

Stadt Stockach

Bebauungsplan „Schlosswiese“, 1. Änderung

Gemarkung Espasingen

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

STADT STOCKACH

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlosswiese“ Gemarkung Espasingen

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Stockach am 01.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlosswiese“ als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Nr. 1).

§ 2 **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 1. Änderung ist:

zeichnerischer Teil vom 28.11.2018

§ 3 **Bestandteile des geänderten Bebauungsplans**

Der zeichnerische Teil wird ersetzt durch den
zeichnerischen Teil vom 28.10.2022 / 02.02.2023

Beigefügt ist:

Begründung zur Bebauungsplanänderung

vom 02.02.2023

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den geänderten Bebauungsplan, zeichnerischer Teil tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 02.03.2023

Rainer Stolz
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 17.03.2023



Allgemein

- Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geplante Gebäudeabrisse außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Straßen und sonst. Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- EFH zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe max. 50 cm über der Straße
- VG Vollgeschoss
- II zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

WA	II	Art der Nutzung	Maximaler Geschosshöhe
GR 110	o	Stadtfliche	Bauweise
SD	40°-50°	Dachform	Dachneigung

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume anpflanzen
- Naturdenkmal außerhalb Geltungsbereich
- Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- Terrassen
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Bauweise oder Maß der baulichen Nutzung
- Trafostation

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- landwirtschaftlicher Weg
- Sichtdreiecke

WA1	II
GR 110	o
SD	40°-50°
WA2	II
GR 110	a
SD	40°-50°
WA3	III
GR 310	o
SD	40°-50°

STADT STOCKACH - Ortsteil Espasingen

Bebauungsplan "Schlosswiese", 1. Änderung M 1:500

Planfertigung: Gaienhofen, den 28.10.2022 / 02.02.2023

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
 Freie Stadtplanerin | Regierungsbaumeister | SPL
 76343 Gaierhofen | Im Kolbigarten 26 | Tel. +49 7133 958 6038
 E-MAIL: bettina.nocke@t-online.de

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 23.11.2022	öffentliche Bekanntmachung am 16.12.2022
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 23.11.2022	öffentliche Bekanntmachung am 16.12.2022
	durchgeführt vom 19.12.2022 bis 20.01.2023	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am 14.12.2022	

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 01.03.2023 Satzungsbeschluss am 01.03.2023

Ausfertigung der Satzung
 Stockach, den 02.03.2023

Rainer Stolz, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 17.03.2023

STADT STOCKKACH

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlosswiese“ Gemarkung Espasingen

I. Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Jahr 2019 hat die Stadt Stockach für den Bereich der „Schlosswiese“ in Espasingen einen Bebauungsplan aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Ausgangspunkt war, dass die Bodmaner Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co. KG auf den im eigenen Besitz befindlichen Grundstücken Wohnhäuser errichten und damit eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, umsetzen möchte.

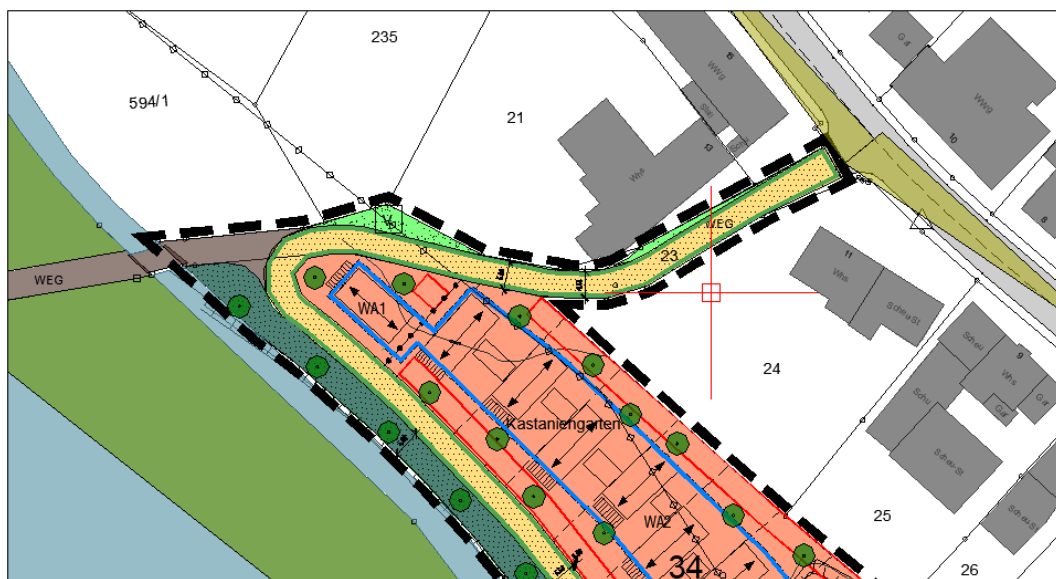
Das Vorhaben ist Teil der jetzt aktiv in Angriff genommenen Gesamtmaßnahme zur Reaktivierung der Schlossbrauerei Espasingen und der umliegenden Liegenschaften und zugehörigen Freiflächen. Außerdem soll der Eisweiher wieder belebt werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplante Erschließung optimiert werden kann. Da diese jetzt beabsichtigte Erschließung von der ursprünglichen abweicht, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

II. Die ursprüngliche Planung

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist der Neubau einer Straße erforderlich.

Die ursprüngliche Planung sah vor, dass diese neue Straße im Norden an den vorhandenen Weg (Flst. Nr. 23), der in die Zielstraße mündet, angebunden wird.



Die Straße wird in einem weichen Bogen parallel zur Stockacher Aach geführt, im nördlichen Abschnitt direkt neben dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, im südlichen Abschnitt etwas bachferner. Die Restfläche wird als Verkehrsgrünfläche

che mit einer Baumreihe und dazwischen liegenden öffentlichen Stellplätzen genutzt. Die Restflächen am bestehenden nördlichen Weg Flst. Nr. 23 in die Zielstraße werden ebenfalls als Verkehrsgrünflächen festgesetzt; das Wegegrundstück ist breiter als 5 m.

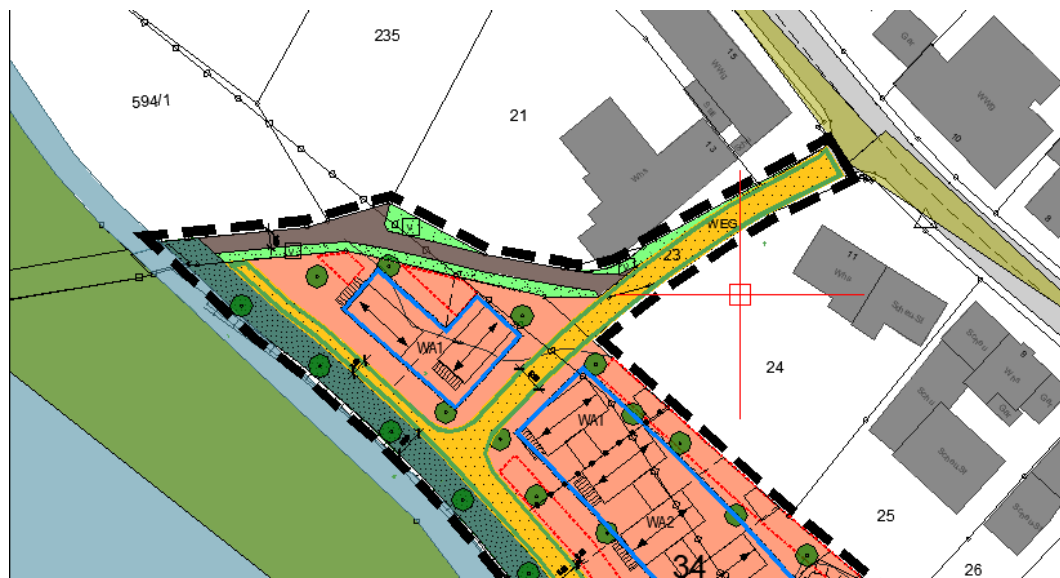
Im Süden mündet die Erschließungsstraße in eine neu geplante Querstraße, die etwa parallel zur Riedstraße hinter der Schlossbrauerei geführt werden soll. Diese Querstraße führt nach Südwesten weiter am „Schlossgarten“ (siehe Planeinschrieb) vorbei, in dem auch eine als Naturdenkmal eingestufte Platane steht, und verläuft dann im rechten Winkel in Richtung Riedstraße, so dass weder die Platane noch der davon südwestlich verlaufende Bach tangiert werden.

III. Die Änderungen

- Straße und landwirtschaftlicher Weg

Geändert wird nur der zeichnerische Teil, er wird durch den vorliegenden Plan insgesamt ersetzt.

Geändert wird die Straße ausschließlich im nordwestlichen Teilstück.



Der Bogen, der entstanden ist, um die Straße über den landwirtschaftlichen Weg auf Grundstück Flst. Nr. 23 zu führen, wird aufgegeben. Die neue Straße wird in relativ gerader Linie ausgehend von der Zielstraße in das parallel zur Stockacher Aach verlaufende Teilstück in gleich bleibender Breite geführt. Um das nordwestliche Gebäude erschließen zu können, wird eine kurze, 3 m breite Stichstraße nach Nordwesten fortgesetzt. Sie endet im landwirtschaftlichen Weg. Da mit diesem Stich lediglich ein Gebäude erschlossen wird, kann auf einen Wendehammer verzichtet werden.

Das im Eigentum der Stadt befindliche Wegegrundstück Flst. Nr. 23 wird in den nicht mehr für die Straße erforderlichen Teilstücken mit einer Breite von 3 m als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Die Restflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Mit diesem Weg wird eine Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 235 von Süden sichergestellt.

Im alten Bebauungsplan war der Gewässerrandstreifen auf Höhe des landwirtschaftlichen Weges unterbrochen und der Weg über das Gewässer in die westlich angrenzenden Grünflächen dargestellt. Da tatsächlich an dieser Stelle keine Brücke vorhanden und auch nicht geplant ist, wird der Gewässerrandstreifen durchgezogen und endet der landwirtschaftliche Weg davor.

- **Trafostation und Spielplatz**

Für die geplanten neuen Gebäude wird eine Trafostation erforderlich. Diese wird östlich des Wasserkraftwerks direkt an der Erschließungsstraße platziert. Weiter ergänzt werden soll ein kleiner Kinderspielplatz. Dieser wird ebenfalls in der Fläche neben dem Wasserkraftwerk geplant.

Für diese Nutzungen entfallen drei öffentliche Stellplätze, die hier in Senkrechtaufstellung vorgesehen waren. Da im Bebauungsplan die Zahl der Stellplätze, die auf den Baugrundstücken nachzuweisen ist, auf 2 je Wohneinheit bei den Einfamilienhäuser und 1,5 je Wohneinheit beim Mehrfamilienhaus erhöht worden ist, wird die verbleibende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen als nach wie vor ausreichend angesehen.

Für die Ergänzung der Trafostation und des Spielplatzes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans leicht modifiziert. Das Planungsgebiet vergrößert sich um ca. 103 m².

- **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Für die für die neue Straße erforderliche Fläche durch das bisherige Wohngebiet wird auf ein Gebäude verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird an die neue Straßenführung angepasst. Die beiden Gebäude nördlich der neuen Straße sowie das unmittelbar südlich der neuen Straße stehende Gebäude werden in das Allgemeine Wohngebiet WA 1 einbezogen, d.h. hier sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die übrigen Gebäude verbleiben im WA 2, d.h., hier sind die Gebäude zugunsten einer optimalen Grundstücksnutzung als einseitige Grenzbauten direkt an die Grundstücksgrenzen zu setzen.

- **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Im Übrigen bleiben sämtliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften unverändert erhalten. Sie sind deshalb nicht Bestandteil dieser Änderung.

IV. Umweltreport

Zum alten Bebauungsplan wurde ein Umweltreport mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigefügt, erarbeitet vom Planstatt Senner, Überlingen.

Durch die vorliegende Änderung werden im nördlichen Teil zwar Flächen verschoben, insgesamt ist aber die Flächenbilanz bezüglich des Versiegelungsgrads nahezu unverändert. Dies liegt insbesondere daran, dass die neue Straße durch eine Fläche führt, die bisher als Wohngebiet festgesetzt war und auf ein Wohngebäude verzichtet wird. Auf eine Überarbeitung des Umweltreports wird deshalb verzichtet.

V. Verfahren: Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Die Planung 2019 wurde als Bebauungsplan nach § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ - durchgeführt. Dieses Verfahren kann vorliegend angewendet werden, weil:

- die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² ist,
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen erfolgt,
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben sind und
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Damit verbunden ist der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Da sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben, wird auch die vorliegende Änderung nach § 13b BauGB durchgeführt.

VI. HINWEISE

Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen des Auenlehms. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Gaienhofen, den 02.02.2023

Dipl.-Ing. Bettina Nocke

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de