

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
 - 2.2 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Bestand / Nutzungen
 - 3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 3.2 Gewässer / Hochwasserschutz
4. Planungserfordernis + Planungsziele
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Bebauung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / Geschützte Arten
7. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,37 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Wahlwies der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 3431	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3431/1	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3431/2	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3432	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3433	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3434	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3435	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3436	-	Richard-Stocker-Weg,
Fl. St. Nr. 3437	-	Baugrundstück,
Fl. St. Nr. 3438	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3439	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3440	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3440/1	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3441	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3442/1	-	privates Wegegrundstück / Zufahrt,
Fl. St. Nr. 3443	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3444	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3445	-	Fußweg an der Leonhardstraße / K 6165,
Fl. St. Nr. 3446	-	Fußweg an der Leonhardstraße / K 6165.

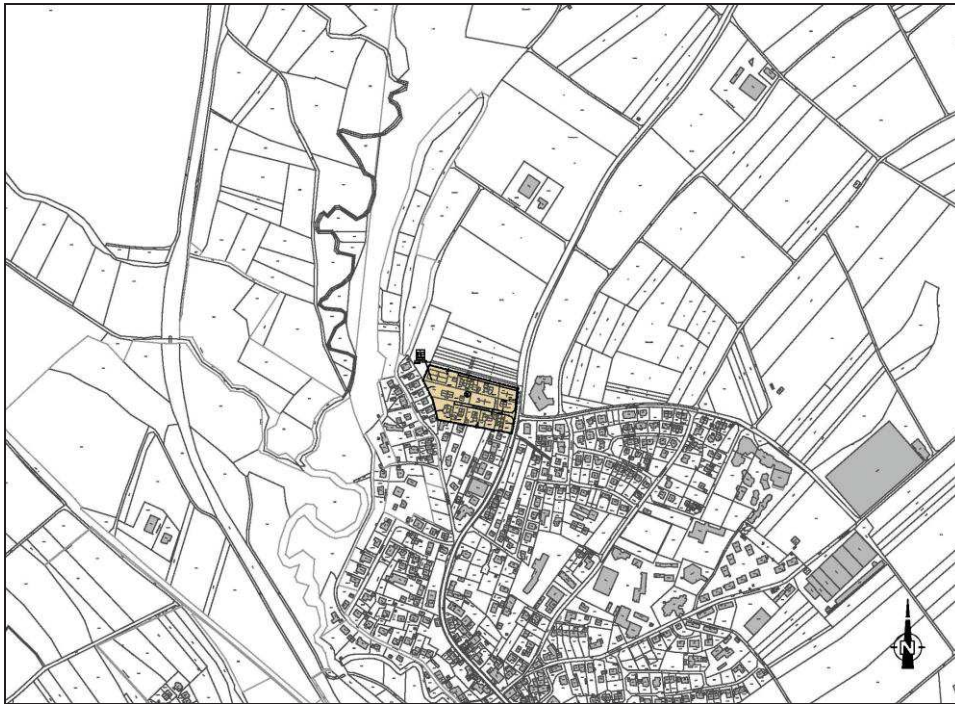
Es wird

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Wiesen,
- im Osten von der Kreisstraße 6165 / Leonhardstraße,
- im Süden von Wohnbebauung, die über die Leonhardstraße und die Straße 'Schelmenbühl' erschlossen wird,
- und im Westen von der an der Straße 'Schelmenbühl' gelegenen Wohnbebauung

begrenzt. Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 442.00 m ü. NN.



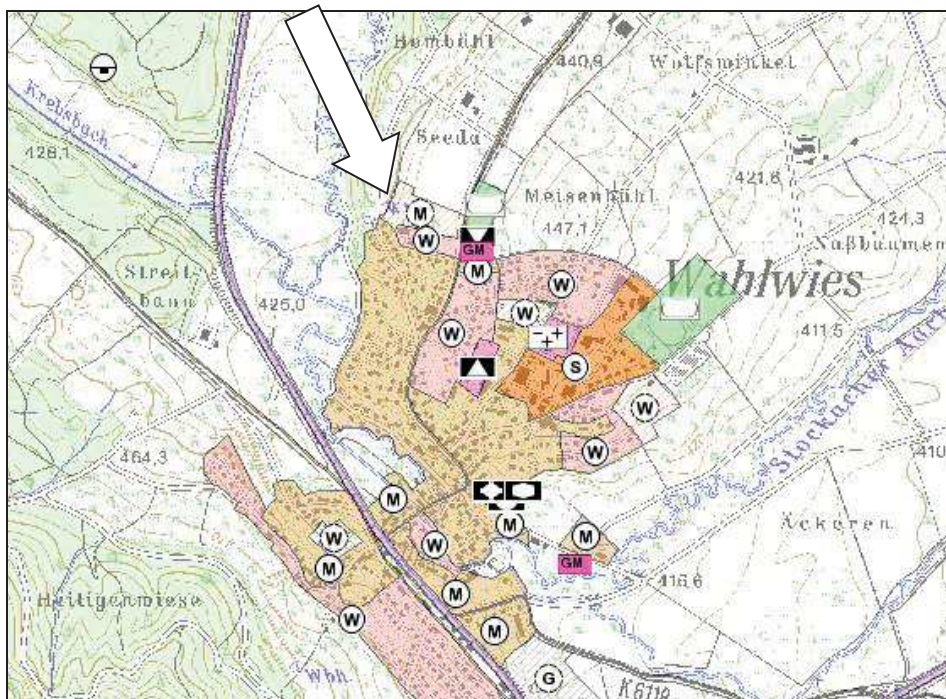
Luftbild (ohne Maßstab)



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

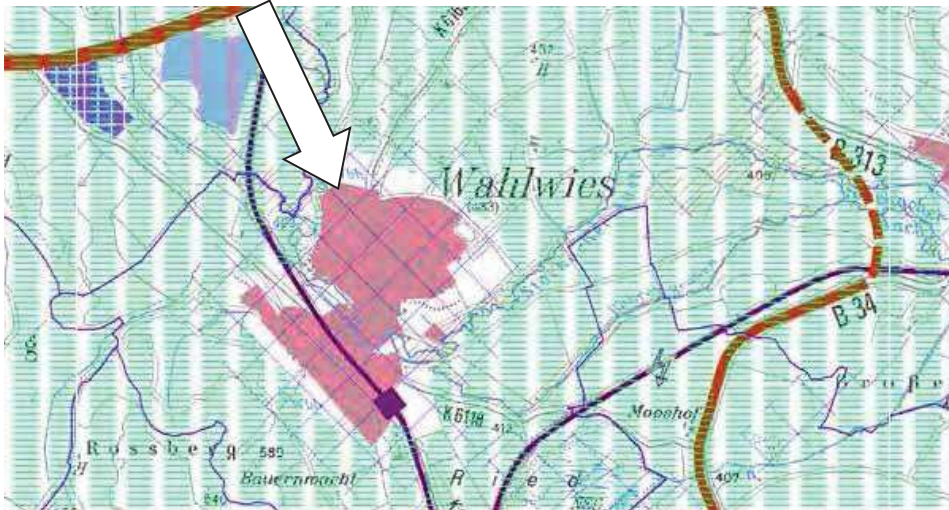
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (ohne Maßstab)

2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist Wahlwies allseits von einem regionalen Grünzug umgeben, der das vorliegende Plangebiet ausspart.



Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....
3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,37 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,50 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche maximal ca. 6.800 m².

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Wahlwies, im Süden und Westen schließen bebaute Flächen unmittelbar an. Die Erschließung kann problemlos über den Richard-Stocker-Weg und die Leonhardstraße erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und des Fehlens höherwertiger Biotopstrukturen sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu vermuten. Nutzungsbedingt ist in erster Linie eine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet ist bis auf einzelne Grundstücke bebaut und weist eine gemischte Bau- und Nutzungsstruktur auf. Neben meist zweigeschossigen Wohnhäusern finden sich Lager- und Gewerberäume sowie Garagen und Nebengebäude. Die Freiflächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt.



Plangebiet von Norden

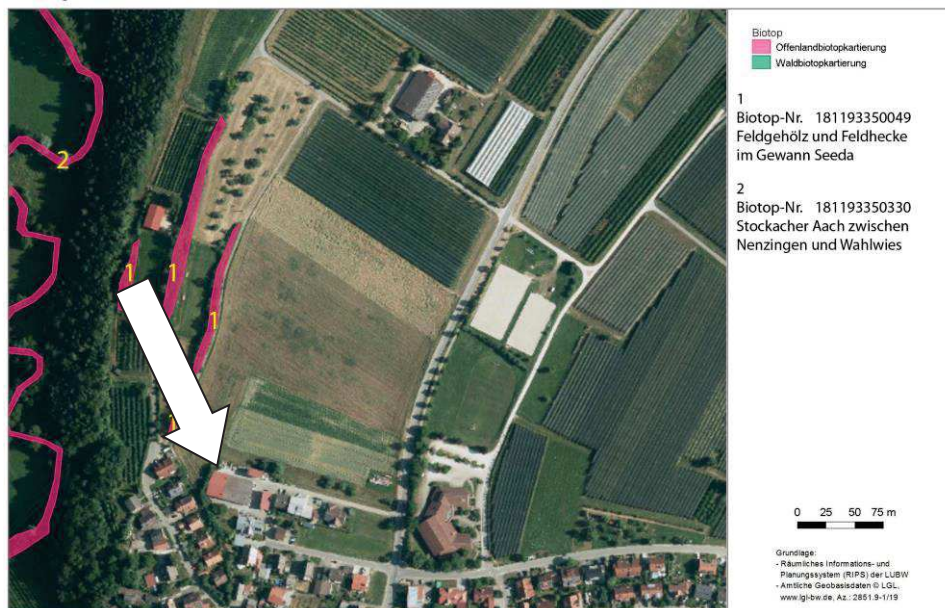
3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das geschützte Biotop Nr. 18193350049 – Feldgehölz und Feldhecke im Gewann Seeda - verläuft im Westen außerhalb des Plangebietes.

Natur-, Landschaftsschutz- und Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht berührt.

Schutzgebiete

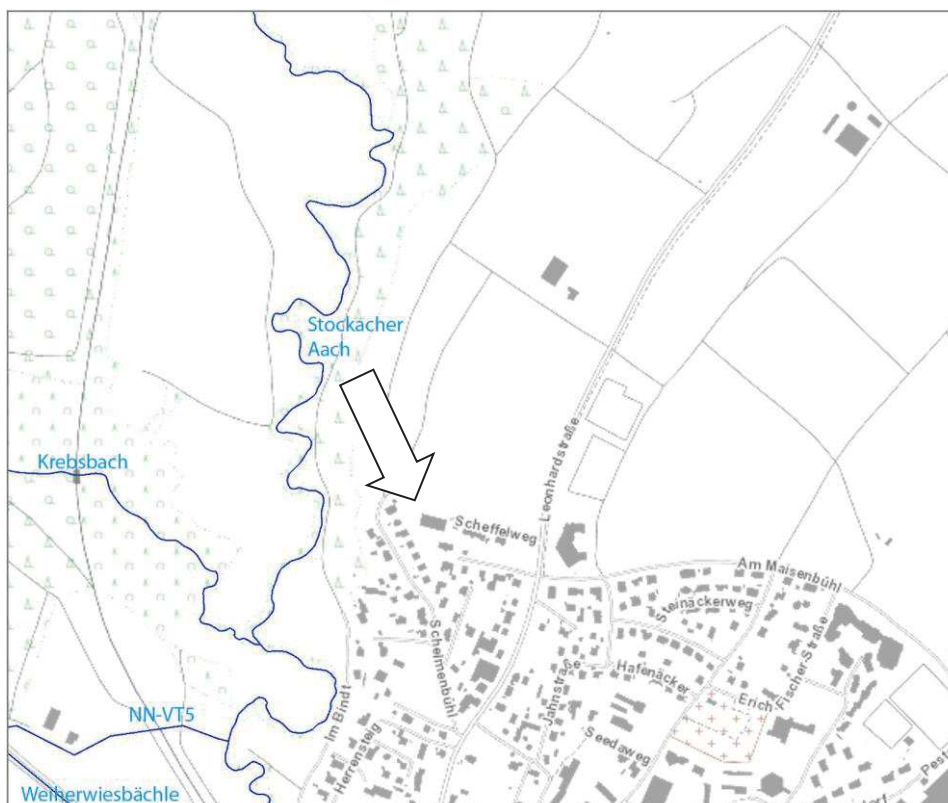
LUBW



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

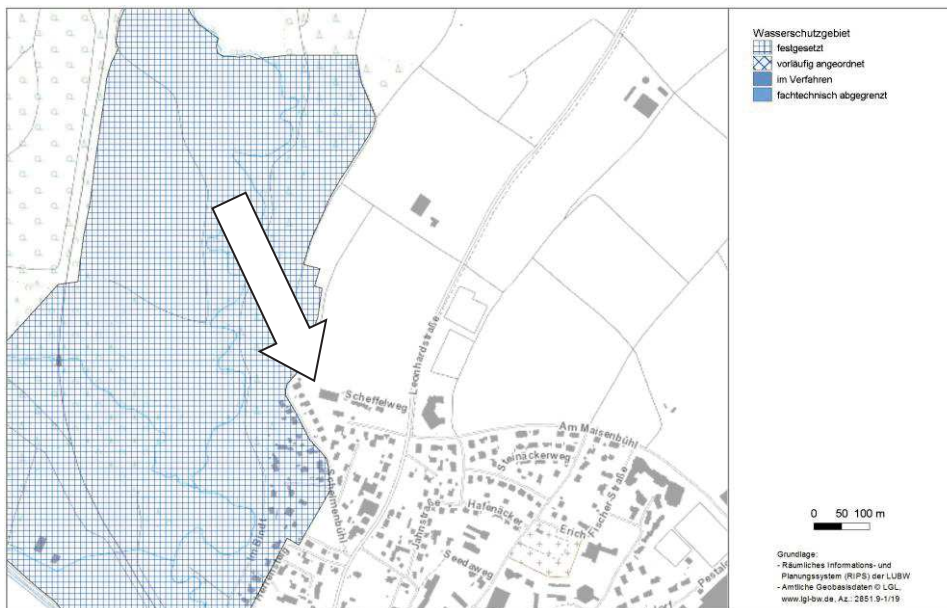
3.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Westlich des Plangebietes verläuft die Stockacher Aach. Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.



LUBW-Gewässerkartierung (ohne Maßstab)

Außerhalb des Plangebietes verläuft im Westen das festgesetzte Wasserschutzgebiet 'Herrensteig' (Zone III).



Festgesetztes Wasserschutzgebiet 'Herrensteig' (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

4. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebaulich verträgliche und geordnete Weiterentwicklung des Bauquartiers am Richard-Stocker-Weg geschaffen werden. Dabei sind insbesondere die Lage am Ortsrand, das Siedlungsbild und die vielfältigen Nutzungen zu berücksichtigen. So sollen sich Neu- und Erweiterungsbauten in ihrer Höhenentwicklung und Baugestalt in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Gleichzeitig wird der Erhalt des Charakters als Mischgebiet angestrebt.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung als

- **MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

ausgewiesen. Es enthält zwei durchgehende Baufenster, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche gegliedert sind.

Folgende allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, der sich nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

- Vergnügungsstätten,

weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Wahlwies und der exponierten Situation am Ortseingang nicht entsprechen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Richard-Stocker-Weg, der von der Leonhardstraße / K 6165 abzweigt und zentral in das Plangebiet führt.

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ('Zufahrtsverbot') ist entlang der Kreisstraße 6165 ausgewiesen.

Entlang der nördlichen Abgrenzung verläuft eine private Verkehrsfläche / Zufahrt, die ebenfalls von der Leonhardstraße abzweigt.

5.3 Bebauung

Die zwei durchgehenden Baufenster dienen der flexiblen und bedarfsorientierten Parzellierung. Sie halten im Westen und im Osten einen Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie einen Abstand von 2,50 m zum Richard-Stocker-Weg ein. Das südliche Baufenster reicht bis zur Grenze des Geltungsbereichs. Hier gelten die Grenzabstände gem. LBO.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,5 liegt unterhalb der Obergrenze von 0,6 gem. § 17 BauNVO und sichert damit eine Mindest-Freiflächenstruktur.

Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe ist mit 7,00 m festgesetzt. Sie ermöglicht kräftige, zweigeschossige Baukörper, die der vorhandenen Baustruktur entsprechen.

Für bereits vorhandene Gebäude, die die angegebenen Werte zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten, gilt der Bestandsschutz.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 4 je Einzelhaus bzw. 2 je Doppelhaushälfte und 1 je Reiheneinheit begrenzt. Damit soll ortsuntypische Verdichtung vermieden und der Erhalt der vorhandenen gemischten Nutzung gesichert werden. Für bereits vorhandene Gebäude gilt der Bestandsschutz.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

- **Fassaden**

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, weil deren Abstrahlung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte.

- **Dachgestaltung**

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° und begrünte Flachdächer festgesetzt. Diese Dachformen orientieren sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur.

- **Freiflächen**

Zur Minimierung der Flächenversiegelung und zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Flächen, soweit möglich, wasserdurchlässig (z. B. in Form von Schotterrassen, Rasenpflaster, Dränpflaster u. ä.) herzustellen. Mit dieser Maßnahme können auch Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden.

- **Einfriedigungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen zur Sicherung eines ausreichend dimensionierten Seitenstreifens einen Mindestabstand zum Straßenrand von 0,50 m einhalten.

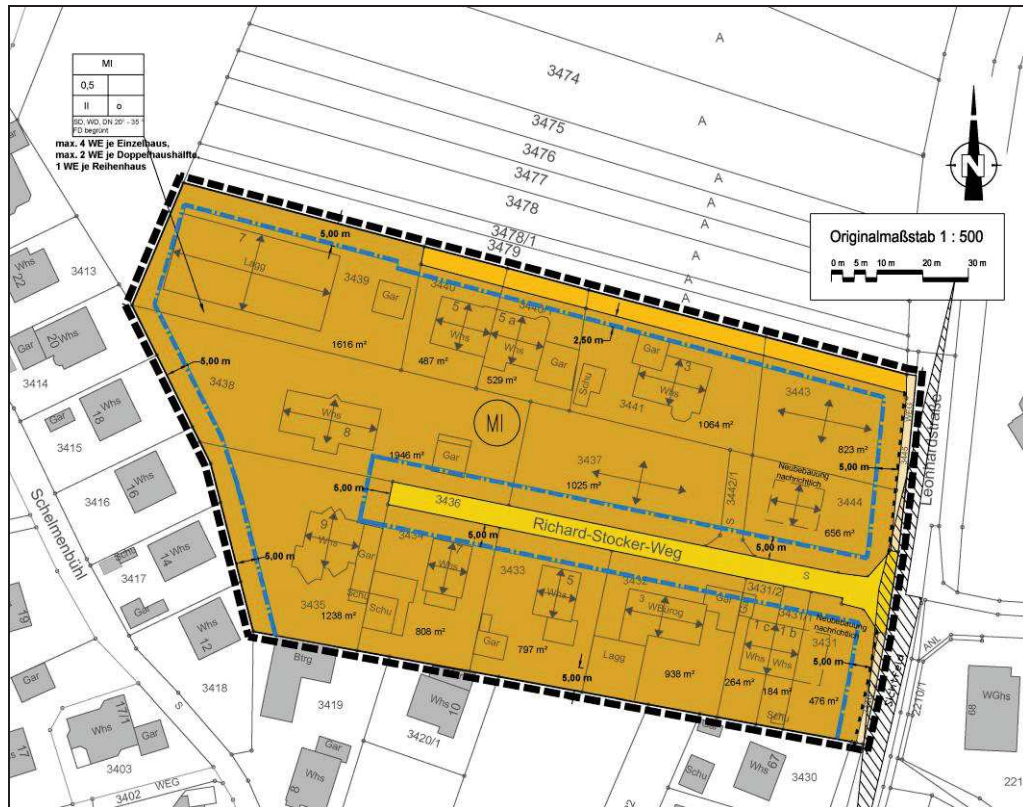
- **Stellplätze**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Es müssen zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Für die Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser sind auf den privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen gem. DWA Regelwerk A-138 nachzuweisen. Im Plangebiet und seinem Umfeld gibt es keinen Regenwasserkanal oder Vorfluter. Die westlich verlaufende Stockacher Aach ist aufgrund der Topographie nicht erreichbar. Erforderliche Notüberläufe können daher an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich aufgrund der angestrebten Neu- und Erweiterungsbebauung auf die Bodenversiegelung. Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Die Freiflächen werden überwiegend als private Grünflächen / Hausgärten genutzt. Diese Bereiche stellen potentiell Brut- und Nahrungshabitate für geschützte Arten dar, wobei das unmittelbare Umfeld des Plangebietes vielfältige Vegetations- und Biotopstrukturen enthält, die von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Mischgebiet (MI)	12.531m ²	91 %
öffentliche Verkehrsfläche / Richard-Stocker-Weg	625 m ²	5 %
öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg an der Leonhardstraße	108 m ²	1 %
private Verkehrsfläche	439 m ²	3 %
Gesamt	13.703 m²	100 %

