BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

„SEEWEG –UNTERHAUS / ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG"

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ
5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
7. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. ALLGEMEINES.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des westlichen Ortseingangs der Gemeinde Allenbach, südlich der Bahnlinie, zwischen dem Bahngelände und dem Ufer des Gnadensees.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2008 (Erweiterungsgebiet) und dem Beschluss vom 28.10.2008 (Änderungsgebiet). Sie sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,5625 ha

Teilbereich Änderung
Der Teilbereich des Änderungsgebiets mit einer Fläche von 0,9125 ha ist bisher Bestandteil des Bebauungsplans „ Seeweg-Unterhaus" (Satzungsbeschluss vom 29.10.1997) rechtsverbindlich seit 30.01.1998.

Teilbereich Erweiterung
Der Teilbereich des Erweiterungsgebiets hat einen Flächenanteil von 0,6500 ha und umfasst einen bisher unbeplanten, teilweise aber bebauten Uferbereich.

1.2 Anlass der Planaufstellung / Veränderungssperre

In dem bisher nicht überplanten Bereich westlich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Seeweg-Unterhaus" sind sowohl unbebaute Flächen als auch Wohnhäuser vorhanden. Ein für dieses Gebiet eingereichter Bauantrag wurde in Bezug auf die städtebauliche Einordnung als bedenklich erachtet. Um grundsätzlich eine Bebauung zu ermöglichen, jedoch ordnend einzugreifen und diese nicht dem freien Spiel der Kräfte und der bauaufsichtlichen Einzelfall-Entscheidung nach § 34 BauGB zu überlassen hat die Gemeinde Allensbach am 17.06.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplans „Seeweg-Unterhaus" in Richtung Westen gefasst.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde zur Sicherung der Planung am 17.06.2008 auf der Grundlage von § 14 BauGB eine Veränderungssperre über das Erweiterungsgebiet „Seeweg-Unterhaus" erlassen.

Die Beratung der städtebaulichen Ziele der Erweiterungsplanung hat ergeben, dass sich diese nicht mehr in allen Punkten mit den Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben des bisherigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997/1998 decken. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Ufergrundstücke des bisherigen Bebauungsplanes „Seeweg – Unterhaus" in die neuen städtebaulichen Ziele der Planung „Seeweg – Unterhaus 1. Änderung" einzubeziehen, jedoch die Grundzüge der bisherigen Planung beizubehalten.

In der Sitzung des Gemeinderates am 10.10.2008 wurde deshalb der Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2008 dahingehend ergänzt, dass die Grundstücke Seestraße 27 bis 29 in die Planung einbezogen werden.

Soweit sich der Bebauungsplan auf das südliche Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Seeweg-Unterhaus" bezieht, wird dieser in seiner Planfassung und seinen Bebauungsvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Seeweg-Unterhaus / Erweiterung und 1. Änderung" ersetzt.

1.4 Verfahren

Für den Bereich des Änderungsgebietes werden die Grundzüge des bisher gültigen Bebauungsplanes „ Seeweg-Unterhaus" nicht berührt. Beim Erweiterungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB, wobei der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Der Bebauungsplan wird daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Bereits in der Sitzung vom 17.06.2008 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen und zur Sicherung der Planung auf der Grundlage von § 14 BauGB eine Veränderungssperre über das Erweiterungsgebiet „Seeweg-Unterhaus" erlassen. In der Sitzung des Gemeinderates am 10.10.2008 wurde das Plangebiet um die Grundstücke Seestraße 27 bis 29 erweitert. In der Sitzung vom 11.05.2010 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 31.05.2010 bis 25.06.2010 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 25.06 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 26.10.2010 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde beschlossen den Geltungsbereich aufgrund der Belange des Naturschutzes nochmals abzuändern. Aufgrund der Tragweite der Änderung hat der Gemeinderat beschlossen bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, eine weitere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Außerdem wurde beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 15.03.2011 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

1.5 Struktur und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist zum einen geprägt durch den direkten südseitigen Anschluss an das Seeufer mit allen damit verbundenen Vorzügen. Zum anderen wird es im Norden durch die Bahnlinie mit dem regionalen und überregionalen Schienverkehr nicht unwesentlich beeinträchtigt.

Der Seeweg als Erschließungsstraße mit geringer Ausbaubreite wird zusätzlich als beliebter ufernaher Fuß- und Radweg in die Naherholungsgebiete genutzt. Es liegt im öffentlichen Interesse, ausreichend Durchblicke zum See zu sichern und die Bebauung aus der Sicht vom See her möglichst zurückhaltend zu gestalten. Gegenüber den Interessen zum Schutz der Uferbereiche vor einer Verbauung haben deshalb die Belange des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zurückzutreten.

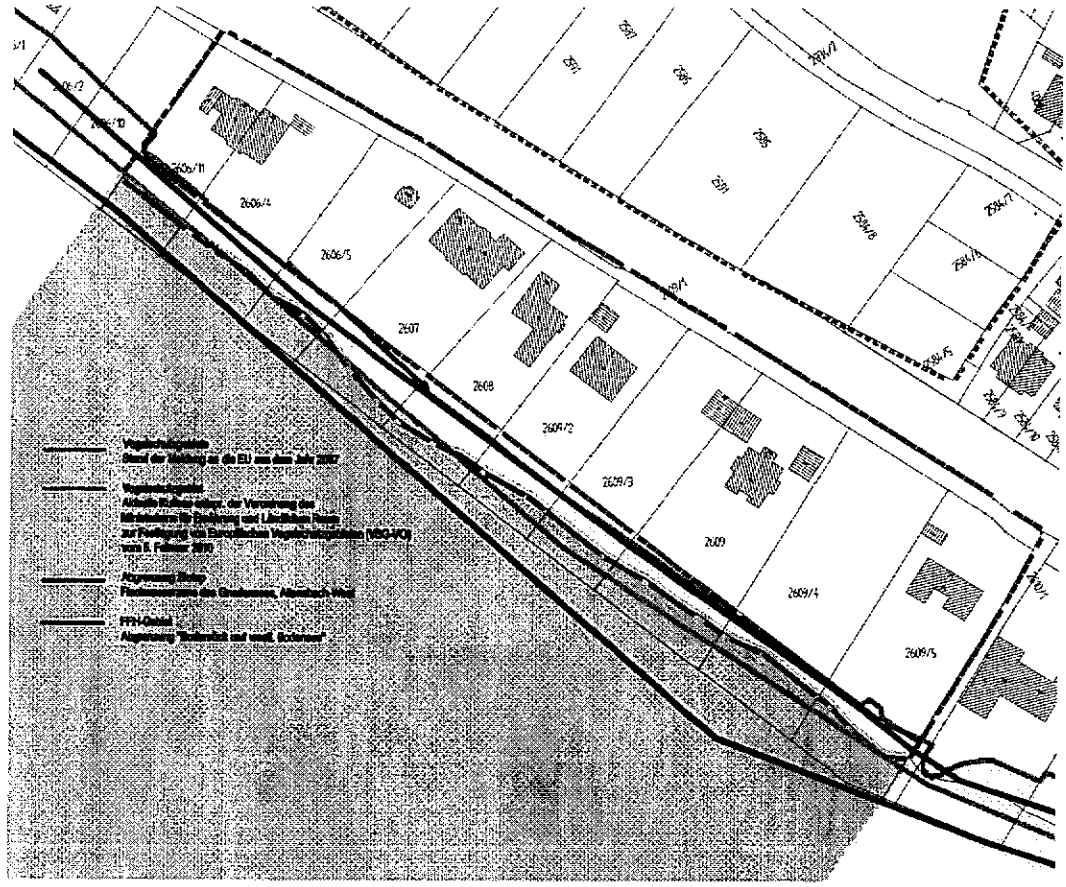
1.6 Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allenbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen dargestellt.

1.7 Schutzgebiete

Nördlich des Bahndamms befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück". Es wird von der Planung nicht berührt.

Im Süden grenzen das FFH-GEBIET "Bodanrück und westlicher Bodensee" sowie das Vogelschutzgebiet gemäß Verordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten mit Kartierung vom 05.Feburar 2010 an.



Ein Voruntersuchung des Büros SeeConcept vom 24.09.2010 hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete hat ergeben, dass negative Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH Gebietes 8220-341"Bodanrück und westlicher Bodensee" sowie auf den Erhaltungszustand der maßgeblichen Bestandteile des SPA- Gebietes 8220-401 „Untersee des Bodensees" weitgehend ausgeschlossen werden können

Nahezu der gesamte Uferbereich ist einschließlich der Teile des landseitigen Bodenseeufers als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG geschützt. Geschützt ist zum einen der naturnahe Uferbereich als Biotop „Bodenseeufer Allensbach West, Nr. 8220-335-0790" und zum anderen das angrenzende Biotop „Flachwasserzone des Gnadensees, Allensbach West, Nr. 8220-335-0791". Der geschützte Uferteil umfasst das Bodenseeufer einschließlich der noch vorhandenen Reste der Weichholzaue mit meist stattlichen uferbildprägenden Bäumen wie Silberweide und Schwarzpappeln.

In der ursprünglichen Planung haben sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die gesetzlich geschützten Biotopflächen überschnitten. Im Zuge der Abwägung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat beschlossen den Geltungsbereich soweit zurück zu nehmen. dass die Biotopflächen außerhalb des Plangebietes belassen werden.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Untersuchungen wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG durch das Büro SeeConcept erstellt. Gemäß den vorliegenden

Kenntnissen über z.B. „streng geschützte" Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie)/ „Rote Liste-Arten", können durch die Nutzung der betroffenen Flächen im Zuge einer Überbauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen, prinzipiell ausgeschlossen werden.

Bei den durch die geplante Erweiterung „Seeweg-Unterhaus" betroffenen „besonders und streng" geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1), wie z.B. Buchfink, Kohlmeise, Amsel oder Elster, handelt es sich um potentielle Brutvögel, die ihre Kernreviere v.a. im Bereich der Randflächen haben dürften. Aber auch innerhalb der Plangebiete ist mit Brutvorkommen entsprechender Arten zu rechnen (z.B. Streuobstrelikte, ältere Gehölze, Hecken).

Erhebliche negative Auswirkungen (= Verschlechterung des Erhaltungszustandes) für eine potentielle lokale Populationen einer „streng geschützten" Art müssen im Zuge des geplanten Vorhabens nicht befürchtet werden (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2), da ein solches Vorkommen (außer Grünspecht) innerhalb der Eingriffsflächen wenig wahrscheinlich ist. Inwieweit eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des „streng geschützten" Grünspechtes (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2, infolge der geplanten Bebauung und des damit einhergehenden Verlustes eines möglichen Nahrungshabitates der Art, zu befürchten ist (Flst. 2609/4), kann anhand vorliegender Datenlage nicht abschließend bewertet werden. Da es sich aber allenfalls um ein mögliches Teilhabitat der Art handelt, sind erhebliche Auswirkungen wenig wahrscheinlich. Auch die im Bodenseeraum noch vergleichsweise verbreitete, „streng geschützte" Haselmaus (Muscardinus avellanarius) wird im Zuge eines Erhalts der meisten Gehölzstrukturen ihren Lebensraum nicht verlieren, so dass keine Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

1.8 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Zum Ausbau der Erschließungsstraßen ist im geringen Umfang Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Grundsätzliches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern vielmehr positive Planungen sichern.

2.2 Städtebauliche Ziele

In der sensiblen Lage im Uferbereich des Bodensees (Gnadensee) sollen die vorhandenen und zusätzlich möglichen baulichen Anlagen zusammen mit den vorgelagerten Vegetationsstrukturen ein ausgewogenes Erscheinungsbild bieten.

Zum Schutz des Uferbereichs vor direkter Bebauung wird die als Bauland zu bezeichnende Fläche im Bebauungsplan begrenzt. Die im Bauland liegende Fläche entspricht damit nicht dem Buchgrundstück (bürgerlich-rechtlicher Grundstücksbegriff). Die Abgrenzung ist so angelegt, dass die Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) und Biotope außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt und damit auf den bisherigen Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt. Als maßgebliche, anrechenbare Grundstücksfläche gilt die Baulandfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Ausschlaggebend für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist darüber hinaus die geringe Dimension der vorhandenen Erschließungsstraße.

Als weiteres Ziel der städtebaulichen Planung soll für die Naherholung der Bürger ein größtmöglicher freier Blick und Kontakt zum See vom Strandweg aus erhalten werden. Damit soll aber auch den Intentionen der Bodenseeuferplanung und der Landesplanung nachgekommen werden, nach welchen die Uferbebauung möglichst wenig in Erscheinung treten soll. Aus diesem Grund werden folgende Regelungen getroffen:

- Festsetzung von Mindestbaulandgrößen für Einzelgrundstücke,
- Bestimmung einer Obergrenze für die zulässige Grundfläche je Gebäude,
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen,
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge,
- Bestimmung der höchstzulässigen Höhen für Gebäude, Garagen und Nebenanlagen.

Die durch öffentliche Belange bestimmten Einschränkungen der baulichen Nutzung sind somit nicht unbeträchtlich, lassen den Grundstückseigentümern jedoch aufgrund der großen Baugrundstücke noch einen angemessenen Gestaltungsspielraum für bauliche Anlagen.

2.3 Ökologische Planungsziele

Mit der Planung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücksflächen sind überwiegend schon bebaut, sodass auf den Umweltbericht verzichtet werden kann. Mit einer von der Gemeinde erstellten gutachterlichen Prüfung sind in einer Grobprüfung artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet worden. Geschützte Arten sind nicht erkundet worden.

Der Bebauungsplan empfiehlt, die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen nicht autochtonen Gehölze sowie die exotischen Baumarten wie Thuja, Robinien, Akazien usw. sind auf die Festsetzungen der Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht anrechenbar.

Die Erhaltung der Uferkulisse mit der Linie der großen Bäume, welche den ehemaligen Strandwall markierten, ist von großer Bedeutung und prägt nachhaltig das Landschaftsbild. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur dauerhaften Erhaltung der Uferkulisse standorttypische Bäume (Eiche, Silberweiden oder Schwarzpappeln) nachgepflanzt werden müssen. Dies gilt ebenso beim Abgang der Bäume im Plangebiet, welche eine Ersatzpflanzung nach sich ziehen sollten.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren im Uferbereich (Fledermäuse u. dgl.) und zur Erhaltung des Landschaftsbildes der naturnahen Uferkulisse des Bodensee, wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die Gehölze auf der seenahen Grundstücksseite nicht beleuchtet oder angestrahlt werden dürfen.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das Schutzgut „Boden" wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

2.4 Sonstige Planungsziele

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der geringen vorhandenen Straßenbreite mit erschwerter Zufahrt und um denkbare Störungsquellen durch unverträgliche Nutzungen für das sensible Areal direkt am See möglichst gering zu halten, werden die in § 4, Abs. 3 genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen ausgeschlossen. Aus diesem Grunde ist auch die Entwicklung von überwiegender Ferien- und Wochenendhausnutzung unerwünscht und soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude eingeschränkt werden.

Der Bebauungsplan sieht den Bau von freistehenden Wohnhäusern als Einzel- oder Doppelhaus vor. Doppelhäuser werden jedoch soweit begrenzt, dass die beiden Hausteile insgesamt nicht über das Bauvolumen eines großen Einzelhauses hinausgehen.

Die Firstrichtung ist wahlweise in zwei rechtwinklig zueinander stehenden Richtungen zulässig, sodass den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche oder wahlweise die Ausrichtung eines Gebäudegiebels zum See hin ermöglicht wird.

Der vorhandene geringe Straßenraum lässt das Abstellen von Kraftfahrzeugen dort nicht zu und erfordert, dass auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend PKW-Stellplätze angelegt werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit wird daher auf zwei erhöht.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Bebauung und aufgrund der Lärmbelastung aus der angrenzenden Bahnlinie wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist nicht störendes Kleingewerbe in Form von Dienstleistung, Büronutzung und Beherbergung zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Maßgebende Fläche des Grundstücks: Baulandfläche, begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und die Mittelwasserstandslinie.
- Grundflächenzahl: 0,25 mit maximaler Begrenzung auf 220 m2 Grundfläche (GF) je Einzelhaus, bzw. 110 qm Grundfläche (GF) je Doppelhaushälfte,
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 Vollgeschosse beim maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen,
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen,
- Begrenzung der Gebäudelängen.

Grundsätzlich ist für ein Grundstück die maximale Grundfläche gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl überbaubar. Somit kann beispielsweise auf einem Grundstück mit 1200 m2 anrechenbarer Fläche eine Grundfläche von 300 m2 überbaut werden. Damit aber entsprechend den städtebaulichen Absichten eine lockere Bebauung entsteht, darf jeder einzelne Baukörper auf dem Grundstück eine maximale Größe von 220 m2 nicht übersteigen. Es können deshalb zum Beispiel bei einer Grundstücksgröße von 1200 m2 zwei Einfamilienhäuser mit jeweils 150 m2 Grundfläche gebaut werden. Dabei ist aber zu beachten, dass bei diesem Beispiel aufgrund der Mindestbaulandfläche keine zwei getrennten Grundstücke ausgewiesen werden können.

Die Ufergrundstücke reichen in die Seewasserfläche hinein. Bisher wurde das Plangebiet durch die derzeitige Mittelwasserstandslinie begrenzt. Da diese sich durch Renaturierungsmaßnahmen und natürliche Veränderungen landwärts verschieben kann, ist diese nicht abschließend genau definiert.

Mit Änderung des Geltungsbereichs nach Abwägung der eingegangene Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat die südliche Plangebietsgrenze neu festgelegt. Als Abgrenzung wurde eine Parallele zur südlichen Flurstücksgrenze des Liegenschaftskatasters mit 20 m Abstand gewählt.

Angelehnt an die Definition der Grundfläche gemäß § 19 Abs 3 BauNVO wird festgesetzt:
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Plangebiets und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Im Rechtsplan wird die Straßenbegrenzungslinie durch Eintrag der Verkehrsflächen definiert. Private Grundstücksflächen die innerhalb dieser Fläche liegen können nicht angerechnet werden.

Somit ist diese „anrechenbare" Grundstücksfläche nicht mit der katastermäßigen Grundstücksfläche identisch.

3.3 Bauweise

Unter Anpassung an die vorhandene Bebauung gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO mit der Maßgabe, dass sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig sind.

3.4 Hochwasserschutz

Das Gelände des Plangebiets liegt größtenteils unterhalb der Höhenmarke des hundertjährlichen Hochwasserereignis (derzeit 397,36 m ü. NN). Unterirdische Bauteile liegen deutlich darunter. Das Plangebiet ist deshalb als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich eingestuft.

Bauliche Anlagen müssen in diesem Bereich durch bauliche Vorkehrungen hochwassersicher erstellt sein. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch das vorhandene öffentliche Straßengrundstück gesichert. Der teilweise noch erforderliche Ausbau ist durch die Grundstückszuschnitte begrenzt und soll – begingt durch geringe Breite – als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohn- und Spielstraße) erfolgen. Ein Flächenerwerb durch die Gemeinde ist in geringem Umfang vorgesehen.

Auf dem Flurstück 2606/4 stellt der jeweilige Eigentümer eine im Rechtsplan dargestellte Fläche als ein dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Wendeplatz zur Verfügung. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit kann auf Antrag des Eigentümers erlöschen, wenn die Gemeinde im westlichen Bereich des Seewegs eine mit Lastkraftwagen (Müllfahrzeuge) befahrbare Verbindung zur Straße „Zum Lohorn" oder am Ende des Seewegs einen Wendeplatz herstellt hat.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen verhindern.

4.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

In der Anliegerstraße ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken ausgeschlossen. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken verlangt.

4.3 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bahnstrecke Radolfzell-Konstanz, welche von regionalen und überregionalen Zügen befahren wird. Die vom Zugverkehr verursachten Geräusche wirken auf das Plangebiet ein.

Über den Umfang der Lärmimmissionen liegt ein Gutachten vor, welches bereits die Prognosezahlen des Bundesverkehrswegeplans 2015 berücksichtigt. Daraus ergibt sich, dass an den der Bahn zugewandten Fassaden eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten ist.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen in der Breite begrenzten Bauland-Streifen zwischen dem Seeufer und der Bahnlinie. Da die Bebauung zu einem großen Teil bereits abgeschlossen ist und keine öffentlichen Freiflächen zur Verfügung stehen, eröffnen sich keine Möglichkeiten durch vergrößerte Abstandsflächen oder aktive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionen zu verringern.

Ein Ausgleich muss deshalb durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung bei unbebauten Grundstücken) vorgenommen werden. Durch entsprechende Festsetzungen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen werden diese Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt. In einem Teilbereich des Gebietes ist noch eine öffentliche Kanalisation herzustellen.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) direkt in den See abgeleitet werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.
Für den Bau und Betrieb der Kanalisation ist das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde (§ 45 e Abs. 2 Nr. 1 WG) herzustellen. Entsprechende Planunterlagen sind dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall rechtzeitig vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Leitungsnetze für die Stromversorgung und Telekommunikation sind vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleistungen werden zur Verfügung gestellt von :

- Telefon Telekom Ravensburg
- Strom EnBW, Tuttlingen

- Gas	EnBW, Tuttlingen
- TV-Kabel	Kabel-BW
- Wasser	Wasserwerk Allensbach
- Abwasser	Ortsbauamt Allensbach

5.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge in der inneren Erschließungsstraße ist damit zu rechnen, dass die Müllgefäße am Tag der Leerung durch die Bewohner zu einem Aufstellplatz am Strandweg zu bringen sind.

5.5 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die im Gemeindegebiet vorhandenen Spielplätze nutzen.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

5.6 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.7 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Hauptschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Konstanz und im Ortsteil Hegne (Realschule).

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum und im nahe liegenden Gewerbegebiet.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild der Uferbebauung in Verbindung mit der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Seeweg – Unterhaus / Erweiterung und 1. Änderung".

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen der Ufersilhouette vom See her zu vermeiden werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass das Dachgeschoss durch Aufbauten nicht als weiteres Vollgeschoss erscheint.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem vorhandenen Geländesituation folgen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen und Abgrabungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen getroffen.

6.3 Straßenvorraum

Im Uferbereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit eine Doppelfunktion. Dem privaten Interesse der Abgeschlossenheit steht das öffentliche Interesse der Spaziergänger nach einem freien Blick und Kontakt zum See gegenüber.

Daher soll die Sicherung von Durchblicken und die Gestaltung der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben. In Teilbereichen wird die Höhe der Einfriedigungen begrenzt.

6.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		**1,5625 ha**	**100,00 %**
davon	Straßen, Wege	0,13641 ha	8,58 %
	Netto-Bauland (WA)	1,4284 ha	91,42 %

7.2 Kosten der öffentlichen Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind für die Abwasserbeseitigung und den Straßenbau zu erwarten. Sie werden im Verlauf des Verfahrens beziffert.

Allensbach, den 15.03.2011

Bürgermeister :

GEMEINDE ALLENSBACH

21. APR. 2011

Stadtplaner :