# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

## „SEEWEG –UNTERHAUS 2. 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 Allensbach, nördlich der Kreisstraße K6170. Es wird östlich durch die Nägelriedstraße begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze bildet den Ortsrand der Gemeinde Allensbach.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2012. Sie sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

**Plangebietsfläche 0,5851 ha**

## 1.2 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans „Seeweg-Unterhaus", rechtskräftig seit 20.01.1998. Im Zuge der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits die Aufgabe des bestehenden Gärtnereibetriebs berücksichtigt und eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Inzwischen ist die beabsichtigte Aufgabe des Gärtnerbetriebs absehbar, so dass der bisher noch nicht voll bebaute Teil des Gebietes erschlossen werden soll.

Die im Jahr 1998 gewählte Erschließungskonzeption wurde in diesem Zusammenhang überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen städtebaulich zu überprüfen sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere die bauliche Gestaltung von Baukörpern und der Ausnutzung der Bauquartiere, geschaffen werden.

Darüber hinaus fordert die Lage des Plangebiets am Ortsrand hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Dazu sollen z.B. rechtliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung, bis hin zu Vorgaben über den Umfang möglicher Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) dienen.

Die Gemeinde Allensbach hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt.

### 1.3 Verfahren

*Der nachfolgende Absatz beinhaltet bereits den gesamten geplanten Verfahrensverlauf. Die Verfahrensdaten werden aber erst fortlaufend nachgetragen. Die Textblöcke dienen zunächst nur als Platzhalter.*

Für den Bereich des Änderungsgebietes werden die Grundzüge des bisher gültigen Bebauungsplanes „ Seeweg-Unterhaus" nicht berührt. 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.

Für die geringfügige Ausdehnung des Plangebiets in den Außenbereich im Rahmen der vereinfachten Änderung besteht entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. 2. 1999 ein Entscheidungsspielraum. Die Einbeziehung eines Randstreifens, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, kann deswegen noch als „entwickeln" im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

In der Sitzung vom 27.02.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

In der Sitzung vom 27.03.2012 hat der Gemeinderat und 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 10.04.2012 bis 09.05.2012 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 09.05.2012 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 12.06.2012_ durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat aufgrund der Änderung der Abgrenzung des plangebeits die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.06.2012 bis 29.06.2012 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 29.06.2012 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 03.07.2012 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

### 1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

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

### 1.7 Schutzgebiete

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

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Untersuchungen zum Plangebiet „Seeweg- Unterhaus 1. Änderung" 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 Flächen im Zuge einer Überbauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen, ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst die derzeit noch intensiv genutzten Flächen einer Gärtnerei, so dass aufgrund der Bearbeitung der Außenflächen keine „besonders geschützten" und „streng geschützten" Arten innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

### 1.8 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Zum Ausbau der Erschließungsstraßen ist 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

Das Plangebiet soll den heutigen Anforderungen an verdichtetes Bauen entsprechend optimiert werden. Hierzu kann die im Bebauungsplan „Seeweg-Unterhaus" noch vorgesehene Stichstraße am Südrand des Plangebiets entfallen. Mit der Verlegung der Verbindung zur Nägelriedsstraße an den Nordrand des Plangebiets kann die Bauplatzaufteilung zu dem verbessert werden. Hierzu müssen die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Dazu sollen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen angemessen vergrößert werden. Andererseits soll aber der Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes in einem gewissen Maß erhalten bleiben. Die künftige bauliche Entwicklung muss sich an den vorhandenen Dimensionen der Erschließungsanlagen (Straße, Entwässerung, Wasserversorgung) orientieren.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse beschränkt und eine Obergrenze für die First- und Wandhöhe mit klarem Bezugsmaß auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Für den Bereich des Allgemeinen Baugebiets soll der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung individuellerer Gestaltungsformen Rechnung getragen werden und eine weite Spanne an zulässigen Dachneigungen festgesetzt werden. Dabei wurde die Firsthöhe derart gewählt, dass im Bereich WA 1 sowohl zweigeschossige Gebäude ohne ausbaubares mit geringer Dachneigung, wie auch 1 ½ geschossige Gebäude mit Steildach erstellt werden können. In den Bereichen WA 2 + WA 3 wurde eine Firsthöhe gewählt die den Ausbau eines Dachgeschosses mit der Einschränkung eines Kniestocks ermöglicht.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich Ost-West orientiert. Dies ermöglicht den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche. In Teilbereichen sind außerdem wahlweise zwei rechtwinklig zueinander stehenden Richtungen zulässig. Dies ermöglicht die Ausrichtung eines Gebäudegiebels nach Süden und soll zu einem Wechsel zwischen giebel- und traufständigen Gebäuden im Straßenbild führen.

## 2.3 Ökologische Planungsziele

Mit der Planung 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 für das Plangebiet „Seeweg-Unterhaus – 1. Änderung" erstellten gutachterlichen Prüfung sind in einer Grobprüfung artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet worden. Geschützte Arten sind nicht erkundet worden.

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.

Als Übergang zur freien Landschaft wird am westlichen Ortsrand die Anpflanzung von frei wachsenden heimischen standortgerechten Feldhecken festgesetzt. Eine Bebauung mit Nebenanlagen ist in diesem ausgewiesenen Bereich nicht gestattet. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und sorgt für eine äußere Einbindung der Siedlung. Außerdem bildet sie eine Trennung zu den landwirtschaftlichen Flächen als Schutzstreifen für die Bearbeitung und dem Schutz vor gegenseitigem Eintrag von unverträglichen Stoffen.

# 3. BEBAUUNG

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Bebauung wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit sind auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig
Aufgrund der geringen vorhandenen Straßenbreite mit erschwerter Zufahrt und um denkbare Störungsquellen durch unverträgliche Nutzungen für das Areal 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 in WA 1 eingeschränkt werden.

Aus Gründen des Bestandschutzes für den vorhandenen Gartenbaubetriebs werden zudem gem. § 4 Abs.3 Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen.

## 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,
- Begrenzung auf 160 m2 Grundfläche (GF) je Einzelhaus, bzw. 90 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.

## 3.3 Bauweise

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

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.

# 4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

## 4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung wird durch ein öffentliches Straßengrundstück gesichert. Der teilweise noch erforderliche Ausbau ist durch die Grundstückszuschnitte begrenzt und soll – bedingt durch geringe Breite – als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) erfolgen. Ein Flächenerwerb durch die Gemeinde ist vorgesehen.

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 soll wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken durch verkehrsrechtliche Anordnung ausgeschlossen werden. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken verlangt.

## 4.3 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Radolfzeller Straße am Ortsrand der Gemeinde Allensbach. Aufgrund des Verkehrslärms bis die B33 neu hergestellt ist, wird mit Einwirkungen auf das Plangebiet gerechnet.

Zur Abwendung dieser Beeinträchtigungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Seeweg-Unterhaus" mehrere Schalldämm-Maßnahmen, wie Lärmschutzwall, Lärmschutzwand und bauseitiger Lärmschutz geprüft. Da ein Lärmschutzwall und eine Lärmschutzwand Sichtbeeinträchtigungen bewirken, und passive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind, wurde ein entsprechend gestalteter Schallschutz festgesetzt. Maßgabe dafür ist das für das östlich angrenzende und vergleichbare Gebiet erstellte Lärmschutzgutachten von Prof. Dipl.Ing. E. Bargmann. 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 Trennsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten und im Bereich WA1 dem Nägelriedgraben zuzuführen.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann im Bereich WA1 an den Nägelriedgraben und im Bereich WA 2 an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen. Deren Überlauf kann im Bereich WA1 an den Nägelriedgraben und im Bereich WA 2 direkt an die Kanalisation angeschlossen werden.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

## 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 | Erdgas Südwest, Ettlingen |
| - 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.

### 5.5 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Größere Kinder können die in unmittelbarere Nachbarschaft im Plangebiet „Kappelerberg" liegenden 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 und sozialpädagogisches Gymnasium).

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 des Ortsrands, der Einordnung in das gewachsene Bild und 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 2. Änderung".

### 6.2 Orts- und Landschaftsbild

Um eine Beeinträchtigung der Gebäudesilhouette des Ortseingangs 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 dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

### 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** | | **0,5851 ha** | **100,00 %** |
| davon | Straßen, Wege | 0,0616 ha | 10,53 % |
| | Stellplätze und Grünflächen | 0,0255 ha | 4,36 % |
| | Netto-Bauland (WA) | 0,4980 ha | 85,11 % |

### 7.2 Kosten der öffentlichen Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind für die Abwasserbeseitigung und den Straßenbau zu erwarten. Sie werden wie folgt beziffert:

| | | |
|---|---|---|
| Kanalisation | ca. | 140'000 Euro |
| Straßen Gehwege, | ca. | 132'000 Euro |
| Wasserleitungen | ca. | 35'000 Euro |

Allensbach, den 03.07.2012

Bürgermeister

GEMEINDE ALLENSBACH

Planer :