

**Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Fritz-Gegauf-Str.“**

**Begründung**

**1. ALLGEMEINES**

Das Plangebiet liegt im Ortsetter Wahlwies zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Fritz-Gegauf-Straße., Hofäckerstraße und dem Burgweg. Im Südwesten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche (3-reihig Obstbau) an. Betroffen von der Planung sind die Grundstücke Flst.Nr. 3278, 3279 und 3281 mit einer Gesamtfläche von rd. 5.300 m<sup>2</sup>. Das Areal ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die städtebaulich verträgliche Überbauung der Innenbereichsfläche geschaffen werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

**2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur im Ort und der guten Nahverkehrsanbindung des „Seehäsles“ besteht in Wahlwies eine gute Nachfrage nach Bau- bzw. Wohnmöglichkeiten. Die vorhandenen Baulücken sind im Privatbesitz und stehen nur eingeschränkt zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden vor allem Einfamilienhäuser realisiert. Es fehlen jedoch familientaugliche Eigentumswohnungen und barrierefreier Wohnraum. Es ist daher vorgesehen das Plangebiet einer Bebauung mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern zuzuführen.

**3. PLANUNGSZIELE**

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums. Die geplante Bebauung soll sich an die vorhandene Bebauung in diesem Bereich anlehnen und in der Höhenentwicklung einfügen. Städtebaulich bildet die Planung eine Erschließung von innerörtlichen Baulandreserven, soll sich zwar in die vorhandene Bebauung ein-

fügen, dennoch sollen hier zeitgemäße Wohnformen realisiert werden können. Insbesondere der Gesichtspunkt der Nachverdichtung, das familienfreundliche und altersgerechte Wohnen bestärkt werden. Der Bebauungsplan soll den Bau von freistehenden Doppelspänner – Mehrfamilienhäusern (2 x 2 Wohnungen) und Zweifamilienhäusern ermöglichen. Für die Erschließung soll eine Straße mit Wendehammer errichtet werden.

#### **4. BEBAUUNG UND NUTZUNG**

Entsprechend dem Bestand der umliegenden Wohnbebauung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind werden aufgrund der Umgebungsbebauung ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Home-Office) sollen als Ausnahme zulässig sein.

Aufgrund der Lage am Hang mit umliegender Wohnbebauung soll sich die geplante bauliche Nutzung an der bisherigen Ortsbebauung orientieren. Dies gilt insbesondere für die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur. Die festgesetzten Baugrenzen und Höhen lassen den Grundstückseigentümern einen angemessenen Gestaltungsspielraum für bauliche Anlagen, stellen aber gleichzeitig sicher, dass das städtebauliche Konzept für diesen Bereich auch realisiert wird.

Da aufgrund der vorhandenen und geplanten Straßenbreiten Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich nicht in ausreichenden Maß zur Verfügung stehen, wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 pro Wohneinheit festgelegt.

#### **5. ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet wird mit einer Erschließungsstraße direkt an die Fritz-Gegauf-Straße angeschlossen. Die Zuführung bzw. der Verkehrsabfluss ins Ortszentrum erfolgt über die Stahinger Straße und im geringeren Umfang über die Burgstraße.

Die Fritz-Gegauf-Straße als aufnehmende Straße wird nur als Zubringerstraße genutzt. Sämtliche weiteren Anforderungen wie z.B. das Halten und Parken sollen im Plangebiet stattfinden. Hierzu werden im Plangebiet zusätzlich zu den notwendigen privaten Stellplätzen noch weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer errichtet, der auch für das Wenden von Fahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und für Müllabfuhrfahrzeuge geeignet ist.

Die Seehäsle-Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Plangebiet. Da diese Strecke in der Regel zu Fuß zurückgeführt wird, führt das Vorhandensein der Seehäsle-Haltestelle zu einer weiteren Entlastung des Verkehrs. Es ist zu erwarten, dass ein Teil der Anwohner diese Seehäsle-Verbindung, statt dem PKW nutzen werden, was die Verkehrsbelastung für das Plangebiet und die umliegenden Gebiete verringert.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Stadtwerke Stockach GmbH und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und den Vorschriften der öffentlichen Wasserversorgung entsprechen.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes ist gemäß Generalentwässerungsplan im Mischsystem vorgesehen. Hierzu wird ein Mischwasserkanal in die neue Erschließungsstraße verlegt.

Bezogen auf eine Jährlichkeit von 2 Jahren sind die vorhandenen Kanäle in der Anlage den Mischwasserabfluss konfliktfrei zu übernehmen.

Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, wird für Extremereignisse Vorsorge getroffen. Demnach sind bewirtschaftete Zisternen und Rigolen als Retentionsmaßnahmen geplant, deren Überläufe an das Mischsystem angeschlossen werden. Über die Rigolen besteht gleichzeitig auch die Möglichkeit einer Teilversickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

## **6. EINGRIFFE IN DIE SCHUTZGÜTER (Kurzfassung)**

Die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der nutzungsbedingten Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut `Boden´ zu erwarten sind. Die Schutzgüter `Klima / Luft´ und `Wasser´ sind von der Planung nicht oder nur unerheblich betroffen. Verbesserungen ergeben sich für das Schutzgut `Flora / Fauna´ durch die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Hecken. Sie tragen gleichzeitig dazu bei, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu befürchten sind. Die entfallende landwirtschaftliche Nutzfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut `Kultur- und Sachgüter´ dar. Allerdings wurde die relativ kleine Fläche allerdings schon seit Jahren eher extensiv bewirtschaftet, so dass die Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht befürchtet werden muss und der Eingriff daher nicht erheblich ist. Der Wegfall der innerörtlichen Freifläche führt ebenfalls aufgrund der geringen Größe zu einem nicht erheblichen Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Naherholung´, dem wiederum attraktive, familiengerechte Baugrundstücke gegenüber stehen.

Der Umweltbericht enthält ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung mit Vorschlägen zur planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Mit deren Umsetzung können die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als insgesamt nicht erheblich bewertet werden. Gleichzeitig unterstützen sie das planerische Ziel eines hochwertigen, familiengerechten Baugebietes und tragen dazu bei, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in die Siedlungsstruktur einfügt und künftig eine Bereicherung für das Ortsbild von Wahlwies darstellt.

Aufgestellt: Büro Hornstein, Überlingen

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

## 7. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets		5.320 m <sup>2</sup>
davon	Bauland	4.415 m <sup>2</sup>
	Straßen	805 m <sup>2</sup>

Stockach, Juni 2016