

Teil B

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Winterspüren in unmittelbarer Nähe von Rathaus, Kirche und Kindergarten. Das zu überplanende Grundstück Flst.Nr. 55 wurde als Grünland genutzt und ist lediglich an der Kreuzung Linzgau-/Claffenstraße mit zwei Wohngebäuden, ehemaligen Ökonomiegebäuden und Schuppen bebaut.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtskräftig am 27.7.2001) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung im Ortskern. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 9.400 m² unter der höchstens zulässigen Gesamtfläche von 20.000 m² gem. BauGB. Vorhaben, die eine Umweltprüfung erforderlich machen würden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufgabe der Landwirtschaft ist in der Ortsmitte von Winterspüren eine Brachfläche von ca. 1,2 ha entstanden, die sich nach Aufgabe der Landwirtschaft für die angestrebte bauliche Entwicklung bestens eignet. Die geplante Überbauung stellt eine bauliche Verdichtung nach innen dar, ohne dass Flächen am Ortsrand oder in der freien Landschaft in Anspruch genommen werden müssen. Mit dem Bebauungsplan „Unterer Lichtberg“ wird ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung des Landschaftsverbrauchs geleistet.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll vorwiegend mit Einzelhäusern als Familieneigenheime bebaut werden. Die angestrebte bauliche Dichte ist an die vorhandene Baustruktur in Winterspüren angelehnt.

Das Plangebiet ist von der Claffenstraße und der Linzgaustraße aus durchgehend erschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Unterer Lichtberg“ umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 55 und Flst.Nr. 55/1 außerhalb der ehemaligen Hofstelle, außerdem die Flst.Nr. 55/4, 55/5 und 55/6.

5. Bebauung und Nutzung

Nachdem keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen wird mit der Überplanung des Plangebiets das Angebot an Grundstücken für den Eigenheimbau im Stadtteil Winterspüren deutlich vergrößert. Vorgesehen sind Wohngebäude vorwiegend als freistehende Einzelhäuser. Da das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen dienen soll, sind die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Mit dem Angebot neuer Grundstücke für den Eigenheimbau wird die Kernstadt entlastet.

Die Maschinenhalle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (südwestliche Teilfläche des Flst. Nr. 55 an der Kreuzung Claffen-/Linzgaustraße) wurde als Lärmquelle gutachterlich nicht detailliert betrachtet. In der Maschinenhalle werden Geräte gelagert, die saisonal eingesetzt werden. Dementsprechend ist nur eine geringe Frequentierung in Form von einzelnen Ein- und Ausfahrten, die in der Regel im Zeitbereich tags stattfinden anzunehmen. Angesichts der geringen Frequentierung sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch die Nutzung der Halle an dem geplanten Wohngebiet zu erwarten. Bei etwaigen Nutzungsänderungen der Halle ist gegebenenfalls ein Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz an der Bebauung des Wohngebiets zu erbringen.

Um eine der dörflichen Siedlungsstruktur angemessene Bebauung zu sichern, wird die Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt.

Die Festsetzung von Firsthöhen als Höchstwert in Bezug auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße dient der Einfügung der Gebäude in das geeignete Gelände.

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Ortsmitte verlangt aus städtebaulicher Sicht die Einfügung der neuen Bebauung in das

bestehende Ortsbild von Winterspüren. Diese wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Proportion von Dachaufbauten und -einschnitten zur Trauflänge sichergestellt, die gestalterisch Bezug auf Bauformen im benachbarten Dorfkern nehmen. Entsprechendes gilt für Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedigungen, die ebenfalls mit den im Ort üblichen Einfriedigungen korrespondieren.

An der L 194 (Baugebiet WR 4) werden Flächen festgesetzt, in denen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen erforderlich sind.

6. Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (Kurzfassung)

Das geplante Baugebiet „Unterer Lichtberg“ befindet sich in der Ortsmitte von Winterspüren an einem flach geneigten Südhang. Das Gebiet ist vollständig von Wohnbebauung umgeben, im Südwesten befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Hofgebäude, im Westen grenzt die Claffenstraße an.

6.1 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Im Südwesten sind die Fahrhilfen und Lagerflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes in das Plangebiet einbezogen. Das Grünland diente als hofnahe Weide für den landwirtschaftlichen Betrieb. Die Mähweide ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung, eine Bedeutung haben etwa fünfzehn Obstbaum-Hochstämme, die aufgrund ihres hohen Alters Höhlen für Star und Brutsperling bieten. Auch für den Grünsprecht und andere Höhlenbrüter sind sie von potenzieller Bedeutung.

Empfindlichkeit gegenüber Bebauung: gering bis mittel (Obstbäume).

6.2 Geologie und Boden

Die Böden im Plangebiet sind in den talwärts gelegenen Bereichen aus tertiären alluvialen Anschwemmungen (mittelschwere, kalkhaltige Auelehme) hervorgegangen. In den oberen Hangbereichen ist die untere Süßwassermolasse durch würmeiszeitliches Material und eigenem Gehängeschutt überdeckt. Die Bewertung der Bodenfunktionen leitet sich aus den Daten zur Reichsbodenschätzung ab. Demnach ist die Bedeutung des Bodens für die natürliche Vegetation sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering (2). Als Standort für Kulturpflanzen ist der Boden von mittlerer Bedeutung (3), eine hohe Bedeutung (4) besteht bezüglich der Filter- und Pufferfunktion.

Empfindlichkeit gegenüber Bebauung: hoch (Versiegelung).

6.3. Klima

Die Wiese hat aufgrund ihrer geringen Größe und der großflächigen Wiesenflächen in der Umgebung von Winterspüren eine untergeordnete Bedeutung für das Kleinklima im Ort. Auf der Wiese gebildete Kaltluft fließt zur Ortsmitte ab.

Empfindlichkeit gegenüber Bebauung: gering (bei guter Durchgrünung).

6.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Mahlspürer Aach fließt in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie in der würmeiszeitlichen Abflussrinne. Im Talgrund der Mahlspürer Aach sind bedeutende Grundwasservorkommen vorhanden. Diese sind durch die schwer durchlässigen Auelehme überdeckt. Der Grundwasserspiegel befindet sich in einer Tiefe von ca. 1,50 – 2,00 m unter der Talsohle¹⁾.

Empfindlichkeit gegenüber Bebauung: gering bis mittel (bei Versickerung und/oder Retention des Niederschlagswassers).

6.5 Landschaft und kulturelle Güter

Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Von Bedeutung sind wiederum die Obstbaumhochstämme als kulturhistorisches Zeugnis des ehemaligen Obstwiesengürtels um Winterspüren.

Empfindlichkeit gegenüber Bebauung: gering (Bebauung fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein, keine Beanspruchung am Ortsrand oder in der freien Landschaft).

6.6 Schutz vor Schallimmissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

¹⁾ Landesvermessungsamt Baden Württemberg (1961): Geologische Karte von Baden-Württemberg, Erläuterungen zu Blatt 8120 Stockach

(Ziff. 6.1 – 6.5 aufgestellt: Dipl.-Biol. Jochen Kübler, Büro 365° freiraum und umwelt, Überlingen)

6. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich gesamt		12.578 m ²	100,0 %
Davon	Allgemeines Wohngebiet	9.366 m ²	74,5 %
	Verkehrsfläche	1.533 m ²	12,2 %
	Versorgungsfläche (RFB)	1.372 m ²	10,9 %
	Grünfläche	307 m ²	2,4 %

Stockach, den 19.02.2015