

Begründung zum Bebauungsplan  
"Weingärten", Stadtteil Wahlwies

I. Allgemeines:

Im Stadtteil Wahlwies konnte in den letzten Jahren den Bauwilligen kein Bauland mehr zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Deckung des bestehenden Bedarfs ist es notwendig, Gelände auszuweisen und zu erschließen. Der genehmigte Flächennutzungsplan sieht im Stadtteil Wahlwies, Gewann "Weingärten", eine Wohnbaufläche von 2,4 ha vor. Im Rahmen der Überplanung des Gebietes 1987 wurde festgestellt, daß die bestehende Rindviehhaltung auf den Grundstücken Flst.Nr. 173/1 und 170 aufgegeben wurde. Statt der Rindviehhaltung erfolgt nunmehr eine Schweinehaltung. Auf Grund dieser Tatsache hat das Landwirtschaftsamt einen Abstand des Baugebietes von der Schweinehaltung gefordert. Auf Grund des geforderten Abstandes ist die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde das Gebiet nunmehr als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so getroffen, daß sich das Gebiet tatsächlich zu einem Baugebiet im Sinne von § 5 BauNVO entwickeln kann. Durch die Ausweisung MD wird den Eigentümern der Schweinehaltung die Möglichkeit gegeben ihren Betrieb, soweit dies im unbeplanten Innenbereich möglich ist, weiterzubetreiben. Zum anderen wird die Möglichkeit geschaffen, den Stadtteil Wahlwies weiter zu entwickeln.

II. Baugebiet:

Der vorliegende Planentwurf sieht eine Bruttofläche von 1,0 ha vor. Die vorgesehene Verkehrsfläche beträgt 0,2 ha. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Durch die Festlegung der Baugrenzen sowie der anderen baurechtlichen Festsetzung, wird dem dorflichen Charakter des Ortsteil Wahlwies und den umliegenden landwirtschaftlichen Hofstätten (Schweinehaltung) Rechnung getragen.

III. Erschließung:

Es ist vorgesehen, das Gebiet über die Pestalozzistraße an das allgemeine Verkehrsnetz anzuschließen. Im Plangebiet sind die Straßen so geplant, daß eine Erweiterung des Gebietes ohne Problem möglich ist. Die bestehenden Fußwege wurden in die Planung mit übernommen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Aus topografischen Gründen ist die Einlegung eines Kanals im Süden der Baugrundstücke notwendig. Die Kanaltrasse wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

IV. Erschließungskosten:

Überschlägige Kostenaufstellung

Straßenbau	130.000,-- DM
Kanalisation	90.000,-- DM
Wasser	<u>60.000,-- DM</u>
Gesamtkosten der Erschließung	<u><u>280.000,-- DM</u></u>

V. Finanzierung:

Entsprechend den Beitragssatzungen der Stadt Stockach werden die Grundstückseigentümer zu Beiträgen zur Deckung der entstehenden Kosten herangezogen. Die restlichen Mittel werden aus Eigenmitteln der Stadt Stockach finanziert.

Stockach, den 03. Februar 1988

