

Teil B

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 20.04.2005 den Bebauungsplan „Kai – Schnabelburg – Reute“ in Stockach OT Espasingen als Satzung beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohngebiets am nordöstlichen Ortsrand von Espasingen geschaffen werden und damit dem dringenden Wohnbedarf an attraktiven Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut; da die Nachfrage nach Baugrundstücken weiter besteht, hat der Gemeinderat in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat beschlossen, den Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung so zu ändern, dass zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen werden können. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtskräftig am 27.7. 2001) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,50 ha. Der Geltungsbereich Änderung umfasst 0,4 ha und ergibt sich aus dem Lageplan (Teil D).

4. Bebauung und Nutzung

Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bzw. der inzwischen vorhandenen Bebauung. Damit wird die Topographie (starke Hangneigung) berücksichtigt; die Durchblicke talwärts bleiben erhalten. Die beiden Grünzüge am östlichen Rand des Plangebiets und im westlichen Teil bleiben ebenfalls erhalten und können so als Frischluftschneiden dienen. Die Erweiterungsflächen werden für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ausgewiesen und orientieren sich so an der vorhandenen Baustruktur.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt bestehen, ebenso der Ausschluss bestimmter Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Plangebiets. Die Baukörper sind durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie die max. zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen und der Dachneigung hinreichend genau bestimmt.

Mittels der geltenden örtlichen Bauvorschriften (äußere Gestaltung der Gebäude und unbebauten Flächen) wird die Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild und eine ökologisch sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers sichergestellt.

5. Erschließung

Die vorhandene Erschließung des Plangebiets über die Bergstraße und den Panoramaweg bleibt unverändert. Ebenso der Hohlweg als Fußweg durch den Grünzug im westlichen Bereich des Plangebiets.

6. Umweltanalyse (Zusammenfassung)

Der von der Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend im Bereich eines „grünen Korridors“, der sich als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ von Südosten nach Nordwesten durch das Baugebiet zieht. Durch dieses grüne Band verläuft ein schotterbefestigter Fußweg. Der nördliche Teil des grünen Bandes ist als dichter feldgehölzartiger Baumbestand beiderseits des Fußwegs zu charakterisieren. Er bietet vor allem Vögeln und Kleinsäugetieren Lebensraum und stellt ein wichtiges Biotopvernetzungselement vom Wald in Richtung Siedlungsgebiet dar. Der südliche Teil des zum Erhalt festgesetzten Grünbestandes enthält unterschiedliche Biotoptypen. Auf der westlichen Böschung stehen überwiegend heimische Sträucher. Auf der östlichen Seite des Fußweges findet sich grasreiche Ruderalvegetation, Rasen und ein etwa 1 – 3 m hoher Gehölzaufwuchs, stark überwachsen von Waldrebe. Der von Grünstrukturen eingefasste Fußweg ist von lokaler Bedeutung für Erholungssuchende. Es besteht Anschluss an die nördlich angrenzenden Waldwege. Durch die Neuausweisung der beiden Bauflächen wird die Gehölzfläche reduziert, das grüne Band bleibt jedoch im Wesentlichen

erhalten, so dass es auch seine Lebensraum-, seine Biotopvernetzungs- und seine Erholungsfunktion weiterhin erfüllen kann. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind als nicht erheblich zu beurteilen. Die Auswirkungen der Vergrößerung des bereits vorhandenen Baufensters, östlich des grünen Bandes, sind zu vernachlässigen. Ein im rechtsgültigen Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesener Bereich (von etwa 160m²) am Rande des grünen Bandes wird ebenfalls zu Wohnbaufläche umgewandelt. Dieser Eingriff, in die im bestehenden B-Plan als Strauchpflanzung naturschutzfachlich angerechnete Ausgleichsfläche, wird durch die Pflanzung von 3 Bäumen im Geltungsbereich der Änderung ausgeglichen. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß Umweltanalyse des Büros 365 Grad umzusetzen, um erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Sipplingen, den 06.04.2017

BÜRO AM SEE ULRICH SEITZ DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN STADTPLANER SRL
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee
Planverfasser

Stockach, den 06.04.2017

Stolz
Bürgermeister