten Fläche ermöglicht werden. Hierbei muss behutsam vorgegangen werden, um die Vorhandene Grünstruktur und das durchgrünte Ortsbild nicht zu überlasten. Um den heutigen Eigentümern und Anwohnern Planungssicherheit zu ermöglichen und die vorhandene soziale Struktur nicht zu beeinträchtigen, wird die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert. Als langfristiges städtebauliches Ziel soll der Gebäudeabstand zum Schützenweg mindestens 4m betragen, um ein Mindestmaß an räumlicher Übersichtlichkeit im schmalen Schützenweg herzustellen und z.B. ausreichend große Vorfläche für die private Parkierung vorhalten zu können. Lediglich das Gebäude Schützenweg 14 ragt dort ca. 1m über die festgesetzte Baugrenze hinaus. Für diesen Gebäudeteil gilt jedoch Bestandschutz, so dass erst im Falle von geplanten baulichen Veränderungen im Bereich der Überschreitung der neue, vergrößerte Abstand herzustellen wäre. Diese Einschränkung wird als zumutbar erachtet, da der überwiegende Gebäudeteil von dieser Restriktion nicht betroffen ist, so dass eine bauliche Erweiterung nach Südosten auch dann denkbar erscheint, wenn dabei in den Gebäudeteil am Schützenweg nicht eingegriffen wird.

Im südlichen Abschnitt des Schützenwegs ist eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten vorstellbar, im nördlichen Bereich, wegen der beengteren und dichterem Verhältnisse, nur Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten. Die zulässige Gebäudebreite und -tiefe wird im Wesentlichen auf 15m beschränkt, so dass im Gartenbereich ausreichend Flächenreserven für die Oberflächenentwässerung und den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Begrünung zur Verfügung stehen.

Zur Gewährleistung der Erschließung ist der Schützenweg, ausreichend, dies wurde der Stadt Stockach seitens der Polizeidirektion Konstanz mit Schreiben vom 10.01.2011 bestätigt. Die heute vorhandene Verkehrsfläche wird daher im Bestand gesichert. Eine Neuordnung der Entwässerungsinfrastruktur ist erforderlich.

### **Rückwärtige Grundstücksbereiche zur Zoznegger Straße und Bereich nördlich des Schützenwegs (Planbereiche C und D)**

Hier soll eine Nachverdichtung der bestehenden Grundstücke, hauptsächlich im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Die Erschließung ist dabei auf den Privatgrundstücken selbst zu gewährleisten, im Falle von Grundstücksteilungen und Veräußerungen werden entsprechende Baulasten oder Grunddienstbarkeiten erforderlich.

### **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Entlang der Zoznegger Straße (Planbereiche A) soll eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung in Form von mehrgeschossigen Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen ermöglicht werden, deren maximal zulässige Höhe sich an jener der nördlich benachbarten Altenwohnanlage orientiert.

Die Gebäude können pro Etage im Falle von Punkthäusern bis zu zwei Wohnungen, bei längeren Baukörpern auch bis zu 3 Wohnungen mit ca. 3-4 Zimmern erhalten. Rechnet man für das Dachgeschoss (welches kein Vollgeschoss mehr ist) nochmals eine Wohnung hinzu, ergeben sich pro Gebäude zwischen ca. 7 bis 10 Wohneinheiten, insgesamt sind somit bis zu ca. 30 Wohneinheiten entlang der Zoznegger Straße denkbar. Ebenfalls möglich sind hier jedoch auch gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen zur Gebietsversorgung, die insbesondere im EG und 1.OG funktional gut platziert wären. Gem. §13 BauNVO sind Räume für die

Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten WA zulässig.

Südöstlich hiervon, in der Tiefe des Grundstücks (Planbereiche B) sind Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und vereinzelt Einzelhäusern vorgesehen. Doppelhäuser sind je nach Nachfrage ebenfalls städtebaulich denkbar und wünschenswert. Das zugrunde gelegte Grundstücksraster ermöglicht eine Hausbreite von 7,0 bis 7,50 m.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept vom 08.06.2011

## 5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zoznegger Straße sowie über den Schützenweg.

### Fließender Verkehr

Es sind zwei neue Erschließungsstraßen zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg vorgesehen (b 5.50m), von denen eine (Planstraße 1) als Stichstraße ausgeführt werden soll, die lediglich über einen Fuß und Radweg an den Schützenweg angebunden werden soll. Die andere (Planstraße 2) stellt auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) eine neue Verbindungsmöglichkeit dar.

Durch die Wahl des Straßenprofils und entsprechende Obstruktionen in der Verkehrsführung (Versätze, Fahrbahnverengungen) und verkehrsrechtliche Anordnungen soll darauf hingewirkt werden, dass keine gebietsfremden Schleichverkehre angezogen werden.

Der bestehende Schützenweg ist sehr schmal und weist ein größeres Gefälle auf sodass sich hierdurch Restriktionen für die Planung ergeben; ein schmaler Streifen der bestehende Verkehrsfläche befindet sich bereits heute auf den nördlich angrenzenden Privatgrundstücken. Zudem übernimmt er eine wichtige Funktion als Schulweg, weshalb hier dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine besondere Bedeutung zukommt. Auf eine Verbreiterung des Schützenwegs wird wegen Zweifeln an der Plandurchführbarkeit verzichtet, da sich wegen der beengten und langjährigen Eigentums- und Grundstücksverhältnisse keine Flächenpotentiale für eine Verbreiterung ergeben haben. Die Straßenverkehrsfläche des Schützenwegs wird daher im IST-Zustand planungsrechtlich gesichert. Somit wird der Schützenweg auch zukünftig keine höhere Erschließungsfunktion als heute bekommen, was der Wohnqualität und der Schulwegesicherheit zugute kommt. Entlang der Zoznegger Straße wird es wegen der neuen Straßeneinmündungen und der dort erforderlichen Sichtfelder zu Veränderungen bei der dortigen Längsparkierung kommen, einige Stellplätze werden entfallen.

#### **Ruhender Verkehr - Parkierung**

Die notwendigen Stellplätze der Gebäude an der Zoznegger Straße können oberirdisch untergebracht werden. Auch in den üblichen Bereichen soll die private Parkierung auf dem eigenen Grundstück stattfinden. Der Kindergarten benötigt Raum für ca. 5 Stellplätze. Die bestehenden Parkplätze an der Planstraße 2 sollen hierfür erhalten werden, es besteht aber auch die Möglichkeit, diese im Falle einer Reorganisation anderweitig auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die dortige Stellplatzanordnung bleibt dann im Bedarfsfall dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da es für deren Anordnung kein konkretes städtebauliches Erfordernis gibt und die Stellplatzfrage somit der zukünftigen Entwicklung des Kindergartens überlassen bleiben kann.

#### **Fuß- und Radwegekonzept**

Gegenüber dem IST-Zustand ergeben sich deutlich verbesserte Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Zoznegger Straße und dem Schützenweg. Im Falle der Planstraße 1 wird diese über einen ergänzenden Fuß- und Radweg gewährleistet, der die Verbindung zum Schützenweg herstellt. Beide Planstraßen sollen so ausgeführt werden, dass ein gefahrloses Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsarten möglich ist, was sich im Falle der Planstraße 1 auch attraktivitätsmindernd auf etwaigen Schleichverkehr auswirkt.

Das gesamte Verkehrsnetz wird so ausgelegt, dass es eine rücksichtsvolle Fahrweise begünstigt und kein gebietsfremder Verkehr angezogen wird.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bereits erschlossen. Kanäle und die Leitungen der sonstigen Versorgungsträger verlaufen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der Gebäude Schützenweg 18 und 18a

verlaufen Leitungen in östliche Richtung die ggf. der Versorgung des benachbarten Baugebiets, zumindest aber des Grundstücks des Gebäudes 18a dienen. Für diese Leitungen ist ggf. eine geeignete dingliche Sicherung durch Leitungsrechte erforderlich.

Eine Anpassung und ein Ausbau der bestehenden Versorgungsnetze werden im Rahmen der Plandurchführung erforderlich. Die weitestgehenden Maßnahmen sind dabei für die Entwässerung vorgesehen, die auch im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern sind.

## **Entwässerung**

### Bestehende Situation

Das bestehende öffentliche Kanalsystem ist als Mischsystem ausgeführt in dem Regenwasser und Schmutzwasser zusammengefasst abgeleitet werden. Allerdings ist das bestehende Kanalnetz im Planbereich jetzt schon deutlich überlastet, so dass die direkte Einleitung von Spitzenabflussmengen in das Mischsystem zusätzliche Überlastungen erzeugen würde.

Eine weitere Beaufschlagung mit zusätzlichen Wassermengen, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen ist ohne geeignete Maßnahmen zum Schutz des Kanalnetzes vor Überlastung nicht möglich. Es ist daher unabdingbar sicherzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht, oder solange zurück gehalten wird, bis sich die Niederschlagsspitzen aus dem bereits vorhandenen Entwässerungssystem im Kanalnetz abgebaut haben um erst danach, zeitversetzt, zusätzliches, planbedingtes Oberflächenwasser gedrosselt in den Kanal abgeben zu können.

Hierfür wurde für das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Gütler Ingenieure GmbH, Waldshut-Tiengen ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das sowohl Maßnahmen auf den Privatgrundstücken, als auch im Straßenraum vorsieht. Das Entwässerungskonzept setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen, die in der Summe ein funktionsfähiges Gesamtkonzept ergeben:

- Mischwasserrückhaltung
  - in Stauraumkanälen im Straßenraum
- Regenwasserrückhaltung
  - in bewirtschafteten Retentionszisternen
- Regenwasserrückhaltung / Versickerung / Verdunstung
  - in Mulden-Rigolen-Sicker-Kaskaden und Gräben

Des Weiteren beeinflusst die städtebauliche Konzeption das Entwässerungskonzept durch nachfolgende Aspekte günstig:

- Minimierung der Flächenversiegelung
- Regenwasserrückhaltung / Verdunstung
  - auf begrünten Dachflächen

### Geplantes Konzept

Zur Minderung der Spitzenabflussmengen sollen Rückhalteräume neu geschaffen werden. Diese orientieren sich an der geplanten Bebauung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans und an den daraus resultierenden Freiräumen.

Daraus ergibt sich eine Mischung von:

- a) Retentionskanälen im Mischsystem RETKAN 1-3,
- b) die Ausbildung von Muldenrigolen Speicher-kaskaden MRSK
- c) Zisternen,
- d) Mulden-Rigolen-Speicher

Abwasserretentionskanäle werden dort angeordnet, wo Schmutz und Regenwasserleitung auf engen Räumen zusammengeführt werden und sich dabei keine Freianlagenflächen ergeben, in denen eine getrennte Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung möglich wird. Hierfür werden die geplante Planstraßen 1 und 2 sowie ein Teil des Planbereiches C herangezogen. Der Stauraumkanal für den Planbereich C befindet sich dort auf einem Privatgrundstück im Zufahrtsbereich zur Planstraße 2. Diese Retentionskanäle verfügen über Drosseln, so dass sie im Regenwetterfall die Abflüsse gedrosselt an das Mischsystem weitergeben können und die Differenz in den neugeschaffenen Rückhalteräumen aufgefangen wird. Muldenrigolenspeicher-kaskaden oder Mulden-Rigolen-Speicher können dort eingesetzt werden, wo die zur Verfügung stehenden Freianlagen dies ermöglichen.

Die als Kaskaden ausgebildeten Mulden verfügen über zusätzliche Rigolen in denen eine Speicherung und Versickerung möglich wird. Die Überläufe werden aus diesen Muldenrigolenspeicher-kaskaden am Ende wieder an das Mischsystem angeschlossen.

In den Planbereichen A1, B1, C und D, die einer vollständigen städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden sollen, werden diese MRSK über mehrere Grundstücke hinweg miteinander verbunden. Über entsprechende Grunddienstbarkeiten ist die Überleitung des Oberflächenwassers im Rahmen der Plandurchführung rechtlich abzusichern.

In den Planbereichen F, G und H, die sich durch überwiegend bebaute Grundstücke und teilweise erheblichen Vegetationsbestand auszeichnen, ist die Entwässerung je Bauplatz unabhängig von den Entwässerungseinrichtungen auf dem Nachbargrundstück herzustellen. Die Retentionsmulden werden nicht miteinander verbunden, Dienstbarkeiten für Überleitungsrechte werden nicht benötigt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Bestandsgrundstücke zeitlich unabhängig von den Nachbargrundstücken entwickelt werden können und die baulichen Eingriffe in die vorhandene Substanz minimiert werden können.

In den Planbereichen A2, B2, A3, B3 und E wurde auf MRSK wegen der ungünstigen Topografie und der begrenzten Platzverhältnisse verzichtet. Das Oberflächenwasser dort wird direkt in den Retentionskanal eingeleitet, der sich im Straßenraum der Privatstraße 1 befindet.

Die Anordnung von Zisternen stellt eine weitere Möglichkeit dar, das aus versiegelten Oberflächen anfallende Regenwasser zwischen zu speichern und dossiert an das Mischsystem abzuleiten.

Hierzu verfügt die Zisterne über die entsprechende technische Vorrichtungen zur gezielten Absenkung des Wasserspiegels in der Zisterne, so dass im darauf folgenden Ereignis das erforderliche Puffervolumen wieder zur Verfügung steht.

Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Sachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Konstanz abzustimmen. Die entsprechenden Unterlagen wurden bereits eingereicht.

#### Alternative Lösung

Als Alternative zu der vorgenannten Lösung bietet es sich an, das Regenwasser welches in Zisternen und Speicherkaskaden verzögert abgeleitet wird in einem getrennten Regenwasserkanal mit einer Länge von ca. 250m der Aach zuzuleiten. Da dieser getrennte Kanal jedoch in öffentlichen Strassenbereichen verlaufend hohe Kosten erzeugen würde, kann solch eine Lösung nur im Rahmen einer Gemeinschaftslösung mit anderen Regenwasserableitungen (auch im Zuge einer Hochwasserschutzmaßnahme) erfolgen.

Diese Variante wurde wegen der Unverhältnismäßigkeit des erforderlichen Aufwandes verworfen.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Stockach. Hauptwasserleitungen befinden sich in der Zoznegger Straße und im Schützenweg, von wo aus die Privatgrundstücke über Hausanschlussleitungen versorgt werden. Die Erschließung der neu zu schaffenden Bauplätze zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg ist vorgesehen.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Stockach. Hauptleitungen befinden sich in der Zoznegger Straße und im Schützenweg, von wo aus die Privatgrundstücke über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Erschließung der neu zu schaffenden Bauplätze zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg ist vorgesehen.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Stockach. Es sind sowohl Mittel- (20KV) und Niederspannungsleitungen (400V) vorhanden.

Eine 20KV Leitung verläuft am Südrand des Schützenwegs. Von hier aus wird die bestehende Umspannstation (St.Ev.Altersheim) im Zufahrtsbereich zum Altenheim angefahren.

Am Nordrand der Flurstücke 457 und 457/3 zweigt eine Anschlussleitung in östliche Richtung ab, hierfür ist in der Planurkunde eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden allesamt über 400V- Leitungen versorgt, die sich am Nordrand des Schützenwegs, zum Teil auf Privatgrund befinden. Dabei erfolgt die Versorgung des Altenheims und des Pfarrhauses, sowie der benachbarten neueren Altenwohnanlage von der o.g. Umspannstation aus. Die hierfür erforderlichen Leitungen verlaufen am Nordrand des Schützenwegs auf ebenfalls auf Privatgrund (ev. Pfarrgutsverwaltung)

Die Erschließung der neu zu schaffenden Bauplätze zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg kann über Versorgungsleitungen in den Planstraßen 1 und 2 erfolgen. ‡

## Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bestehende Leitungstrassen der Telekom, diese verlaufen entlang der bestehenden Erschließungsstrassen, sowie vom Schützenweg ausgehend in nördliche Richtung zum ev. Kindergarten. Eine Leitungsverlegung ist nicht erforderlich, wäre im Bedarfsfall aber möglich. An der Zoznegger Straße können im Bereich der geplanten Baumquartiere die Leitungen in Schutzrohre gelegt werden. Der Schützenweg wird nicht verändert, so dass auch hier keine Eingriffe erforderlich werden. Etwaige Eingriffe im Bereich der festgesetzten Planstraßen (Versorgungsleitung des Kindergartens) sind im Zuge der Plandurchführung zu klären.

# 7

## § 13a BauGB – Umweltbelange, Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Eine bereits bebaute Fläche im Stadtgebiet soll neu überplant und somit einer Nachverdichtung im Innenbereich zugeführt werden.

Durch eine solche Nachverdichtung wird verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

### Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Schützenweg“** umfasst eine Größe von ca. 2,07 ha. In diesem Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 14.170 m<sup>2</sup> vorgesehen, sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit 2.010m<sup>2</sup>, so dass sich für dieses Plangebiet eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 6.875m<sup>2</sup> ergibt.

Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup>, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Zu prüfen sind jedoch auch die Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Im angrenzenden Bereich des Plangebietes sind zwei weitere Bebauungspläne gegenüber dem Plangebiet an der Zoznegger Straße im Verfahren: der **Bebauungsplan "Ziegelwiese II, 1. Änderung"**, sowie der **Bebauungsplan "Ziegelwiesen III"** jeweils mit Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2011.

Der **Bebauungsplan "Ziegelwiese II, 1. Änderung "** hat eine Gesamtfläche von ca. 7.550 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen auf das Nettobauland ca. 7.190m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 4.495m<sup>2</sup>.

Die bebauten Grundstücke an der Zoznegger Straße mit der Tankstelle sowie die Wohnhäuser an der Röntgenstraße sollen mit dem **Bebauungsplan "Ziegelwiese**

III" überplant und einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.700m<sup>2</sup>, hiervon entfallen auf das Nettobauland ca. 3.520 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

**Die insgesamt mitzurechnende Gesamtfläche der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei diesen drei, in engen sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen bei 12.775m<sup>2</sup>, und damit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup>.** Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

#### **Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

#### **Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

#### **Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Neu hinzukommende Bebauung stellt im Normalfall einen Eingriff in Grund und Boden dar. Im vorliegenden Fall ist das Gebiet bereits bebaut und eine Nachverdichtung nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig.

Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Somit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

#### **Darstellung der Umweltbelange**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch sind die verschiedenen Umweltbelange hinreichend zu würdigen.

Da es sich – auch in einer Gesamtschau - um einen kleingebietlichen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Um den Umweltbelangen in der Abwägung ein angemessenes Gewicht zu verschaffen, wird nachfolgend dennoch eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung angestellt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend kurz dargestellt.



### Grundzüge

Die Planung fördert die Innenentwicklung und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an und innerhalb vorhandener Baustrukturen eine Neuordnung, Konversion, Nachverdichtung und Neubebauung vorgesehen.

Durch die Planung wird die Neuordnung derzeit ungenutzter Flächen, insbesondere des Pfarrhausgeländes und des heutigen Altenheimes ermöglicht. Die bestehende Bebauung entlang des Schützenwegs wird planungsrechtlich nahezu vollständig gesichert; zudem werden dort mittels weiterer Festsetzungen zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und insbesondere die Voraussetzungen für eine zeitgemäße, nachhaltige Entwässerung geschaffen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die zentrale Grünfläche mit dem alten Baumbestand im Bereich des Kindergartens wird erhalten.

In anderen, bisher un bebauten Bereichen wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Eine artenschutzfachliche Betrachtung wurde durchgeführt. Vgl. hierzu Kap. 8. Durch die Nachverdichtung werden Lebensräume der Siedlungen für Tiere und Pflanzen teilweise in Anspruch genommen. Die betroffenen Grünflächen (Zier- und Nutzgärten, teils verwilderte Gärten, Rasenflächen mit mittelaltem Baumbestand) sind von naturschutzfachlich überwiegend untergeordneter Bedeutung. Faunistische Untersuchungen und Habitatstrukturkartierungen wurden nicht durchgeführt; es ist jedoch mit keinem Vorkommen von seltenen und/oder bedrohten Tierarten oder schützenswerten Biotopstrukturen zu rechnen. Im Bereich von oberirdischen Retentionsflächen und Dachbegrünungen können neue Biotopstrukturen entstehen. Per Pflanzbindung werden erhaltenswerte Einzelbaumstandorte gesichert. Durch die geplante Nachverdichtung entfallen dennoch teils größere Bäume. Es handelt sich jedoch um keine Baumindividuen von besonderer ökologischer oder gestalterischer Bedeutung. Die Planung sieht Neupflanzungen in vergleichbarem Umfang vor. Mittels einer Reihe von Pflanzwängen wird zudem die Schaffung neuer Grün- und Biotopstrukturen gefördert.

### Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der städtebaulichen Neuordnung ist eine Umverteilung der Baumassen und der Bodenversiegelung verbunden. Dem Rückbau des Altenheimes stehen die Nachverdichtungsmöglichkeiten an anderer Stelle gegenüber. Da überwiegend eine GRZ von 0.4 ausgewiesen wird verbleiben, selbst nach Anrechnung etwaiger Stellplätze und Zufahrten, mindestens 40% des Baulandes unversiegelt so dass eine gute Durchgrünung gewährleistet ist. Die wasserdurchlässige Ausführung von Erschließungswegen und Stellplätzen trägt zur Minderung der Flächenversiegelung bei. Dies in Verbindung mit der Kleinteiligkeit der zukünftigen Bebauung (Längen- und Tiefenbeschränkung der Baukörper und Einzelbaufenster) wird sich klimatisch günstig auf die Durchlüftung und das Mikroklima im Plangebiet auswirken und zur Kompensation des Wegfalls von Teilen des heutigen Baumbestandes beitragen. Mit der Festsetzung einer Entwässerung im modifizierten Trennsystem werden im Geltungsbereich erstmals die Voraussetzungen für eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung geschaffen. Durch die hierfür erforderlichen Mulden-Rigolen-Speicher-kaskaden werden Verbesserungen für die Grundwasserneubildung und das Mikroklima durch Versickerung und Verdunstung erwartet. Die Begründung flach geneigter Dächer trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Zulässigkeit von Solaranlagen entspricht den Erfordernissen des Klimaschutzes. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt, oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Schutzgut Landschaft

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterstützen eine maßstäbliche Bebauung, die sich gut in den baulichen Kontext einfügt. Die bestehende Baumasse des Altenheims, das zurückgebaut werden soll, kann in vergleichbarer Form nicht mehr wiedererstehen. Die zukünftige Bebauung wird somit aufgelockert in Erscheinung treten. Die parkartige Grünfläche im Bereich des Kindergartens wird erhalten. Die Gebäudelängen und -tiefen der Bebauung östlich des Schützenweges werden so geregelt, dass der durchgrünte Gebietscharakter unterstützt wird und die Nachverdichtung dort in maßvoller und maßstäblicher Weise erfolgt. Die Begrünung flach geneigter Dächer verbessert die landschaftliche Einbindung dieser Dachflächen. Mittels verschiedener Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften soll die gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen begünstigt werden.

### Schutzgut Mensch

Durch die Planung werden zentrumsnah hochwertige Wohnbauflächen gesichert und neu ermöglicht. Durch die integrierte Lage ist eine gute Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Das bestehende Altenheim ist nicht mehr zeitgemäß und soll daher jenseits der Zoznegger Straße durch ein modernes Pflegeheim ersetzt werden. Der bestehende Kindergarten im Zentrum des Plangebietes wird gesichert, die restriktiven Festsetzungen bzgl. des zentrenrelevanten Einzelhandels schützen den benachbarten zentralen Versorgungsbereich. Die Durchwegung des Gebietes zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg wird verbessert. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen der Zoznegger Straße sind auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die bestehende Wohnbebauung sowie der bestehende Kindergarten werden über den reinen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Lediglich ein schmaler, ca. 1m breiter Gebäudeteil des Wohngebäudes „Schützenweg 14“ ist aus stadträumlichen Gründen hiervon ausgenommen, allerdings gilt hierfür Bestandschutz, solange dort keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Das ehemalige Pfarrhaus und das bestehende Altenheim werden neu überplant, da diese Nutzungen aufgegeben werden sollen. Durch die Festsetzung des modifizierten Trennsystems wird das bestehende Kanalsystem entlastet welches bereits heute an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist. Dies wird sich regulierend auf die Hochwasserspitzen bei Starkregenereignissen auswirken, womit einer Überflutungsgefahr entgegengewirkt und so zum Sachgüterschutz, auch für Bereiche außerhalb des Plangebietes beigetragen wird. Die Begrünung flach geneigter Dächer leistet einen weiteren Beitrag zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses.

## 8

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Planungsbüro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, mit Datum vom 22.11.2011 eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG erstellt. Diese ist Anlage zum Bebauungsplan.

Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien und Amphibien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Be-

einträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich

## 9 Schallschutz

### Verkehrslärm

Wegen des Verkehrsaufkommens wurde die Zoznegger Straße als mögliche Störquelle identifiziert. Zur Klärung der schalltechnischen Relevanz der Verkehrslärmemissionen wurde ein Schallgutachten erstellt, dieses ist Anlage zum Bebauungsplan:

*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schützenweg“, in Stockach, Lärmschutz Schützenweg Stockach, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen im März 2012*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Lärmeinwirkungen der Zoznegger Straße ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung (ungehinderte Schallausbreitung) bestimmt. Nach diesen Berechnungen ist dem Planungsgebiet aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs maximal der Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Angesichts dieser Ergebnisse ergab sich das Erfordernis planungsrechtlicher Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, siehe hierzu Kap 10, Begründung zur Einzel festsetzung Ziff. A18. Aktiver Schallschutz kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

### Gewerbelärm

Hinsichtlich der nachbarlichen Belange wurde das mögliche Konfliktpotential zwischen benachbarter ehemaliger / bzw. genehmigter gewerblicher Nutzungen einerseits, sowie der geplanten Wohnnutzungen gesehen

Auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück an der Zoznegger Straße, nordwestlich des Geltungsbereiches wurde im Mai 2011 eine Autoglaserei genehmigt, die Nutzung wurde allerdings nicht aufgenommen. Diese Baugenehmigung setzt die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm im derzeit noch festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ im Bebauungsplan „Ziegelwiese II“, nördlich des Tankstellenareals voraus. Des Weiteren genießt das, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schützenweg“ gelegene, bestehende Altenheim (Zoznegger Straße 30) ebenfalls den Schutzanspruch eines WA gegenüber etwaiger gewerblicher Schallimmissionen.

Analog ist die genehmigte Druckerei in der ehemaligen Mega-Halle (Zoznegger Str. 21) zu sehen, die durch den Bebauungsplan „Zoznegger Straße“, der auf dem Flurstück 711/1 (Zoznegger Straße 19) WA festsetzt, ebenfalls hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Emissionen eingeschränkt ist.

Somit ist festzuhalten, dass die potentiellen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans „Schützenweg“ aus Gründen der Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnnutzungen bereits heute durch den baulichen Bestand und durch planungsrechtliche Bestimmungen in deren Nachbarschaft in Ihrem zulässigen Emissionsverhalten eingeschränkt sind.

Hieraus kann gefolgert werden, dass die Nutzung des Tankstellengeländes und der ehemaligen Mega-Halle durch den Bebauungsplan „Schützenweg“ nicht weiter eingeschränkt wird, als dies ohnehin bereits heute durch die o.g Sachverhalte der Fall ist.

Hinsichtlich des Gewerbelärms bedarf es daher keiner zusätzlichen schalltechnischen Überprüfung möglicher Konfliktpotentiale, da es durch die Art der zulässigen baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Schützenweg“ gegenüber der heutigen Situation zu keinen Veränderungen des Schutzbedürfnisses kommt.

Auch der bestehende Kindergarten ist im Schutzanspruch der Wohnnutzung gleichgestellt, zudem wird dieser im besonders schützenswerten Nachtzeitraum nicht genutzt.

Andererseits sind die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms (verabschiedet am 17. Juni 2011)).

Die im Bebauungsplan festgesetzten, gegenüber dem Straßenverkehr erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Lüftungsanlagen) sind gleichermaßen auch gegenüber den (potentiellen) Lärmeinwirkungen der og. Betriebe wirksam. Des Weiteren ist der Verkehrslärm gegenüber dem potentiellen Gewerbelärm als das vorherrschende Fremdgeräusch zu betrachten

Hiermit wird sichergestellt, dass durch den Bebauungsplan die Nutzungsausübung auf den benachbarten gewerblich nutzbaren Grundstücken, im heute zulässigen Maß nicht beeinträchtigt wird. Den nachbarlichen Interessen wird damit Rechnung getragen.

# 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen im WA unterscheiden sich zwischen den Planbereichen A an der Zoznegger Straße und jenen im Gebietsinnern. Aufgrund der Lage an der Ortszufahrt aus nord-östlicher Richtung mit der übergeordneten Haupteerschließung (K6180) sind in den A-Bereichen mehr gewerbliche und sonstige Versorgungsnutzungen zulässig, die im Gebietsinnern, wegen der beengten Erschließungssituation und der fehlenden Bezüge zum potentiellen Kundenverkehr ausgeschlossen wurden.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur an der Zoznegger Straße städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Dabei ist Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zum Schutz der Innenörtlichen Versorgungslagen ausgeschlossen.

Gem. §13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten WA zulässig.

Vorstellbar ist z.B. dass diese Nutzungen dort ggf. Ergänzungsfunktionen für den jenseits der Zoznegger Straße geplanten Neubau des Pflegeheimes übernehmen können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen der gewünschten, höherwertigen Gebietscharakteristik und der angestrebten Verdichtung der Bebauung im Sinne der Innenentwicklung generell ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gebietsverträglich und ergänzend zu den geplanten bzw. bereits vorhandenen Einrichtungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft durchaus wünschenswert. Selbiges gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist jedoch im gesamten Geltungsbereich zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen.

### A1.2 Liste der innenstadtrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach nach CIMA 2008

Im CIMA Gutachten aus dem Jahre 2008 wurden die Innenstadtrelevanten Branchen und Sortimente ermittelt und aufgeführt. Zum Schutz der innerstädtischen Versorgungsfunktion wurde die Liste als Negativliste in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **A2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" befindet sich bereits ein bestehender Kindergarten, dieser soll auch für die Zukunft gesichert werden.

## **A3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen.**

Der bestehende Kindergarten übernimmt für die Gebietsversorgung und die umgebenden Wohngebiete eine zentrale Funktion. Wegen seiner günstigen Lage und fehlender Alternativstandorte soll der heutige Standort auch weiterhin explizit als Kindergartenstandort gesichert werden.

## **A4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Dabei soll insbesondere im Umfeld des Schützenwegs aus Gründen der beengten Erschließungssituation und des Einfügens der zulässigen Bebauung in das bestehende Ortsbild eine zu massive Verdichtung ausgeschlossen werden. Dem Straßenraum der Zoznegger Straße hingegen kommt im Rahmen seiner Funktion als Ortszufahrt eine höhere gestalterische Bedeutung zu. Die zulässigen Gebäudehöhen sind dort daher höher als in den rückwärtigen Gebietsteilen, ausserdem werden hier Mindesthöhen für die Gebäude festgesetzt um das Entstehen einer klar ablesbaren Raumkante und ein „urbaneres“ Erscheinungsbild dieses Bereichs zu erreichen.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0.4 entspricht dabei dem Maximalwert für allgemeine Wohngebiet gem. BauNVO.

### **A4.1 Höhe der baulichen Anlagen**

In den Planbereichen A, D, F, G und H wird die zulässige Gebäudehöhe auf die bestehende Straßenhöhe bezogen, dies kommt dem Erscheinungsbild der Straßenräume zugute. In den restlichen Bereichen des Geltungsbereichs ist die Höhenlage der zukünftigen Erschließungsstraßen nicht bekannt. Daher wird hier das bestehende Gelände als Bezugshöhe angegeben.

Die zulässigen Abweichungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sollen eine gute Nutzbarkeit der neuen Gebäude und eine hohe Wohnqualität auch in den oberen Etagen ermöglichen.

## **A5 Bauweise**

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Gebieten und entwickeln diese weiter, sodass eine gute Wohnqualität gewährleistet wird. Das Konzept sieht vor entlang der Zoznegger Straße eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen, während auf den rückwärtigen Teilflächen eine offene Bauweise mit der Möglichkeit einer Reihenhausbauung oder je nach Nachfrage auch Doppelhaus- oder Einfamilienhausbebauung geschaffen werden soll. Südöstlich des Schützenweges sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, wobei hier die Gebäudelänge beschränkt wird auf maximal 15m, um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu verhindern. Für die einzelnen Teilbereiche F, G und H wurden mittels der Festsetzung abweichender Bauweisen spezifische Regelungen

getroffen, die neben der städtebauliche Zielsetzung insbesondere auch den Bestandsschutz in der Art berücksichtigen, dass die bestehende Wohnbebauung langfristig gesichert wird und jener somit eine Zukunftsperspektive zuteil werden kann. (vgl. oben und Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift B 1.5 bzgl. der zulässigen Gebäudetiefe)

## **A6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die Baufenster sind daher größer als die zulässigen Bauvorhaben. Da die zukünftigen Grundstücksteilungen nicht feststehen und diese auch planungsrechtlich nicht vorweggenommen werden sollen, werden keine Einzelbaufenster, sondern nur zusammenhängende flächige Baugrenzen oder durchgehende Bänder festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig um Gestaltungsspielräume, die auch die Nutzbarkeit günstig beeinflussen können, zu ermöglichen. Der Grad der „Unterordnung“ wird dabei aus §5 (6) der LBO abgeleitet, der die Unterordnung in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen regelt, nicht aber die überbaubare Grundstücksfläche. Die bestehende Wohnbebauung entlang des Schützenwegs wird planungsrechtlich gesichert (vgl. oben)

## **A7 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung soll überwiegend gestalterische Freiheiten einräumen, die dem Charakter der Bestandsbebauung entsprechen. Lediglich entlang der neuen Planstraßen ist die Gebäudestellung vorgegeben, um dort im Umfeld des Kindergartens ein geordnetes Erscheinungsbild und einen großzügigen Straßenraum zu erreichen. Süd-östlich des Schützenweges sind sowohl Giebel- als auch traufständige Gebäudestellungen zulässig. Auf diese Weise wird einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert, andererseits sind hinsichtlich der Solarenergienutzung optimierte Gebäudeanordnungen möglich.

Entlang der Zoznegger Straße werden keine restriktiven Festsetzungen getroffen, da die dortigen quadratischen Baufenster keine Gebäuderichtung vorgeben und wegen der geringen maximal zulässigen Dachneigung (20°) keine relevanten Auswirkungen auf das räumliche Erscheinungsbild gesehen werden.

## **A8 Offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten und für ein geordnetes räumliches Erscheinungsbild sorgen. Dabei sind insbesondere für Garagen und Carports Abstandsregelungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen, die sowohl die Verkehrssicherheit als auch die gestalterische Qualität des Straßenraumes sicherstellen sollen. Ein Hinweis auf Mindeststellplatzabstände zur Zoznegger Straße wurde nicht festgesetzt, da in einem Abstand von  $\leq 3.35\text{m}$  von der Gehweghinterkante keine Stellplätze oder Carports zulässig sind. Zum Anderen ist hier zwischen Gehweg und Fahrbahn noch ein Grünstreifen mit vereinzelt Längsparkern vorgesehen, der einen zusätzlichen Abstand zur Fahrbahn schafft. In den Bereichen D, E, F, G und H sind aus Gründen der Bestandssicherung keine Regelungen hinsichtlich Garagen und Carports und Stellplätzen getroffen.

Die notwendigen Stellplätze des Kindergartens sollen am Westrand der geplanten Planstraße 2 auf der dortigen Parkierungsfläche angeordnet werden. Die Anordnung möglicher weiterer Stellplätze auf dem Areal des Kindergartens ist nicht festgesetzt, diese ist dann im Bedarfsfall im Rahmen eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

## **A9 Nebenanlagen**

Um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, wurde die Anzahl der möglichen Nebenanlagen, ausser in den Planbereichen A, beschränkt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen ausreichenden Spielraum für deren Anordnung. Analog zu den Festsetzungen für Carports und Garagen gelten auch hier Abstandsregelungen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Planbereiche A wurde wegen der dort höheren zulässigen Nutzungsvielfalt keine Regelung getroffen, da dies den Anforderungen für die dort zulässigen Nicht-Wohn-Nutzungen zuwider laufen könnte. Selbiges gilt für den Kindergarten, weshalb auch hier keine Beschränkung erfolgt.

## **A10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und dem städtebaulichen Gesamterscheinungsbild.

## **A11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, funktionale Defizite aufgrund der beengten Erschließungssituation am Schützenweg und eine Überlastung der vorhanden technischen Infrastruktur (Kanalisation) zu vermeiden.

## **A12 Grünflächen**

### **A12.1 PG1-Private Grünfläche - Regenrückhaltung**

Die Grünfläche ist Bestandteil des modifizierten Trennsystems zur Regenwasserrückhaltung. Die Fläche dient der Aufnahme des Oberflächenwassers aus Teilen des Plangebietes, um es dort zu puffern und dann gedrosselt in das Mischwasserkanalnetz einzuleiten.

### **A12.2 PG2- Private Grünfläche - Parkartiger Spiel- und Erholungsbe- reich**

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden, baumbestanden Grünfläche, welche durch den Kindergarten als Spielplatz und Aufenthaltsfläche angelegt ist und genutzt wird. Somit wird ein Beitrag zur Sicherung des Kindergartenstandorts ebenso geleistet wie zum Erhalt des Ortbildes, das durch den vorhandenen Baumbestand in besonderer Weise geprägt ist.



## **A13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A13.1 Entwässerung**

Zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, sind diese Regelungen getroffen. Vgl. Kap. 6 für eine detaillierte Darstellung des Entwässerungskonzeptes.

### **A13.2 Oberflächenbeläge Erschließungswege und Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier teilweise direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das öffentliche Kanalnetz wird entlastet. Die Stadt Stockach verfügt aus diesem Grunde seit dem Jahr 2010 über eine gesplittete Abwassergebühr, die wasserdurchlässigen Beläge werden hierbei günstiger berechnet, als vollständig wasserundurchlässige Versiegelungen. Die Regelungen im Bereich von Zufahrten zur Zoznegger-Straße dienen der Verkehrssicherheit.

### **A13.3 Dachflächen**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Sie leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes. Des Weiteren leisten sie einen positiven Beitrag für das Ortsbild. Hinzu kommt eine günstige Beeinflussung des Mikroklimas. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Die Ausnahmemöglichkeiten sollen weitere sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten für flach geneigte Dachflächen eröffnen; durch diese kann ein Beitrag zum Wohnwert oder zu klimafreundlicher Energieerzeugung geleistet werden.

## **A14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte dienen der Sicherung der erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung und somit der Regenwasserentsorgung des Plangebietes sowie der Stromversorgung. Die Herstellung und Unterhaltung einer Regenrückhaltung mit zugehörigen Zu- und Ableitungen des Regenwassers sowie Stromverkabelungen sind auf diesen Flächen dauerhaft zu dulden.

## **A15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A15.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 - Pflanzbindung 1 – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbildung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Daneben wird dem Aufheizen der Parkierungsflächen entgegengewirkt und damit das Kleinklima

verbessert. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgaben und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Sie dienen zudem mehrheitlich den oben unter Ziff. 12.2. dargestellten Planzielen.

## **A15.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pz1, Pz2 und Pz3 - Pflanzzwang – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung und deren gestalterischen Einbindung in das bauliche Umfeld, der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstungskälte, Staubbindung) tragen sie zur Sauerstoffproduktion bei und bieten vielen Tierarten Lebensraum. Die Straßenbäume übernehmen eine besondere gestalterische Aufgabe bzgl. des Erscheinungsbildes des Straßenraums; in den Planstraßen 1 und 2 bilden sie eine Torsituation zwischen den vielfältigeren Nutzungen in den Planbereichen A und den privateren Zonen in den Planbereichen B. Bei Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße sind solche Bäume vorgesehen, deren Krone einen Rückschnitt verträgt, damit dieser entsprechend durchgeführt werden kann, wenn die Krone in das Lichtprofil der Straße hineinwächst. Die Pflanzzwänge auf Stellplatzanlagen sollen deren Einbindung in das Ortsbild gewährleisten und aufgrund der Verschattungseffekte das Aufheizen größerer Stellplatzflächen verringern und somit das Mikroklima günstig beeinflussen.

### **Pz4 - Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

### **Pz5 - Pflanzzwang - Begrünung Retentionsflächen**

Die Festsetzung soll eine gestalterische Einbindung der Retentionsmulden gewährleisten. Dabei sind Gehölze dort unzulässig, wo sie die Funktion des Entwässerungssystems beeinträchtigen könnten.

## **A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Straßenerbauten zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

## **A17 Freihalten von Sichtfeldern**

Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit in den Zufahrtbereichen zur Zoznegger Straße und im Einmündungsbereich der Planstraße 2 in den Schützenweg.

Die Parameter wurden mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen abgestimmt. Die Sichtfelder dienen der Haltesicht und sind dimensioniert, wie unten dargestellt. Wegen der räumlichen Beschränkungen innerhalb des überwiegend bebauten Plangebietes bleiben die Sichtfelder am Schützenweg ggf. hinter den Vorgaben der RAS 06 zurück. Bei Bedarf sind daher zur Herstellung der Verkehrssicherheit ggf. flankierenden Maßnahmen, wie z.B. Geschwindigkeitsbeschränken oder der Ausschluss von Fahrbeziehungen, zu erwägen. Dies ist dann Sache der Plandurchführung.

Zoznegger Straße:

Haltepunkt 3m vom Fahrbahnrand, Länge der Dreiecksschenkel je 60m, Sichtverbindung zwischen den beiden Haltepunkten, Keine Baumstandorte direkt auf dem Sichtstrahl.

Planstraße 2:

Blickrichtung Einmündung Schützenweg-links, Haltepunkt 3m vom Fahrbahnrand, Länge des Dreiecksschenkels 50m

Planstraße 2:

Blickrichtung Einmündung Schützenweg - rechts, Haltepunkt 3m vom Fahrbahnrand  
Länge des Dreiecksschenkels 30m

## **A18 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)**

Die Festsetzung dient der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aktiver Schallschutz kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich.

(vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185

Demnach sind Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die darin benannten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu erfüllen.

Die gutachterlich ermittelten, durch den Straßenverkehrslärm der Zoznegger Straße sich ergebenden, maßgeblichen Aussenlärmpegel hatten für Teile des Geltungsbereiches zum Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in der Planurkunde angegeben und grafisch dargestellt.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche legen eine freie Schallausbreitung im, als unbebaut geltenden, Plangebiet zugrunde, womit die ungünstigste zu erwartende Lage für den gesamten Geltungsbereich abgedeckt ist. Durch aufgehende Bebau-

ung kann es im Einzelfall jedoch zu Abschirmungswirkungen kommen, welche sich lokal günstiger auf die tatsächlichen Aussenlärmpegel auswirken können.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in der Planurkunde gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass in die Quartieren A1, A2 und A3 entlang der Zoznegger Straße, in einem sehr schmalen Streifen dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen sind. Da hier jedoch Baugrenzen, und keine verbindlichen Baulinien ausgewiesen sind, kann bei Bedarf, im Rahmen der Plandurchführung, mittels eines geringfügigen Abrückens der Neubebauung von der zulässigen Baugrenze, erreicht werden, dass an den Fassaden zur Zoznegger Straße nur der Lärmpegelbereich IV einzuhalten wäre.

# 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

### B1.1 Dachform/-neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität, die nachbarlichen Belange und die Entsorgung des Oberflächenwassers.

Der Dachneigungsbereich und die Dachform sind auf die Belange der geplanten Nutzungen abgestimmt, die geringeren Dachneigungen ermöglichen dabei die Erstellung einer Dachbegrünung, die mit Hinblick auf die erforderliche Regenwasserrückhaltung einen wesentlichen Beitrag leisten soll.

Die Ausnahmemöglichkeiten sollen Gestaltungsspielräume, die auch die Nutzbarkeit günstig beeinflussen können, ermöglichen.

### B1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Die Regelungen zur Dachbegrünung dienen der gestalterischen Einbindung der Dachflächen, insbesondere auch der Garagendächer, die von der umgebenden Bebauung gut einsehbar sind und der Regenwasserrückhaltung. Maximal 30 % der Dachfläche dürfen dabei unbegrünt verbleiben, was sich konstruktionsbedingt im Bereich der Dachränder ergeben kann. Hoch reflektierende Materialien sind unzulässig um störende Blendwirkungen zu vermeiden.

Aluminium Stehfalz-Profilüberdachungen (z.B. Kalzip) fallen aufgrund ihrer, je nach Ausführung diffus-reflektierenden oder matten Oberflächenstruktur nicht in die Kategorie „hochreflektierend“ bzw. „stark glänzend“ und sind deshalb zulässig.

Solare Energiegewinnung über die Dachflächen wird ermöglicht. Die Regelung dient dem Klimaschutz und berücksichtigt die aktuelle Gesetzgebung die solche Anlagen fördert.

Die Begrünung von Tiefgaragen dient der gestalterischen Einbindung.

### B1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Regelungen im baulichen Umfeld ausserhalb des Geltungsbereichs und sollen ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft und ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in den vorhandenen baulichen Kontext gewährleisten.

### B1.4 Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel

Die Festsetzung dient dem Ortsbild und ermöglicht eine freiere Baukörpergestaltung und eine Optimierung der Dachgeschossnutzung. Die maßlichen Beschränkungen sollen gewährleisten, dass der Hauptbaukörper als solcher erkennbar bleibt und nicht von den als untergeordnet zu betrachtenden Bauteilen bis zur Unkenntlichkeit überformt wird.

## **B1.5 Gebäudetiefe**

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels eines trotz Nachverdichtungsmöglichkeit durchgrüntes Gesamterscheinungsbildes der Bebauung am Schützenweg wird die zulässige Gebäudetiefe innerhalb Baufensters auf 15 m beschränkt. Neue Gebäude können so freier auf dem Grundstück angeordnet werden, ohne dass es zu einer zu massiven, Ortsbild beeinträchtigenden Bebauung kommt. Der Maßstab der Bestandsbebauung, die planungsrechtlich gesichert wird, wird somit berücksichtigt, womit gewährleistet ist, dass bei der zu erwartenden langfristigen, schrittweisen Neubebauung ein ganzheitlicher Gebietscharakter gewährleistet bleibt. Der Planebereich H bleibt von dieser Regelung ausgeschlossen, da die dort vorhandene Bestandsbebauung (Doppelhaus), die die dortigen Grundstücke, in der Tiefe bereits vollständig ausfüllt gesichert werden soll. Vgl. Begründung zu planungsrechtlicher Festsetzung A5, Bauweise, mit ergänzenden Regelungen zur Gebäudelänge)

## **B2 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

### **B2.1 Einfriedigungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und eine visuelle Durchlässigkeit ermöglichen. Zur Gewährleistung der Intimität von unmittelbar wohnungsbezogenen Freiräumen sind dort Sichtschutzeinrichtungen zulässig. Des Weiteren wird entlang der Verkehrsflächen sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt.

### **B2.2 Stützmauern**

Diese Festsetzung wurde getroffen um etwaige Geländestützmaßnahmen in dem bestehenden, bewegten Gelände gestalterisch ansprechend zu integrieren, ohne dabei die Funktionalität und bauliche Einbindung von Tiefgaranzufahrten zu beeinträchtigen.

### **B2.3 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze**

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes zu mindern, und somit auch die Entsorgung des Oberflächenwassers zu begünstigen, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Die Regelungen für die Wege sollen ein unaufdringliches Gesamterscheinungsbild unterstützen.

Die Regelungen zu Stellplätzen und Zufahrten mit direktem Zugang zur Zoznegger Straße dienen der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße.

## **B3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt in den Planbereichen A eine besondere Bedeutung zu, da hier neben dem Wohnen Nutzungen zulässig sind, die einer Bewerbung bedürfen. Die Regelungen wurden so getroffen, dass den Anforderungen zu bewerbender

Nutzungen entsprochen werden kann, ohne dass es zu einer Verunstaltung des schwerpunktmäßig durch Wohnnutzung geprägten Umfelds kommt. In den sonstigen Bereichen ist die Wohnnutzung vorrangig, so dass hier die Werbemöglichkeiten stark eingeschränkt werden, um den Wohngebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht haben eine beeinträchtigende Wirkung auf die Nachbarschaft. Sie sind daher im Plangebiet ausgeschlossen.

## **B4 Niederspannungsfreileitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen. Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Leitungsverlegung auf ein Minimum begrenzt werden.

## **B5 Außenantennen**

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine verunstaltende Überfrachtung der baulichen Anlagen mit Fernmeldeanlagen, insbesondere Parabolantennen für den Satellitenempfang, unterbinden. Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

## **B6 Stellplatzverpflichtung**

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen sowie aufgrund der beschränkenden örtlichen Gegebenheiten minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

## **B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, ist eine Retention und gedrosselte Ableitung des

Oberflächenwassers von den Privatgrundstücken notwendig. Die festgesetzten Werte gehen dabei auf die zugrunde liegende Entwässerungsplanung samt der hierfür berechneten Abflusswerte zurück.

## **B8 Ordnungswidrigkeiten**

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3.Ziff.2 der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (Hier die Stadt Stockach) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.



## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,07 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettobaufflächen:	ca. 1,63 ha	78,7 %
davon		
Wohnbaufläche	ca. 1,43 ha	69,0 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,20 ha	9,6 %
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i> (§ 19 (2) BauNVO) gesamt	ca. 0,69 ha	33,3 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,31 ha	15,0 %
Private Grünfläche:	ca. 0,13 ha	6,2 %
Versorgungsfläche:	ca. 0,005 ha	0,2 %

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Neuordnung und Nachverdichtung einer im Innenbereich liegenden, bebauten Fläche ermöglicht und vorbereitet. Als wesentlicher Baustein der Neuordnung sind die Flächen im Eigentum der evangelischen Pfarrgutsverwaltung zwischen Zoznegger Straße und Schützenweg zu sehen, auf denen sich heute noch das Altenheim und das ehemalige Pfarrhaus befinden. Nach Rückbau dieser baulichen Anlagen werden im Innenbereich große zusammenhängende Flächen für eine bauliche Neuordnung frei. Nach derzeitigem Stand der Überlegungen sollen die Flächen von der heutigen Eigentümerin selbst in Eigenregie entwickelt, erschlossen und ggf. vermarktet werden, so dass hierfür keine Umlegung erforderlich wird.

Die Erschließungssituation und die Anbindung des Kindergartens wird sich somit für die Allgemeinheit verbessern, eine Beeinträchtigung bestehender Erschließungsstraßen durch gebietsfremde Mehrverkehre soll durch die gewählte Straßenraumgestaltung und verkehrsrechtliche Anordnungen verhindert werden.

Wegen der Kapazitätsengpässe im bestehenden öffentlichen Kanalnetz, sollen wesentliche Bestandteile des zukünftigen Entwässerungsnetzes auf Privatgrund und in Verantwortung der Grundstückseigentümer erstellt werden, so dass Investitionen der öffentlichen Hand zur Ertüchtigung des vorhandenen öffentlichen Kanalnetzes auf ein Minimum reduziert werden können.

Die Entscheidung über die Eigentumsverhältnisse, die Baulast und die Widmung der beiden neuen Planstraßen und die anfallenden Kosten ist dann im Rahmen der Plandurchführung im Zusammenwirken mit dem Grundstückseigentümer, dem diese Erschließungsmaßnahme in erster Linie dient, zu treffen.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan samt erforderlichen Gutachten trägt die Stadt.

In den bereits bebauten Bereichen soll eine behutsame Nachverdichtung angeregt werden, ohne hierfür aber einen Umsetzungszeitraum festzulegen. Die Maßnahmen können freiwillig und in Eigenverantwortung, unabhängig von benachbarten Maßnahmen erfolgen, daher ist es auch von Bedeutung, dass die erforderliche technische und verkehrliche Erschließung (Parkierung, Zugänglich machen rückwärtiger Grundstücksbereiche) in wesentliche Teilen von den Bauherren selbst auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.

Die bestehende Wohnbebauung entlang des Schützenwegs so wie der Kindergarten „Zum guten Hirten“ werden über den Bestandschutz hinaus auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert so dass für die Eigentümer / Bewohner langfristige Nutzungsperspektiven und Planungssicherheit für diese Immobilien geschaffen werden.

Insgesamt ist durch den Bebauungsplan von geringfügigen Einwohnerzuwächsen und somit von einer Belebung der innerörtlichen Wohnlagen auszugehen

Funktionale oder Nutzungskonflikte werden hinsichtlich der planungsrechtlich begrenzten Dichte nicht erwartet.

## 14 Zusammenfassende Erklärung

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Stockach, den 12.07.2012

.....  
Rainer Stolz, Bürgermeister