

**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Brudermühle“, Stockach
Begründung**

Stand 31.03.2010

Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Brudermühle“ wurde 1976 erstellt und 1981 ergänzt. Im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2495 ist ein Spielplatz, eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Grünflächen ausgewiesen. Ein Bedarf für die ausgewiesene Nutzung Gemeinschaftsgarage besteht nicht. Um Landschaftsverbrauch in Außengebieten zu vermeiden, ist es sinnvoll und zweckmäßig, freie innerstädtische Flächen mit einer angepassten Bebauung zu überplanen.

Planung

Geplant ist die Ausweisung einer Baufläche für kleine, aneinander gereihete 2-geschossige Wohnhäuser, die bedingt durch die Ufernähe nicht unterkellert werden. Wegen des erforderlichen Gewässerrandstreifens ist es notwendig, dass die Baugrenze bis auf 2,50 m an die vorhandene Straßenkante heranrückt. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Des Weiteren wird eine Fläche für die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen. Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten sind Stellplätze, Wege u.ä. versickerungsfähig herzustellen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend dem tatsächlichen Ausbau dargestellt.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Um zu verhindern, dass wegen fehlender Stellplätze auf dem Grundstück auf der Straße geparkt wird und wegen der dadurch entstehenden Unübersichtlichkeit, die zu einer Gefährdung von spielenden Kindern führen kann, wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen

Hochwassersicherheit

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zizenhauser Aach wurde vom Ingenieurbüro Eckhard Freese die Hochwassersicherheit des Grundstücks geprüft. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass es in dem betrachteten Abschnitt zu keinen Überschwemmungen kommt. Bei der momentanen Geländegestaltung stellt das Grundstück Flst.Nr. 2495 keine Retentionsfläche für die Stockacher Aach dar. Die

Festlegung der EFH erfolgt unter Berücksichtigung des Vorschlages der Berechnung des Ingenieurbüros Eckhard Freese.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel dürfte mit dem Wasserspiegel der Aach korrespondieren. Es wird empfohlen eine Unterkellerung als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Gebäude sind auftriebsicher herzustellen. Grundwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Altlasten

Der Altstandort „Aachenstraße 26“ (ein ehemaliges Sägewerk), zu dem auch das Grundstück Flst.Nr. 2495 gehört, wurde im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Konstanz mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Eine Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) besteht nicht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen belastetes Aushubmaterial anfällt, welches nicht frei verwertet werden kann. Sämtliche, im Zuge von Baumaßnahmen, anfallenden Aushubmaterialien im Bereich des Altstandortes sind zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen

Bewertung der Schutzgüter

Auf den beiliegenden Umweltbeitrag Freiraumplanung Beate Schirmer vom 11.11.2009 wird verwiesen.

Verfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 BauGB.

Stockach, 31.03.2010