

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

### **„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL“**

Gemeinde Allensbach  
Gemarkung Hegne

#### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südwestrand des Ortsteils Hegne bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Im Tal“ in nördlicher Richtung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:  
420 Teil , 405 Teil, 428/2, 429, 455 Teil

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

**Plangebietsfläche** **0,6677 ha**

### 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Im Tal“ kann als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 10 000 Quadratmetern (Nettobauland 5337 m<sup>2</sup> \* GRZ 0,40 = 2135 m<sup>2</sup>) beträgt. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13b BauGB nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben, dass es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG handelt und es unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen – einzuordnen ist. Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt sich aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass der Schwellenwert der UVP-Pflicht nicht mit der Zulässigkeitsvoraussetzung des §13b BauGB zusammenhängt.

Im Schreiben vom 16.02.2020 führt der BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Geschäftsstelle Konstanz) an, dass alle derzeitigen Bebauungsplanvorhaben der Gemeinde Allensbach als kumulierende Vorhaben bei der UVP-Pflicht zusammen zu berücksichtigen sind. Jedoch geht der Einwender von einer falschen Flächenermittlung aus, denn er addiert nur die Plangebietsgrößen und nicht die voraussichtlichen Grundflächen.

Folgende Plangebiete der Gemeinde Allensbach sollen nach § 13 b BauGB entwickelt werden

Plangebiet	Gesamtfläche	Nettobauland	GRZ	Grundfläche
„Kloster Hegne – Wohnen im Tal“	0,6677 ha	0,5337 ha	0,40	2.135 m <sup>2</sup>
„Bildösch Nord“, Hegne	1,1634 ha	0,8143 ha	0,40	3.257 m <sup>2</sup>
„Breite“, Kaltbrunn	2,3720 ha	1,7932 ha	0,40	7.173 m <sup>2</sup>
Gesamt				12.565 m <sup>2</sup>

Damit liegt die Gesamtgrundfläche aller Bebauungspläne unter 20.000 m<sup>2</sup> und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist und es grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

### 1.3 Verfahrensvermerke

*Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.*

In der Sitzung des Technischen Ausschusses wurde gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Hegne am 16.10.2019 über das Vorhaben „Koster Hegne - Wohnen Im Tal“ beraten.

In der Sitzung vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 veröffentlicht.

Der Ortschaftsrat Hegne hat in der Sitzung vom 25.05. den Entwurf beraten. Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans in der Sitzung vom 26.05.2020 zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 15.07.2020 bis 20.07.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 24.08.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 22.09.2020 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

Im Rahmen der detaillierten Tiefbauplanung wurde festgestellt, dass die Straßenführung auf Niveau des bestehenden Geländes im Bereich des Grundstücks Nr. 5 einen Tiefpunkt bilden würde, der die Entwässerung bei Starkregenereignissen im natürlichen Gefälle verhindert und gegebenenfalls zur Gefährdung der südlich angrenzenden Gebäude führen kann. Aus diesem Grund soll

die interne Erschließungsstraße auf ein gleichmäßiges Gefälle zwischen den beiden Anschlusspunkten angehoben werden und das Gelände, sowie die Erdgeschossfußbodenhöhen auf den Grundstücken entsprechend angepasst werden. Um die Mischwasserkanalisation zu entlasten, soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert und das unbelastete Regenwasser auf einer privaten Fläche des Klosters Hegne über Retentionsmulde zur Versickerung gebracht werden. Die bisherigen Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung mit Hilfe von Zisternen ist nicht mehr zwingend notwendig.

Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans in der Sitzung vom 22.06.2021 zugestimmt und beschlossen den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen, mit der Einschränkung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 19.07.2021 bis 23.08.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 23.08.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 19.10.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

#### 1.4. Vorhabenträger

Das Kloster Hegne hat beim Planungsbüro Plösser, Friedrichshafen den Bereich überplanen lassen und die Bebauung des Gebiets mit Doppelhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich, bis auf die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Straße „Im Tal“, im Eigentum des Klosters Hegne. Dieses will das Baugebiet als Vorhabenträger entwickeln. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren, für den Bau von erforderlichen Erschließungsanlagen mit allen Ver- und Versorgungsleitungen, für Bodenordnung, für Vermessung, für Planung, für wasserrechtliche Verfahren und für alle erforderlichen Gutachten etc. trägt der Vorhabenträger.

Für die Erschließung ist die Anlage zusätzlicher Straßen im Plangebiet sowie der Umbau eines Teils der angrenzenden Verkehrsflächen erforderlich. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen nach Fertigstellung in die Baulast der Gemeinde Allensbach übergehen. Der Ausbaustandard wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Ebenfalls im städtebaulichen Vertrag wird die Absicherung gegebenenfalls notwendiger artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen geregelt.

#### 1.5 Bedarfsermittlung

Die stetige Entwicklung des Klosters und seiner Betriebe hat in den vergangenen Jahren zu einer stark gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern geführt. Derzeit plant das Kloster die Erweiterung des Schulbereichs Marianum durch den Bau eines weiteren Schulkomplexes. Insbesondere mit Erweiterung der Realschule Marianum mit einem zweiten Zug von 170 Schülern in 6 Klassen im ersten

Abschnitt werden zahlreiche neue Lehrer benötigt. Zur Akquise qualifizierter Mitarbeiter ist das Angebot von geeignetem Wohnraum ein wichtiger Standortfaktor. Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen hierzu nicht zur Verfügung. Das Kloster Hegne beabsichtigt die Schaffung von Baugrundstücken zur Bebauung in Erbpacht durch Mitarbeiter der Werke und Einrichtungen, die vom Kloster in Trägerschaft betrieben werden. Dabei schließt das Plangebiet als dritter Abschnitt die Entwicklung des Baugebiets „Im Tal“ ab.

Das Statistische Landesamt hat zuletzt für die Gemeinde Allensbach die Anzahl der Wohngebäude mit 1626 und der Wohnungen mit 3664 bei einem Einwohnerstand von 7126 bestimmt. Dies entspricht etwa 1,95 Einwohner je Wohnung. Das Statistische Landesamt weist zudem eine Wohnbaufläche von 111 ha, einer Gemischten Baufläche von 17 ha und sonstiger Flächen mit 11 ha aus und somit 51 EW/ha. Dies entspricht genau den Orientierungswerten der Einwohnerdichte der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise.

Auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 soll für Bebauungspläne der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden. Dabei wird von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Im Teilort Hegne sind etwa 891 Einwohner gemeldet. Entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist bei einer Entwicklung von 0,3 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von 40 Einwohnern anzusetzen. Für den Landkreis Konstanz wird außerdem von einem statistischen Einwohnerzuwachs von 2,3 % ausgegangen. Hieraus ergibt sich für den Ortsteil Hegne ein zusätzlicher Zuwachs von 21 Einwohnern. Die prognostizierte Einwohnerentwicklung liegt deshalb insgesamt 61 Personen.

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 weist außerdem darauf hin, dass örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen sind. Insbesondere im Regionalplan ist explizit vorgesehen, dass in der Gemeinde Allensbach ein Siedlungsbereich denkbar ist, der in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV zur Entlastung der Wohnbauflächenentwicklung von Konstanz beitragen kann. Die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) stuft den Landkreis Konstanz als Typ C mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt ein. Die Wohnungsmärkte des Typs C zeichnen sich durch eine im Landesvergleich durchschnittliche Wohnungsnachfrage (4,3 %) aus. Die in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute „Wohnungsbaulücke“ in Baden-Württemberg von ca. 88.000 Wohnungen lässt sich auf Kreisebene differenzieren. Sie liegt im Landkreis Konstanz bei etwa 2.200 Wohnungen und etwa bei einem Anteil 1,7 % am Gesamtbestand. Ausgehend von 891 Einwohnern in Hegne kann somit von einem zusätzlichen Bedarf von mindestens 15 Einwohnern ausgegangen werden. Die Einwohnerentwicklung zwischen dem Jahr 2011 von 6885 Einwohnern in das Jahr 2019 mit 7133 Einwohnern entspricht exakt 0,4 % pro Jahr. Da der Siedlungsdruck auf die Kreisstadt Konstanz deutlich höher ist als auf die Hegau Gemeinden im Landkreis muss für den Bodanrück von einem deutlich höheren Bedarf ausgegangen werden. Somit kann von einer im Regionalplan bereits vorgesehenen Entwicklung von 0,5 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von  $67 + 21 = 88$  Einwohnern ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung eines Flächenbedarfs von 50 EW/ha ergibt sich bei einem Einwohnerzuwachs von 88 Personen ein Flächenbedarf von 1,76 ha.

Im Schreiben vom 16.02.2020 führt der BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Geschäftsstelle Konstanz) im Rahmen einer eigenen Plausibilitätsprüfung mehrere Baulücken im Teilort Hegne auf. Jedoch werden bei der möglichen Anzahl von Wohneinheiten und der Anzahl neuer Einwohner die Einschränkungen durch Bebauungspläne und Schutzgebiete nicht berücksichtigt.

Schlossbergstr. Flst. Nr. 532	GRZ 0,25	-> 400 m2 GF	-> 280 m2 WF	-> 4 WE	-> 8 EW
Hirschweg Flst. Nr. 624	GR 140 m2	> 280 m2 GF	-> 196 m2 WF	-> 2,5 WE	-> 5 EW
Hirschweg Flst. Nr. 625	GR 140 m2	-> 280 m2 GF	-> 196 m2 WF	-> 2,5 WE	-> 5 EW
Am Hochfirst Flst. Nr. 519	Grünfläche nicht bebaubar				
Im Tal (Flst. Nr. 519)	Anbauverbotszone			-> 3 WE	-> 6 EW
Im Bildösch Flst. Nr. 644	max. 2 WE				-> 5 EW
Im Bildösch Flst. Nr. 638	GR 100 m2	> 200 m2 GF	-> 140 m2 WF	-> 2 WE	-> 4 EW

Hieraus ergeben sich lediglich 33 EW. Da die Grundstücke im privaten Eigentum sind muss aber davon ausgegangen werden, dass die Aktivierungsrate der Baulücken deutlich geringer liegt und somit nicht die gesamten Baulücken innerhalb einer Frist von 15 Jahren bebaut werden können.

Zur Verifizierung wurden alle Baulücken und Fläche zur Nachverdichtung im Teilort Hegne mit insgesamt 1,1267 ha ermittelt. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFIF mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2035



nur eine zu aktivierende Fläche von 0,25 ha und somit ein Bedarf zur Ausweisung von Neubaugebieten von ca. 1,51 ha.  
(rosa : unbebaute Grundstücke gem. BUND – rot : weitere Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten)

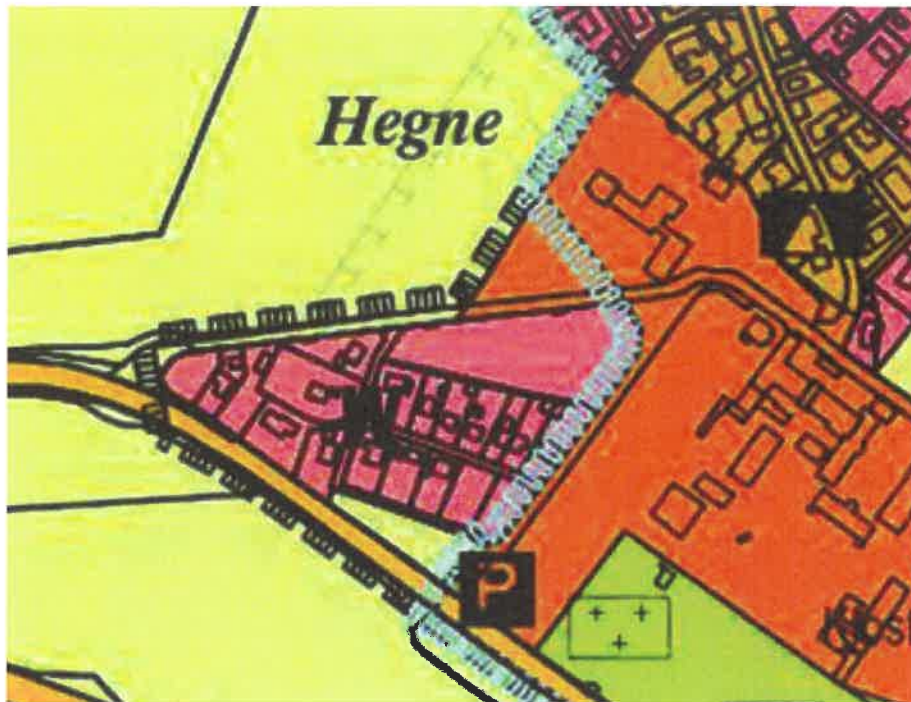
Das Plangebiet Wohnen im Tal dient ausschließlich den Mitarbeitern des Klosters Hegne. Es entstehen maximal 19 Wohneinheiten und somit Wohnungen für maximal 19 Mitarbeiter und bei einer sicherlich gegenüber dem Gemeindedurchschnitt erhöhten Belegungsdichte von 2,5 Einwohner je Wohneinheit für maximal 47 Einwohner. Der Mitarbeiterstand gemäß der Homepage des Klosters wird mit ca. 300 Personen angenommen. Bei einer durchschnittlichen Familienstärke mit 2,5 Personen entspräche dies einem Teilort mit 750 Personen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen für insgesamt 47 Personen in 15 Jahren entspricht somit einer Eigenentwicklung von 0,42%. Damit können die entstehenden Wohnbauflächen eigenständig für das Kloster betrachtet und als plausible Eigenentwicklung dargestellt werden und müssen nicht oder nur bedingt auf den Bedarf nach der Plausibilitätsprüfung für den Teilort Hegne angerechnet werden.

### 1.6 Abwägungsgebot

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die Gemeinde Allensbach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

### 1.7 Bezug zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan

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



### 1.8 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum des Klosters Hegne. Die Kosten für die Planung sowie die Durchführung aller Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag vereinbart. Die privaten Straßenflächen sollen nach den gemeindlichen Qualitätsanforderungen ausgebaut werden, um eine spätere Übernahme und Widmung zu ermöglichen.

## 2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

### 2.1 Städtebauliche Gestaltung

In einem Teilbereich entlang der Zufahrtstraße zum Ortskern bildet die Bebauung den künftigen Ortsrand. Gleichzeitig leitet die Bebauung über zur Verdichtung im Ortskern. Aus diesem Grund soll die Bebauung eine entsprechende Verdichtung und Gebäudehöhe erfahren. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen. Zudem sollen entsprechende zeitgemäße Bauformen wie Flachdachgebäude ermöglicht werden.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

### 2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen der Straße im Tal, die die Zufahrtsstraße zum Ortskern darstellt und dem bestehenden Ortsrand des Plangebiets „Im Tal“

Das Plangebiet wird als Grünland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet. An die Straße „Im Tal“ grenzen nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“ und das Vogelschutzgebiet „Bodanrück“ an.



Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Untersuchungen zum Plangebiet 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.

Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Gebiet besitzt entsprechend der vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wider. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders“ und „streng geschützte“ Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

**Schutzgebiete**

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalpl	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Überschwemmungsgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

### Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Setze und Tiefbrunnen Hegne neu – 2003. Die Verbote und Rechtsverordnungen sind entsprechend einzuhalten.

## 3. BEBAUUNG

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite 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 eingeschränkt werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen.

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

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 Vollgeschosse bei maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen,
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen,

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 Dachlandschaft in Wohngebieten des Ortsteil Hegne ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden auch Gebäude mit Flachdach zu erstellen.

Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur bestehenden Einfamilienwohnhausbebauung harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Die südliche Außenwand der zurückgesetzten Attikafassade muss einen Rücksprung von mindestens 2,25 m aufweisen

## 4. VERKEHR

### 4.1 Verkehrserschließung

Fünf Doppelhaushälften werden über die Zufahrtsstraße zum Ortskern „Im Tal“ erschlossen. Deren Ausbau ist ausreichend um als Sammelstraße das zusätzlichen durch die Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Das Plangebiet wird durch eine Spielstraße gemäß VZ 325 STVO erschlossen. Da innerhalb dieser Zone das Parken auf der Straße nicht zulässig ist, werden auf der Nordostseite 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Im Rahmen der detaillierten Tiefbauplanung wurde festgestellt, dass die Straßenführung auf Niveau des bestehenden Geländes im Bereich des Grundstücks Nr. 5 einen Tiefpunkt bilden würde, der die Entwässerung bei Starkregenereignissen im natürlichen Gefälle verhindert und gegebenenfalls zur Gefährdung der südlich angrenzenden Gebäude führen kann. Aus diesem Grund wird die interne Erschließungsstraße auf ein gleichmäßiges Gefälle zwischen den beiden Anschlusspunkten angehoben und der Tiefpunkt dadurch beseitigt werden. Hierdurch wird die Straße zunächst bis zu 1,5 m angehoben. Infolge dessen muss das Gelände auf den Grundstücken entsprechend angepasst werden. Da Auffüllungen und Abgrabungen auf 1,50 m beschränkt sind, müssen die Regelungen entsprechend angepasst werden. Außerdem werden die Gebäude entsprechend etwa 25 cm über das Straßenniveau angehoben und im Rechtsplan die EFH-Höhen der Grundstücke Nr. 5 – 12 entsprechend der Bordsteinhöhe angepasst werden. Außerdem werden im Rechtsplan die notwendigen Böschungen für der Straße entsprechend den Textlichen Festsetzungen eingetragen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeschäfte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

#### 4.2 Gehwege

Da mehrere Grundstücke über die Zufahrtsstraße zum Ortskern „Im Tal“ erschlossen werden, wird in diesem Bereich ein neues Gehweg mit 1,5 m angelegt. Zur Gestaltung der Ortseinfahrt wird der Gehweg von der Straße durch einen 2m breiten Grünstreifen mit öffentlichen Parkplätzen abgesetzt.

### 5. VER- UND ENTSORGUNG

#### 5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

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 an die Kanalisation angeschlossen werden. Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen.

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 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sichergestellt und die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten eingeplant und ausgeführt.

#### 5.4 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     |

### 5.5 Müllbeseitigung

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

## 6. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

### 6.1 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

### 6.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### 6.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grundschule, eine Realschule und sozialpädagogisches Gymnasium sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Teilort Hegne vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Konstanz.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort Allensbach.

## 7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften –Kloster Hegne – Wohnen im Tal“.

### 7.1 Dachformen

Die Dachlandschaft in Hegne ist geprägt von Satteldächern. Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohn-

gebiet soll die Hauptgebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden und die Dachgeschosse gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 mit max. 75 % Grundfläche des darunterliegenden Geschosses als Attikageschoss ausgebildet werden. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie allseitig südseitig mindestens um 2,25 m zurückgesetzt sein.

## 7.2 Dachneigung

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

## 7.3 Doppelhäuser

Aus Gründen des Ortsbilds sollen zusammengehörenden Doppelhaushälfte eine bauliche und optische Einheit bilden. Daher muss auf der Grenze profilgerecht gebaut und die Dacheindeckung und Fassadengestaltung einheitlich erstellt werden.

## 7.4 Grundstücksflächen

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

## 7.5 Einfriedungen

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

## 7.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Infolge der Anhebung der internen Erschließungsstraße und der Erweiterung der Straße „Im Tal“ durch Grünstreifen und Gehweg müssen zur Angleichung der Grundstücke an den Straßenverlauf Anschüttungen zum Teil über 1,50 m Höhe vorgenommen werden. Um trotzdem einen schonenden Umgang mit Geländeänderungen sicherzustellen und das Einplanieren gesamter Grundstücke auszuschließen, werden die erhöhten Auffüllungen nur in durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

## 7.7 Regenwasserbehandlung

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Mit der dezentralen Versickerung des Dachwassers soll die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist und um die Mischwasserkanalisation zu entlasten, soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert und das unbelastete Regenwasser auf einer privaten Fläche des Klosters Hegne auf Flst. Nr. 402 über eine Retentionsmulde zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Da die Versickerung auf privatem Gelände stattfindet sind entsprechende dingliche Sicherungen notwendig. Die ursprünglich geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung mit Hilfe von Zisternen ist nicht mehr zwingend notwendig.

## 7.8 Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden,

sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

### **7.9 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze**

Die dörfliche Struktur des Teilort Hegne führt zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

### **7.10 Beschränkung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst geringgehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig sind.

**8. STÄDTEBAULICHE DATEN****8.1 Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)</b>	<b>0,6677 ha</b>	<b>100,00 %</b>
davon		
Netto-Bauland (Baugrundstücke)	0,5337 ha	79,94 %
Straßen und Zufahrten	0,0672 ha	10,06 %
Öffentliche Stellplätze	0,0230 ha	3,44 %
Gehwege	0,0259 ha	3,88 %
Straßenbegleitgrün	0,0179 ha	2,68 %

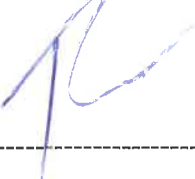
**8.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner**

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Doppelhäuser	9	2,0	18	2,5	ca. 45 E
Einzelhäuser	1	1,0	1	2,5	ca. 3 E
<b>Gesamt</b>			<b>19</b>		<b>ca. 48 E</b>

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 48 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland sind dies etwa 70 Einwohner je Hektar.

Allensbach, den 19.10.2021

Bürgermeister:




Planer:

