

Stadt Stockach
Gemarkung Stockach
Landkreis Konstanz

Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) zum

Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“ in Stockach

1. Größe und Lage

1.1 Standort, Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Stockach an der K 6180, Zoznegger Straße.

Die Wohnbebauung endet derzeit ca. 250m nördlich des Plangebiets; westlich und südlich befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Die Zoznegger Straße ist gegenüberliegend, also östlich des Plangebiets, nicht bebaut.

Die umliegenden Gebäude, erstellt als 1-2-Familienwohnhäuser in 1-2-geschossiger Bauweise, dienen fast ausschließlich der eigenen Wohnnutzung.

Die Gebäude wurden vor ca. 20-40 Jahren erstellt.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2 Beschreibung Plangebiet

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ca. 4650qm groß; das Gelände ist ca. 10% nach Süden geneigt. Die mittlere Höhenlage beträgt ca. 525. m ü. NN.

Auf dem Grundstück befindet sich eine stillgelegte landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude (2-geschossig), Scheune-Stallgebäude und Schuppen.

Die Summe der Gebäudegrundfläche beträgt ca. 400qm. Die Gebäudesubstanz ist veraltet und nicht mehr bewohnbar.

Außerdem befinden sich auf dem Plangebiet folgende weitere bauliche Anlagen: Dunglege, Stützmauer, Bauerngarten umzäunt mit Sockelmauer (ca. 150qm), bituminös bzw. mit Kies befestigter Hofraum (ca. 450qm).

Die restliche Fläche ist mit Gras, einzelnen Büsche und ca. sechs mittelkronigen Obstbäumen bewachsen.

1.3 Städtebauliche Situation

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach, Stand 27.7.2001 ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Da eine Nutzung der Hofstelle zu landwirtschaftlichen Zwecken nicht vorgesehen ist, möchte der Eigentümer die Fläche zu Wohnzwecken bebauen.

Diese Umnutzung und Verdichtung von innerörtlichen Flächen entspricht dem erklärten Ziel von Bundes- und Landespolitik nach flächensparendem Bauen und Verminderung von Eingriffen in die freie Landschaft zur Schaffung von Wohnland.

2.2 Ziel und Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll auf fünf Baugrundstücken Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Ein Grundstück ist zur Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus vorgesehen.

Es ist eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Um Konfliktsituationen zu vermeiden werden eventuell störende Nutzungen mittels entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen ausgeschlossen.

3. Andere Planungen

Wie oben erwähnt, sieht der Flächennutzungsplan für das vorliegende Plangebiet eine Wohnbaunutzung vor.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind somit berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“ werden gemäß § 74 LBO kombiniert erlassen.

4. Bauweise

Auf insgesamt fünf Grundstücken ist max. 2-geschossige Bebauung möglich. Durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung wird angestrebt, dass kompakte Baukörper entstehen, die eine geringe und somit energieeffiziente Außenhülle vorweisen.

Dachdrehel und nicht nutzbare Dachspitzen sollen vermieden werden.

Für ein Grundstück an der Zoznegger Straße ist max. 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Hier soll eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus realisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgelegt, dass auf den Grundstücken wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen entstehen können.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine 6.0m breite private Stichstraße mit Wendehammer für PKW und kleine LKW am Straßenende.

Müllfahrzeuge müssen die Straße nicht nutzen, da für die Müllbehälter ein zentraler Sammelplatz an der Zoznegger Straße vorgesehen ist.

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgen über bestehende Leitungen in der Zoznegger Straße.

Hier befinden sich auch Gasleitung sowie Stromversorgungs- und Telekomkabel. Niederschlagswasser wird über Versickerungsflächen auf den einzelnen Baugrundstücken wieder dem Erdreich zugeführt.

6. Umweltschutzbelange

Ein explizit ausgearbeiteter Umweltbericht ist. gem. §2 (4) BauGB aufgrund der Bestimmungen von §13 BauGB nicht erforderlich. Belange des Umweltschutzes sind jedoch nachfolgend dargestellt.

6.1. Bestand

6.1.1. Tier- und Pflanzenwelt

Außerhalb der befestigten und bebauten Fläche besteht das Plangebiet aus einer extensiv bewirtschafteten Wiesenfläche (ca. 3650qm) die ca. 1-2mal jährlich gemäht wird. Auf dieser Wiesenfläche befinden sich zusätzlich sechs mittelkronige Obstbäume sowie ein ca. 150qm großer, nicht mehr bewirtschafteter Bauerngarten. Es sind keine Biotope und keine schützenswerten, seltenen Vegetation vorhanden. Hinweise auf das Vorhandensein von gefährdeten oder seltenen Tierarten liegen nicht vor.

Für die Tier- und Pflanzenwelt ist das Plangebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.

6.1.2. Luft, Klima, Wasser, Landschaftsbild

Die vorhandenen Freiflächen einschließlich dem Baumbestand tragen nur in geringem Umfang zur Verbesserung von Luftqualität, Klima und Wasserhaushalt bei. Die ehemalige Hofstelle ist von Wohnbebauung umgeben und wirkt dazu unpassend. Zudem ist die Bausubstanz in Teilen einsturzgefährdet.

6.2. Eingriffsminimierung und Eingriffsvermeidung

Die Neubebauung erfolgt unter Einhaltung der derzeit gültigen Bestimmungen für Wärmedämmstandards und Heizungsanlagen. Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Die Belastung umliegender Gebiete durch Abgas und Verkehrslärm des Anliegerverkehrs wird sich geringfügig erhöhen. Sie ist jedoch in bezug auf die Emissionen der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße von untergeordneter Bedeutung.

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch insektenfreundliche Leuchtmittel.

Abfall und Schmutzwasser sind sachgerecht zu entsorgen.

Niederschlagswasser ist durch flächige Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung sind derart festgelegt, dass große Grundstücksteile von Bebauung und Befestigung freizuhalten sind. Für die zu befestigenden Flächen sind offenporige Beläge zu verwenden und der Oberboden ist wieder einzubringen.

Somit bleiben die Bodenfunktionen weitgehend erhalten.

Durch die Festlegung bzw. Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünungen soll ein günstiges Kleinklima entstehen.

Von den sechs vorhandenen Obstbäumen kann ein Baum im Nordwesten des Plangebiets erhalten bleiben.

Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauung sollen somit minimiert werden.

6.3. Kompensation

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Darstellungen im Planteil sind heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

Diese Maßnahme dient dem Ersatz verlorengender Bäume der verlorenghenden Wiesenfläche und soll die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen aufrechterhalten.

Gleichzeitig wird das Wohngebiet optisch aufgewertet und fügt sich somit harmonisch in die Umgebungsbebauung mit ein.

6.4. Fazit

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild werden durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt.

Durch die oben aufgeführten Minimierungs-, Vermeidungs-, und Kompensationsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung jedoch ausgeglichen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind also nach Realisierung der Maßnahme keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ein zusätzlicher externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

7. Realisierung

Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, das nach §13a BauGB durchgeführt wird, die Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Anschließend können die Grundstücke bebaut werden.

Aufgestellt:
Illmensee, den 16.12.2009/26.2.2010

Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee
Tel. 07558/638 Fax 07558/668
Email: ing.blum@t-online.de

Beschlossen vom Gemeinderat in
seiner Sitzung vom 31.3.2010.

Stockach, den 1.4.2010

.....
Stolz, Bürgermeister