Gemeinde
Allensbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am Mühlbach – Hegner Straße-Ost"

Grundstücke Flst. Nrn. 219/1, 219/3, 3179 sowie
219/2 (Teil, Mühlbach), 34/17 (Teil, Hegner Straße), 34/1 (Teil, Hochstraße)

Beifügungen

Begründung

Darstellung der Umweltbelange

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Untersuchung der Schallimmissionen des Holzbaubetriebs

Freiflächengestaltungsplan

GEMEINDE ALLENSBACH

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Am Mühlbach – Hegner Straße Ost“

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Allensbach hat am 04.10.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet östlich der Hegner Straße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gemeinderat sowie auch der Bauausschuss hatten sich im Laufe des Jahres 2016 bereits mit der Entwicklung des Gebietes der ehemaligen Sägerei bzw. Mühle in der Hegner Straße befasst. Der jetzt vorhandene Vorhabenträger BDS Universal-Bau GmbH, der die Grundstücke erworben hat, hat mit Datum vom 05.09.2016 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt mit dem Ziel, auf diesen Grundstücken eine Wohnbebauung zu realisieren. Um dieses Ziel umsetzen zu können, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

II. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 219/1, 219/2 (Teil, Mühlbach), 34/17 (Teil, Hegner Straße), 34/1 (Teil, Hochstraße), 219/3 und 3179. Es liegt an der Hegner Straße und Hochstraße, die das Planungsgebiet durchqueren.

Es wird begrenzt

- im Osten von den Grundstücken mit den Flst. Nrn. 219/2 (Teil, Mühlbach), 219/5, 105/2 (Teil Bachgasse) und 3180/2,
- im Norden von den Grundstücken mit den Flst. Nrn. 3171/2, 3169/4 (Erlenweg), 3179/3, 3179/2, 3179/1, 3169/3, 3180/3, 219/2 (Teil, Mühlbach), 3180/2 und 3181/1 (Am Mühlbach),
- im Süden von den Grundstücken mit den Flst. Nrn. 219/4, 219/2 (Teil, Mühlbach) und 2694/8 und
- im Westen von den Grundstücken mit den Flst. Nrn. 199/2, 192/1 (Wegegrundstück), 192, 34/17 (Teil, Hegner Straße), 3175/3, 3175/2, 3172/2, 3179/1 und 3169/3.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,18 ha.

Die Fläche nördlich der Hegner Straße ist heute Grünland, das ehemalige Anwesen Hegner Straße 7 wurde bereits abgebrochen.
Auf der Südseite der Hegner Straße handelt es sich um das Areal einer seit Jahrzehnten außer Betrieb gelegten Sägerei. Das dort stehende Gebäude wurde zwischenzeitlich auch entfernt.
Entlang der Ostgrenze verläuft der Mühlbach, der nördlich der Hegner Straße von einem teilweise dichten Bewuchs gerahmt ist. Im südlichen Teilstück ist der Mühlbach in einem naturfernen Zustand mit kanalisiertem, teilweise abgedecktem Lauf.

III. Planungsrechtliche Situation

Das nördlich der Hegner Straße befindliche Grundstück Flst. Nr. 3179 (ca. 8.000 m²) befindet sich innerhalb der Abgrenzungen von zwei Bebauungsplangebieten:
Der größere westliche Teil liegt innerhalb des Bebauungsplangebiets „Kaltbrunner Straße“, in Kraft getreten am 22.04.1994. Der kleinere östliche Teil direkt am Mühlbach liegt innerhalb des Bebauungsplangebiets „Röhrenberg“, in Kraft getreten am 06.02.1997.

Bebauungsplangebiet „Kaltbrunner Straße“:

Er setzt für die nördliche Hälfte des Überlagerungsgebiets als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Zugelassen sind Gebäude mit drei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,7.
Der südliche Teil um das ehemalige Anwesen Hegner Straße 7 ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Festsetzungen zum Maß der Nutzung wurden hier nicht getroffen.

Bebauungsplangebiet „Röhrenberg“:

Er überlagert den Bereich zwischen dem Mühlbach und dem ehemaligen Mühlgraben, der nicht mehr in Funktion ist. Die nördliche Hälfte ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. In der südlichen Hälfte ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist begrenzt mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.

Der südlich der Hegner Straße gelegene Teil des Planungsgebiets (ca. 3.300 m²) mit den Grundstücken Flst. Nrn. 219/1 (Hegner Str. 10) und 219/3 ist bisher nicht überplant. Es handelt sich hier um einen Innenbereich nach § 34 BauGB.

IV. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskernbereich von Allensbach und ist von allen Seiten von Bebauung umschlossen. Der Bebauungsplan begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 11.850 m². Die mögliche Grundfläche liegt damit deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m². Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine An-

wendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

V. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung soll nördlich der Hegner Straße in einem Allgemeinen Wohngebiet, südlich der Hegner Straße in der unmittelbaren Nachbarschaft eines Holzbaubetriebs als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

VI. Das Vorhaben

VI.1 Städtebauliches Konzept

Vom Büro Diezinger Architekten aus Eichstätt wurde ein städtebauliches Konzept auf dem ehemaligen Höfler Areal an der Hegner Straße westlich des Mühlbachs entwickelt, dass auf der einen Seite durch eine durchgängige Architektursprache homogen erscheint, auf der anderen Seite durch das behutsame Einfügen der Gebäude in die Topographie eine angenehme Lebendigkeit erhält. Außerdem soll eine qualitätvolle Architektur das Ortsbild bereichern.

Das Grundstück nördlich der Hegner Straße fällt von Westen nach Osten zum Mühlbach um acht Meter ab. Der Mühlbach bildet die östliche Grundstücksgrenze.
Auf diesem Grundstück sind acht Mehrfamilienhäuser (A-D und E1-E4) geplant. Jeweils vier Gebäude stehen parallel zueinander, beidseitig einer breiten, autofreien platzartig gestalteten Zone. Alle Gebäude sind mit drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Satteldach geplant.

Die acht Gebäude besitzen eine gemeinsame, in Teilen zweigeschossige Tiefgarage, die von den Untergeschossen jedes Hauses betreten werden kann. Die Tiefgarage fasst 100 PKW-Stellplätze und 102 Fahrrad-Stellplätze.

Die drei Gebäude D, E4 und E5 entlang der Hegner Straße sind mindestens 4,50 m von der Straße abgerückt, so dass sich die Neubauten in die Flucht der bestehenden Bebauung einfügen. Ebenso sind diese Gebäude im Vergleich zu den übrigen Gebäuden in der Höhe reduziert, um das Erscheinungsbild von der Straße möglichst zurückhaltend zu gestalten.

Der Grundstücksteil südlich der Hegner Straße fällt von Nordwesten nach Südosten um vier Meter ab. In diesem Bereich sind drei Häuser (E5-E7) geplant, die parallel zur Straße und entlang des Mühlbaches hintereinander aufgereiht sind. Sie haben ebenfalls drei Vollgeschosse. Die Dächer werden in gleicher Neigung und Form wie bei der Bebauung des nördlichen Grundstücks gestaltet. Auch hier wird eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, die von jedem Haus im Untergeschoss erschlossen wird. Die Tiefgarage bietet Platz für 30 PKW-Stellplätze und 32 Fahrrad-Stellplätze. Müllräume, Kellerabteile und Gebäudetechnik befinden sich ebenfalls in den Untergeschossen.
Die drei Gebäude sind an den Höhenverlauf des Geländes angepasst, so dass sich die Eingangsniveaus der Häuser nach unten abtreppen. Analog dazu hat auch die Tiefgarage unterschiedliche Höhen, die durch Rampen verbunden werden.

Die geplante Bebauung Nord hat eine Bruttogrundfläche von ca. 5.670 m², Grundstück Süd hat eine Bruttogrundfläche von ca. 2.320 m². Gemessen ab der Geländeoberkante des Eingangsniveaus liegt die Firsthöhe der Gebäude zwischen 9,85 m und 11,67 m. Die Traufe hat eine Höhe zwischen 8,10 m und 9,92 m.

VI.2 Wohnungen

In den Mehrfamilienhäusern werden insgesamt 65 Wohnungen gebaut – nördlich der Hegner Straße 50 Wohnungen und südlich 15 Wohnungen -, mit Flächen zwischen 42 m² und 141 m². Geplant sind 22 2-Zimmer-Wohnungen, 28 3-Zimmer-Wohnungen, 9 4-Zimmer-Wohnungen und 6 5-Zimmer-Wohnungen. Jeweils ein Geschoss jeden Hauses beinhaltet zwei bzw. drei barrierefreie Wohnungen, wobei jedes Gebäude und jedes Geschoss mittels Aufzug barrierefrei erschlossen werden kann. Insgesamt entsteht eine Wohnfläche von rund 4.000 m² (Grundstück Nord) und rund 1.200 m² (Grundstück Süd).

VI.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Hegner Straße erschlossen. Von hier aus werden die Tiefgaragen angefahren. An der Hegner Straße werden auf beiden Grundstücksteilen jeweils fünf offene Stellplätze vor den Längsseiten der Häuser D und E5 angeordnet. Die Quartiere sollen im Übrigen möglichst verkehrsfrei bleiben.

Die Erschließung der nördlichen Tiefgarage erfolgt über eine Rampe innerhalb des Hauses D. Über eine zweite Rampe innerhalb der Tiefgarage wird die zweite, tiefer liegende Ebene der Tiefgarage erreicht.
Die Erschließung der südlichen Tiefgarage erfolgt ebenfalls von der Hegner Straße aus über eine Rampe westlich der drei Wohngebäude.

Der Platzbereich des nördlichen Grundstücks dient auch als Feuerwehrzufahrt. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr werden vorgesehen. Auf dem südlichen Grundstück erfolgt die Zufahrt der Feuerwehr über den westlichen Bereich des Grundstücks, der auch als Zufahrt durch die angrenzende Zimmerei genutzt wird.

Die Abstellflächen für Müllgefäße sind unterirdisch geplant und in der Tiefgarage untergebracht. Die Bereiche beidseitig der Tiefgarageneinfahrt auf dem Grundstück Nord sowie der Bereich nordwestlich der oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück Süd, werden zum Aufstellen der Mülltonnen an den Abholtagen vorgesehen.

VI.4 Freiflächen

Die Häuser des nördlichen Grundstücks sind entlang einer platzartig gestalteten Zone angeordnet, die grundsätzlich vollständig vom Autoverkehr frei gehalten werden soll. Von hier aus werden die einzelnen Häuser barrierefrei erschlossen. Zwischen den Häusern begrenzen Mauern den Platzbereich und gleichen den Höhenunterschied zwischen dem Eingangsniveau und den höher gelegenen (Häuser A-D), bzw. tiefer gelegenen (Häuser E1-E4) Gartenniveaus der Erdgeschosswohnungen aus.

Die Bereiche zwischen den Häusern werden im ganzen Gebiet vollständig begrünt und entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan gestaltet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verbindet ein Fußweg den Erlenweg nördlich des Grundstücks mit der Hegner Straße.
Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks wird am Mühlbach ein Spielplatz angelegt.

Der Mühlbach wird im Zuge der Baumaßnahmen teilweise renaturiert. Der bestehende alte Baumbestand wird, soweit dies möglich ist, erhalten. Entfallende Bäume werden ersetzt. Neue Bäume sind entlang der Straße und zwischen den Häusern geplant.

VI.5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus folgenden Teilen:

BLATT 1	BLATT 2	BLATT 3
Schnitt NORD 7-7	Schnitt NORD 8-8	Schnitt NORD D-D
Schnitt NORD 3-3	Schnitt NORD 5-5	Schnitt NORD H1-H1
Schnitt NORD 2-2	Schnitt NORD 6-6	Schnitt NORD C1-C1
Schnitt NORD 1-1	Schnitt NORD F-F	Schnitt NORD I-I
Schnitt NORD 9-9	Schnitt NORD H-H	Schnitt SÜD 1-1 TG-Rampe
Schnitt NORD 4-4	Schnitt NORD C-C	Schnitt SÜD 6-6 Zugang Häuser
BLATT 4	BLATT 5	BLATT 7
Schnitt SÜD E-E	Lageplan	Erdgeschoss – Häuser E1-E7
Schnitt SÜD B-B		Untergeschoss 1 – Häuser A-D
Schnitt SÜD G-G		
Schnitt SÜD M-M	BLATT 6	BLATT 8
Schnitt SÜD 7-7	Untergeschoss 1 – Häuser E1-E7	1. Obergeschoss – Häuser E1-E7
Schnitt SÜD 8-8 mit Wegverlauf 9-9	Untergeschoss 2 – Häuser A-D	Erdgeschoss – Häuser A-D
BLATT 9	BLATT 10	
2. Obergeschoss – Häuser E1-E7	Dachaufsicht – Häuser E1-E7	
1. Obergeschoss – Häuser A-D	2. Obergeschoss – Häuser A-D	

Er veranschaulicht die geplante Gestaltung der baulichen Anlagen und des Freibereichs. Der Freiflächengestaltungsplan (Blatt 11) ist dem Bebauungsplan beigefügt. Bei den baulichen Anlagen sind geringfügige Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen zulässig, ebenso bei der Gestaltung der Grundrisse. Der Freibereichsgestaltungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, bei der detaillierten Ausgestaltung der Bepflanzung und Möblierung kann die vorliegende Vorplanung noch modifiziert werden.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

VII.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Nach den alten Bebauungsplänen, die es für das Grundstück nördlich der Hegner Straße gibt, sind in im nördlichen und östlichen Teilbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, der südliche Bereich angrenzend an die Hegner Straße ist als Mischgebiet ohne weitere Differenzierung ausgewiesen. Auf der Südseite der Hegner Straße gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung.

Die Nutzung wird neu im gesamten Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der geplanten Nutzung festgesetzt.

VII.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- die Trauf- und Firsthöhe über Normalnull
- die überbaubare Grundstücksfläche, die die maximal mögliche Grundfläche begrenzt.

Nach den festgesetzten Maßen und den Vorhabenplänen wird eine Grundfläche von ca. 1890 m² im Teilbereich Nord und ca. 575 m² im Teilbereich Süd erreicht. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,28 im Norden und ca. 0,24 im Süden. Dabei sind jeweils die Grünflächen um den Bach nicht eingerechnet.
Bei drei Vollgeschossen wird im Norden eine Bruttogrundfläche von ca. 5.670 m² erreicht, im Süden von ca. 1.720 m² erreicht. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl von ca. 0,85 im Norden und von ca. 0,74 im Süden. Damit werden die zulässigen Werte nach der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten. Die Werte sind aber unter Berücksichtigung des vorhandenen umgebenden Bestands angemessen. Eine höhere Verdichtung, die ja grundsätzlich wegen des akut vorhandenen Wohnraummangels und der allgemeinen Vorgabe, die innere Nachverdichtung vorrangig zu betreiben, denkbar wäre, würde sich hier jedoch städtebaulich nicht einfügen.

VII.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es werden zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem südlichen Grundstück eingetragen, zum einen für die benachbarte Zimmerei, die den Weg als Zufahrt zu ihrem Gelände benötigt, und die Erschließung des hinteren Teils des Grundstücks Flst. Nr. 192. Zum anderen werden beide Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger festgesetzt als Zugangsweg für Kanalarbeiten im südwestlichen Bereich des Grundstücks (Flst. Nr. 219/4).

Auf dem nördlichen Grundstück wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Wasserversorgung eingetragen.

VII.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Nachbarschaft des Holzbaubetriebs wurde eine Untersuchung zum Schallschutz in Auftrag gegeben. Der Bericht ist dem Bebauungsplan beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Der Bericht kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

> „Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung in Allensbach wurden die Schallimmissionen des Holzbaubetriebes Späth ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) für den Beurteilungszeitraum tags und für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags verglichen. Mit den vom Holzbaubetrieb genannten schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen liegt der Beurteilungspegel bei Lr = 63,8 dB(A). Die zulässigen Immissionswerte werden derzeit nicht eingehalten, weshalb Lärmminderungsmaßnahmen notwendig sind. Der Umfang für die Lärmminderungsmaßnahmen hängt letztendlich von der Gebietseinstufung der Nachbargebäude ab.
>
> Während im nördlichen Teil des Bebauungsplanes die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, ist dies im südlichen Teil mit einem we-

sentlich höheren Aufwand verbunden. Wenn dies möglich ist, sollte daher der südliche Bereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet eingestuft werden.

Zur Reduzierung der Schallimmissionen stehen zwei Alternativen außerhalb der Gebäude zur Auswahl, die ähnlich hohe Schallpegelminderungen erreichen:

- Ausführung einer 3 m hohen und ca. 35 m langen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zum Holzbaubetrieb.

oder

- Ausführung eines überdachten Bereiches vor der Abbundhalle bis zur nordöstlichen Außenwand der Garage mit schalldämmender Seitenwand entlang der Grundstücksgrenze.

Am Baukörper / bei der Gebäudeplanung sind bei einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet zusätzliche Maßnahmen an den Balkonen und der Fensteranordnung zu beachten.“

Da im gesamten Gebiet ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen wird, wird auch der südliche Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend sind die zusätzlich geforderten Maßnahmen an den Gebäuden ebenfalls festgesetzt.

Die Grundrisse, die Bestandteil des VEP und damit der Satzung sind, zeigen bereits, dass sie die Schallsituation berücksichtigen (siehe Beschreibung oben). Die evtl. erforderliche 3 m hohe Schallschutzmauer ist in den Plan eingetragen. Sofern ausreichender Schallschutz durch aktive Maßnahmen rechtzeitig sichergestellt werden kann, soll auf die Mauer verzichtet werden.

VIII. Wasserversorgung, Entwässerung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.
Die Entwässerung der Grundstücke wie auch die Oberflächenwasserbeseitigung wird im Rahmen des Baugesuchs im Entwässerungsgesuch nachgewiesen.

IX. Grünordnung und Freiflächengestaltung, Umweltbeitrag

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, sind die Umweltbelange im Sinne der Umweltvorsorge zu beachten. Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde ermittelt und bei der öffentlichen Auslegung des Plans vorgelegt. Außerdem wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt.

Die „Darstellung der Umweltbelange“ wurde durch das Büro SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne, Uhldingen, erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung des geplanten Baugebiets ist durch das Büro für Landschaftsökologie, Wilfried Löderbusch, Markdorf erfolgt.

Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Bebauungsplan beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Da die Qualität des neuen Quartiers bekanntlich wesentlich auch von der Qualität des Freibereichs abhängig ist, wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet durch das

Büro Gnädinger Landschaftsarchitekten, Singen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Vorentwurf, der bei der detaillierten Ausgestaltung der Bepflanzung und Möblierung noch modifiziert werden kann.

X. Maßnahmen am Mühlbach

Im Zuge der Erschließung des Geländes der ehemaligen Sägerei ‚Höfler' mit Wohnbebauung besteht durch die Nutzungsänderung und das Erlöschen der Wasserbenutzungsrechte die wasserrechtliche Pflicht entsprechend § 17 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW), die zur ehemaligen Wasserkraftnutzung der Sägerei ‚Höfler' gehörenden Anlagen am und im Gewässer Mühlbach zurückzubauen. Der in diesem Bereich verlaufende naturfern ausgebaute Bach soll naturnah umgestaltet werden und die ökologische Durchgängigkeit wieder hergestellt werden. Diese Forderungen wurden auf Grundlage des § 17 WG BW von Seiten der Unteren Wasserbehörde, dem Landratsamtes Konstanz, an den Rechtsnachfolger des ehemaligen Wasserkraftbetreibers, den aktuellen Grundstückseigentümer die BDS Universal-Bau GmbH, Konstanz gerichtet.
Neben der Wiederherstellung der ökologischen Funktionen verfolgt die Umgestaltung auch das Ziel die Erlebbarkeit des Gewässers zu verbessern und damit die Erholungseignung.
Aus den genannten Gründen ist der Antragsteller für das Verfahren die BDS Universal-Bau GmbH, Konstanz. Als Träger der Unterhaltungslast ist die Gemeinde Allensbach ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Das Wasserrechtsgesuch für die naturnahe Umgestaltung des Mühlbachs wird durch das Landschaftsarchitekturbüro Geitz & Partner Gbr, Freie Garten-/ Landschaftsarchitekten und Hydrologen, Stuttgart, erarbeitet. Die Flächen, die für die Umgestaltung bzw. die gestalterische Aufwertung erforderlich sind, sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

Die Gewässerumgestaltung wird im Einzelnen im Wasserrechtsverfahren dargelegt.

XI. Örtliche Bauvorschriften

Da die gestalterischen Belange hinreichend im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt werden können, werden ergänzend für das Planungsgebiet nur örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke aufgestellt.

Die Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Wegen usw.) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.
Zur Qualitätssicherung ist auch festgelegt, dass Müllbehälter únd Container innerhalb der Gebäude untergebracht werden müssen. Sie dürfen nur zur Abholung an die Straße, und zwar an dafür im Plan definierte Standorte gebracht werden. Damit soll die Störung für die angrenzenden Grundstücke minimiert werden.

Stützmauern sind auf dem Grundstück erforderlich, um Höhendifferenzen zu den angrenzenden Grundstücken und innerhalb des Geländes zu überwinden. Sie sollen so gestaltet werden, dass sie gut in das gesamte Freiflächenkonzept eingebunden sind. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn die Oberkante der Stützmauer

nicht mehr als 50 cm oberhalb des oberen Geländeniveaus verläuft. Im Übrigen sind sie bis zu einer Höhe von 0,75 m allgemein zulässig.

XII. Flächenbilanz

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ..... ca. 1,18 ha
davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ..... ca. 0,89 ha
  einschließlich Kinderspielplatz
- öffentliche Straße ..... ca. 0,04 ha
- Grünfläche Nord ..... ca. 0,13 ha
- Gründfläche Süd ..... ca. 0,12 ha

Konstanz, den 10.10.2017

Nocke Fuchs Stadtplanung
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
www.nocke-fuchs-stadtplanung.de
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: info@nocke-fuchs-stadtplanung.de