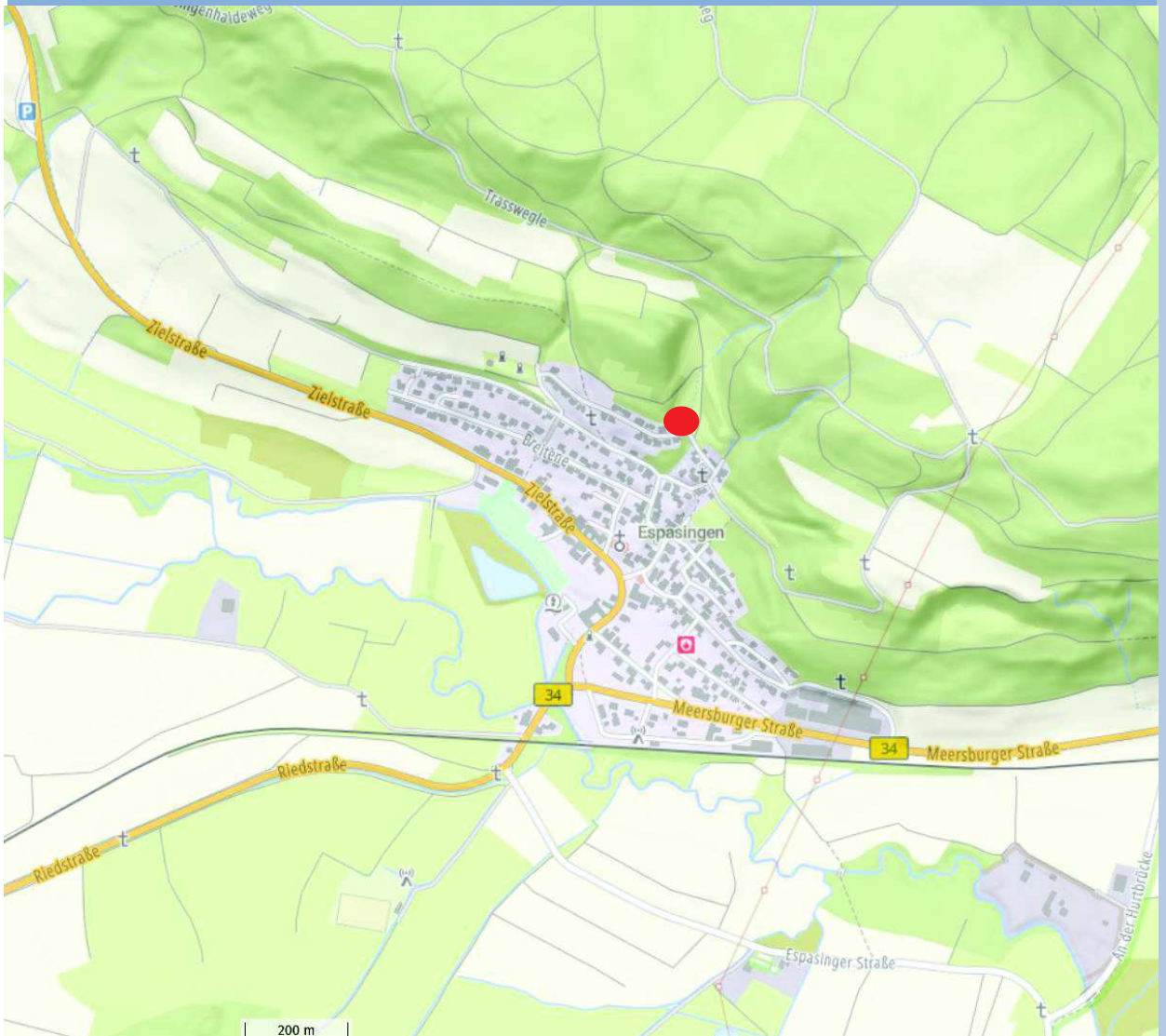


33. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche `Kai`, OT Espasingen´ Stadt Stockach



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen**

- 2.0 Anlass der Planung**
 - 2.1 Änderungsbereich `Kai`, OT Espasingen**
 - 2.2 Übergeordnete Planungen**
 - 2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**
 - 2.2.2 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee**

- 3.0 Alternativenprüfung**

- 4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

1.0 Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

2.0 Anlass der Planung

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser ist die Stadt Stockach bestrebt, in der Kernstadt und den Ortsteilen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen und auch kleinere Flächen zu entwickeln. Dabei liegt in den Ortsteilen der Fokus auf der Eigenentwicklung. Eine überschaubare und ortsverträgliche Anzahl an Bauflächen soll dazu beitragen, dass insbesondere ortsansässige BürgerInnen und Familien ihren Lebensmittelpunkt im Ort halten können.

In Espasingen stehen praktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen Quartiers mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen, das direkt an die Ortslage von Espasingen anschließt. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an eine bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche an.

2.1 Änderungsbereich `Kai`, OT Espasingen

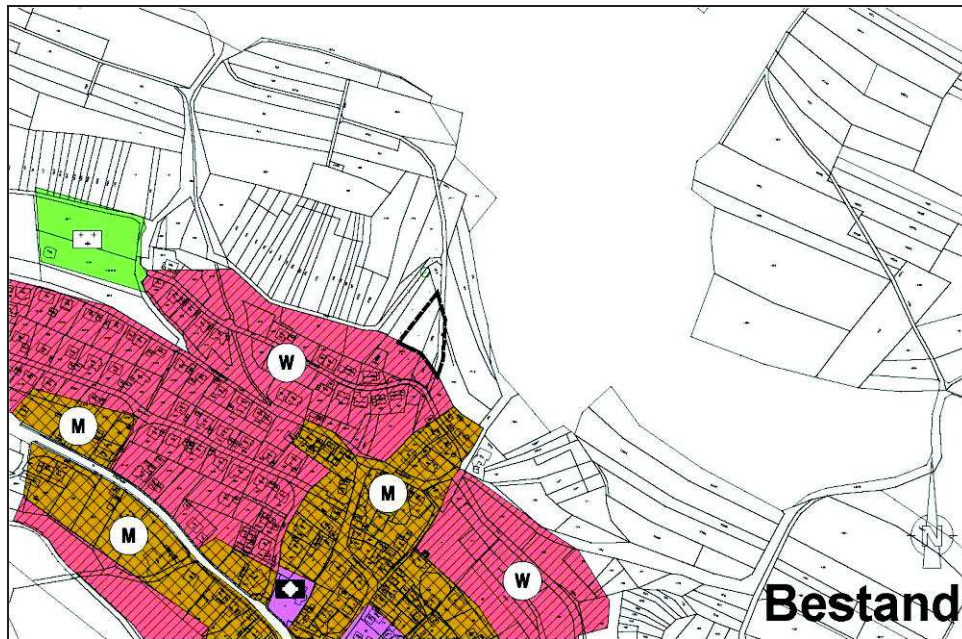
Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche, die in Teilbereichen eher extensiv als Wiese genutzt wird. Er enthält einzelne Obstgehölze / Hochstämme und Feldheckenstrukturen.



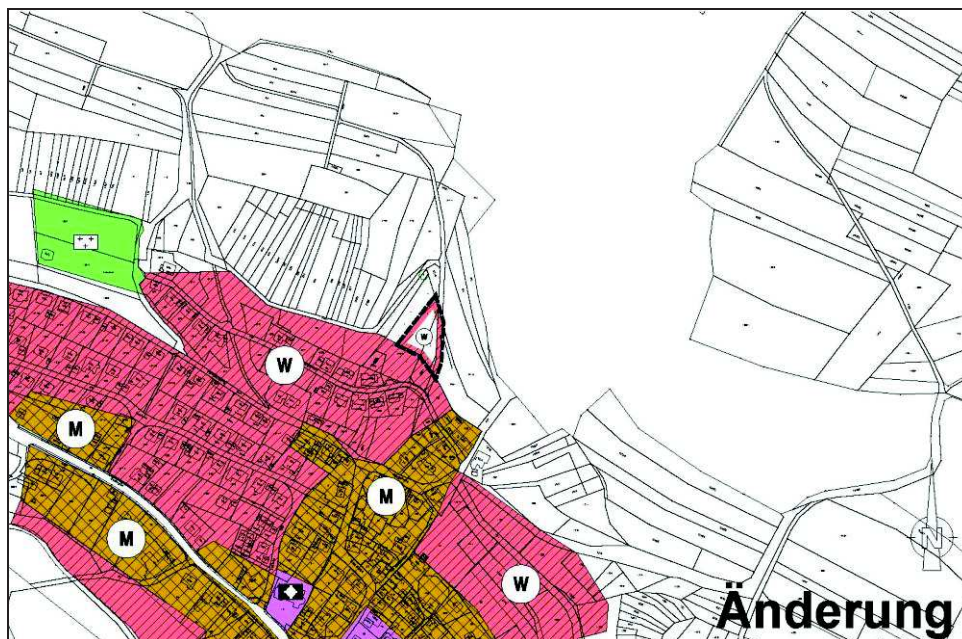
Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 33. FNP-Änderung Wohnbaufläche `Kai`, OT Espasingen, Stadt Stockach

Stand 06. November 2024





Aktuelle FNP-Darstellung





Geplante FNP-Änderung

Legende - FNP- Bestand:

-  Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
-  Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Legende - FNP- Änderung:

-  Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
FNP-Änderung
-  Geplante Wohnbauflächen

Zeichenerklärung Änderungsbereich

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Stockach dem `Ländlichen Raum im engeren Sinne´ zugeordnet und als Mittelbereich ausgewiesen.

Für den ländlichen Raum sind als Grundsätze u. a. festgelegt:

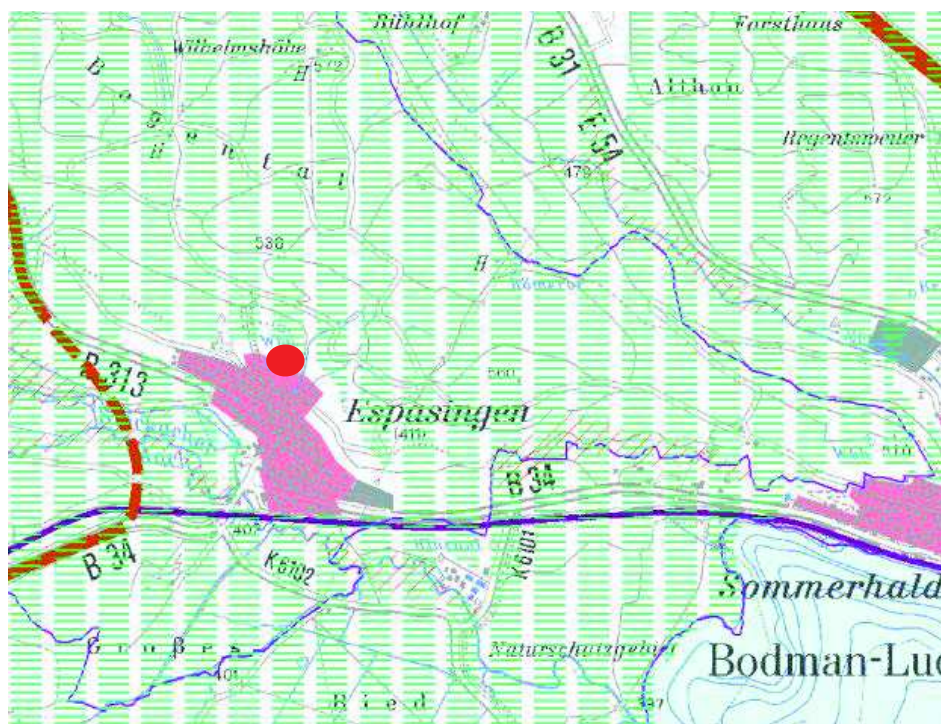
2.4.3. G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel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

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Stockach liegt im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee an der regionalen Entwicklungsachse Stockach-Meißkirch, die mit Siedlungsbereichen auszuformen ist. Der Ortsteil Espasingen liegt allerdings außerhalb der Entwicklungsachse und der in der Strukturkarte I dargestellten Siedlungsbereiche. Die vorliegende FNP-Änderung dient jedoch ausschließlich der Eigenentwicklung des Ortes.

Im Norden schließt der Änderungsbereich an einen regionalen Grünzug an, in den nicht eingegriffen wird.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

3.0 Alternativenprüfung

Die Ortslage von Espasingen ist, mit Ausnahme vereinzelter kleiner Baulücken, vollständig bebaut. Bauplätze stehen, auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, praktisch nicht mehr zur Verfügung, so dass die Eigenentwicklung des Orts nicht gewährleistet ist. Die Alternative zur vorliegenden Planung wäre die Ausweisung eines Baugebietes an anderer Stelle. Hierfür gibt derzeit aber keinerlei Potentiale, neue Bereiche würden zudem zu Eingriffen in die aus ökologischer Sicht wertvollen Ortsrandlagen führen. Der Bereich `Kai` ist daher die einzige Möglichkeit, um in absehbarer Zeit Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Siedienien ausschließlich der Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteiles.

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen ein Umweltsteckbrief erarbeitet. In ihm sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung überschlägig dargestellt. Er kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der mittleren Bedeutung des Bodens und der Wiese der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf als mittel bis hoch einzustufen ist und enthält Vorschläge zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe.

So sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die nachstehend aufgeführten Punkte als planungsrechtliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften festzusetzen:

- *Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (BNatSchG)*
- *Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Schutzgut Grundwasser, Boden)*
- *Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (Schutzgut Grundwasser, Boden)*
- *Schutz des Oberbodens (Schutzgut Boden)*
- *Verwendung offenerporiger Beläge (Schutzgut Wasser, Boden)*
- *Landschaftsgerechte Durchgrünung (Schutzgut Landschaft)*
- *Dachbegrünung (Schutzgut Klima, Landschaft)*
- *Reduktion von Lichtemissionen (Schutzgut Tiere, Landschaft)*
- *Gestaltung der unbebauten Flächen (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Klima, Ortsbild)*
- *Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen/großflächig spiegelnden Glasscheiben (Schutzgut Tiere)*
- *Rückhaltung von Niederschlagswasser (Schutzgut Wasser)*
- *Nisthilfen (Schutzgut Tiere).*