



Gemeinde Stetten am Bodensee
Gemarkung Stetten
Bodenseekreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Kirchstraße - Süd“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 88 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Gögglingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Allgemeines	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Örtliche Planungen	5
1.5	Schutzgebiete	6
1.6	Angaben zum Plangebiet	6
1.7	Kosten, Finanzierung	6
1.8	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
1.9	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	7
1.10	Emissionen, Lärmschutz	7
1.11	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	7
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise	13
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	13
2.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	13
2.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
2.8	Öffentliche Verkehrsflächen	14
2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	14
2.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	15
3	Örtliche Bauvorschriften	16
3.1	Äußere Gestaltung	16
3.2	Werbeanlagen	16
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	16
3.4	Außenantennen	16
3.5	Niederspannungsfreileitungen	16
3.6	Stellplatzverpflichtung	16

Anlagen:

- 1 – Bestandsplan
- 2 - Geländeschnitt
- 3 - Übersicht Bebauungspläne

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

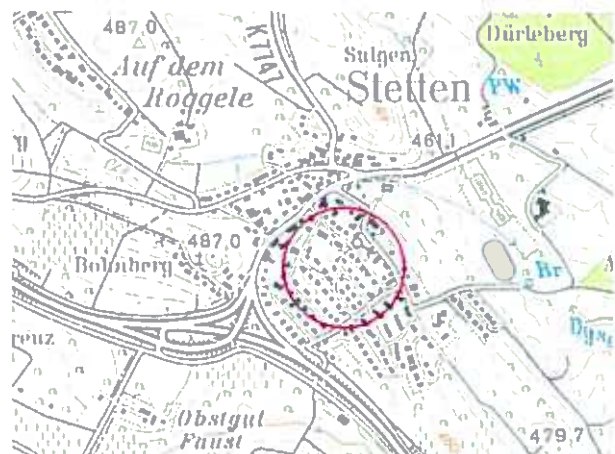
Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage von Stetten.

Es ist bereits überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, nur im nordwestlichen Teilbereich befinden sich noch Baulücken für eine Nachverdichtung. Die überwiegenden Teile werden dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet, nur im Bereich nordwestlich der Einmündung der Flurstraße in den Grünen Weg sind Teile durch den Bebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahre 1973 bereits bauplanungsrechtlich überplant.

Bei den vorhandenen Bebauungen handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, wobei diese jedoch innerhalb des Plangebietes in Form, Größe und Gestaltung sehr differieren. Insbesondere ist ein deutliches Gefälle der Baukörpergröße von Westen nach Osten zu erkennen. So ist z.B. Flurstück 72 im Nordwesten mit einem wuchtigen, insgesamt viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit zusätzlich nach Süden freiliegenden Keller- / Garagengeschoss, ca. 16 Wohnungen und einem flachen Walmdach Anfang der 1970er-Jahre neu bebaut worden.

Daneben auf Flst. 78 wurde dagegen eine ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einem Spitzboden sowie einem steilem Satteldach mit Dachgauben umgebaut.

Auf Flst. 78/20 ist aktuell ein modernes Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen, nach Süden freiliegendem UG, rund 11 Wohnungen und einem Flachdach in der Fertigstellung.



Im Bereich nördlich der Flurstraße innerhalb des Bebauungsplans „Ortsmitte“ dagegen sind u.a. wiederum 2 klassische zweigeschossige Doppelhäuser mit steilen Satteldächern und Dachaufbauten errichtet worden.

Im Übergangsbereich zwischen den o.g. massigen Mehrfamilienhausbebauungen und den im östlichen Bereich (südlich Kirchstraße, nördlich Flurstraße und beidseits der Ringstraße) dominierenden klassischen, sehr einheitlichen und kleinen Einfamilienhäusern aus der Mitte des letzten Jahrhunderts mit i.d.R. einem Vollgeschoss und sehr steilen Satteldächern (i.d.R. über 45°) befinden sich am Ende der Ringstraße (Flst. 79/15 + 79/25) noch zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise zusätzlichen ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern mit mittlerer Neigung.

In dem oben bereits erwähnten östlichen Quartier wurden bereits diverse der zwischenzeitlich in die Jahre gekommenen Gebäude grundsaniert und ggf. mit Anbauten bzw. Dachaufbauten erweitert. Bei den restlichen Gebäuden ist dies mittelfristig und sukzessive mit einem möglichen Generationenwechsel ebenfalls zu erwarten.

Aus dieser relativ einheitlichen, homogenen und städtebaulich reizvollen Bebauung sticht aktuell nur der vor kurzem vorgenommene Erweiterungsbau des Gebäudes Flurstraße 14 heraus, bei dem komplett abweichend zur im Quartier vorhandenen Bebauung zur eingeschossigen Bebauung mit freiliegendem Untergeschoss ein Flachdach-penthouse im OG aufgesattelt wurde.

Das Gebiet ist vollständig in die allseitig umgebende, ebenfalls überwiegend aus Wohnbebauungen bestehenden Gebäuden eingebettet bzw. auf allen Seiten von vorhandenen Bauungen umgeben.

Wesentliche, das Wohnen erheblich störende Nutzungen sind um Gebiet oder in direkter Nachbarschaft nicht erkennbar vorhanden.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von rund 467 auf 459 m ü. NN um ca. 8 Höhenmeter ab.

1.3 Ziele und Zweck

Ziel der Planung ist es, dem Gebiet eine städtebaulich geordnete Struktur zu geben, die den eingesetzten Wildwuchs an unterschiedlichsten Bauformen und teilweisen ausufernden Nachverdichtung auf ein vertretbares Maß reduziert, aber den Grundstückseigentümern auch ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten für Modernisierungen und verhältnismäßige Vergrößerungen / Nachverdichtungen der vorhandenen Gebäude / Grundstücke ermöglicht.

Hierdurch soll eine der Gemeindegröße / Gemeindestruktur und der nahen Lage am touristisch geprägten Bodenseeufer entsprechende Entwicklung ermöglicht werden, aber zugleich auch dem Erhalt der gewachsenen dörflichen Struktur und Baukultur entsprochen werden.

Diese bezieht sich nicht nur auf die Gebäudeformen und Gebäudegrößen sondern insbesondere auch auf die Nutzungen der Gebäude, insbesondere wenn es um die Umnutzung und Zweckentfremdung von Wohnraum der heimische Bevölkerung zu Lasten touristischer Interessen (Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, touristische Zweitwohnungen etc.) oder den dadurch hervorgerufenen Störungen und nachbarlichen Interessen / Konflikten geht.

Hier hat in letzter Zeit ein besorgniserregender Trend zu Umwandlung bzw. zum nahezu ausschließlichen Neubau von o.g. touristisch ausgelegten Gebäuden eingesetzt, der das Wohnungsangebot für Einheimische unverhältnismäßig verteuert und einschränkt und die Belastungen / Einschränkungen der Wohnqualität für die im Gebiet dauerhaft wohnende einheimische Bevölkerung erheblich erhöht. Da die Gemeinde Stetten aufgrund Ihrer Siedlungsstruktur, übergeordneten Planungsvorgaben (FNP, Regionalpla-

nung etc.) und anderweitiger Interessen von Grundstückseigentümern trotz erheblicher Anstrengungen in den letzten Jahren keine neuen / zusätzlichen Bauflächen ausweisen konnte, hat sich dieser Konflikt erheblich verschärft, weshalb nun entgegen gesteuert werden muss.

Daher beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, der bestmöglich versucht, die o.g. Probleme unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht zu bewältigen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung und Gebäudenutzung zu erhalten bzw. zu ermöglichen, sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation und das dörfliche Ortsbild zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Örtliche Planungen

1.4.1 Bebauungspläne

Im südwestlichen Bereich wird der Bebauungsplan „Ortsmitte“ durch diese Planung ersetzt.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im nördlichen Bereich als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



1.4.3 Regionalplan

Die Gemeinde Stetten ist im Regionalplan Bodensee – Oberschwaben dem Verwaltungsbereich Meersburg zugewiesen, die Siedlungsentwicklung ist auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Ziel der Regionalplanung ist u.a. die Sicherung der empfindlichen, ökologisch hochwertigen Landschaftsbereiche am westlichen Bodenseeufer einschließlich des bodenseenahen Hinterlandes (Siedlungsdruck); Erhaltung des Landschaftsbildes, der Ufersilhouette und der Ortsbilder wie für Meersburg, Stetten, Hagnau. Sicherung des hohen Erholungspotentials im Uferbereich und in den nördlich angrenzenden Gebiete; Erhaltung leistungsfähiger Produktionsflächen für die Landwirtschaft (v.a. Wein-, Obstbau).

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

1.5 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

1.6 Angaben zum Plangebiet

1.6.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Stetten (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 72; 77;
78; 78/10, /11, /12, /13, /16, /17, /18, /20;
79, 79/2, /3, /4, /5, /6, /7, /15, /16, /17, /18, /19, /24, /25, /26, /27,
/28, /29, /30, /31, /32, /34 /49

und teilweise: -

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,91 ha.

1.6.2 Flächenbilanz

best. Verkehrsfläche	ca. 1.000 m ²	=	5 %
neue Verkehrsfläche	0 m ²	=	0 %
best. Baufläche	ca. 18.150 m ²	=	95 %
neue Baufläche	0 m ²	=	0 %
Gesamtfläche	ca.19.150 m ²	=	100 %

1.6.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 31 private Baugrundstücke und 3 öffentliche Verkehrsflächen enthalten.

1.7 Kosten, Finanzierung

1.7.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

1.8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Änderungen oder Ergänzungen am Erschließungssystem sind nicht vorgesehen und erforderlich. Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die vorhandenen Ver- und entsorgungsanlagen sowie bestehenden Verkehrsflächen erschlossen.

1.9 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt. Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

1.10 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

1.11 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Ein Verdacht oder Hinweis auf besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt nicht vor.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt auszuführen, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima / Klimaschutz, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut bzw. nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen und damit sind bereits ohne diese Planung weitere Bebauungen und Nachverdichtungen und damit ggf. verbundene Eingriffe oder Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter jederzeit möglich.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen bzw. des bereits bestehenden Baurechts innerhalb des gesamten Gebietes, der vollständigen Innerortslage sowie aktuell keine durch diese Planung direkt hervorgerufenen Neubebauungen oder Eingriffe sowie der erstmals festgesetzten Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum und Bodenfunktion.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen bzw. des bereits bestehenden Baurechts innerhalb des gesamten Gebietes, der vollständigen Innerortslage sowie aktuell keine durch diese Planung direkt hervorgerufenen Neubebauungen oder Eingriffe sowie der erstmals festgesetzten Durchgrünung mit Bäumen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen bzw. des bereits bestehenden Baurechts innerhalb des gesamten Gebietes, der vollständigen Innerortslage sowie aktuell keine durch diese Planung direkt hervorgerufenen Neubebauungen oder Eingriffe sowie der erstmals festgesetzten Durchgrünung mit Bäumen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Schutzgut Luft / Klima / Klimaschutz

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen bzw. des bereits bestehenden Baurechts innerhalb des gesamten Gebietes, der vollständigen Innerortslage sowie aktuell keine durch diese Planung direkt hervorgerufenen Neubebauungen oder Eingriffe sowie der erstmals festgesetzten Durchgrünung mit Bäumen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der Innerortslage, welche weitgehend bereits auf allen Seiten von Bebauungen umgeben ist in Verbindung mit den vorgesehenen ein und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der geringen Gebietsgröße sowie der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung als Wohngebiet in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes und unter Berücksichtigung der Lage im Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplanten Festsetzungen würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung (überwiegenden Bebauung) unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine konkreten Eingriffe in die o.g. Schutzgüter geplant oder vorbereitet, da nur ein Bereich mit Bestandsbebauungen bauplanungsrechtlich neu strukturiert und überplant wird.

Bei konkreten Baumaßnahmen der privaten Grundstückseigentümer sind von diesen eigenverantwortlich die gesetzlichen Vorgaben insbesondere zum Artenschutz zu beachten und zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)

b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bereits im Gebiet und in direkter Nachbarschaft überwiegend vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bietet die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Primär soll eine möglichst störungsfreie Wohnnutzung gewährleistet werden.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

2.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Betriebsarten

Die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an diesem Standort städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

Primär soll eine möglichst störungsfreie Wohnnutzung gewährleistet werden.

Ferienwohnungen haben in den letzten Jahren überproportional zugenommen und klassische Wohnnutzungen für die heimische Bevölkerung unverhältnismäßig verteuert bzw. verknappt. Im Baugebiet „Untere Braite“ hat sogar zwischenzeitlich die Genehmigungsbehörde interveniert und weitere Genehmigungen von Ferienwohnungen wegen des Verstoßes gegen die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes untersagt, da diese in der Summe die regulären Wohnnutzungen im Gebiet zahlen- und flächenmäßig überschritten hätten. Zudem haben durch den ständig wechselnden Bewohnerkreis in den Ferienwohnungen die Lärmbelastigungen und Ruhestörungen, insbesondere in den Nachtzeiten während der Sommermonate, erheblich zugenommen und zu dauerhaften Problemen geführt.

Mit der Einschränkung der Geschossflächen für Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen wird zudem das städtebauliche Ziel verfolgt, eine gerechte, gleichmäßige und geordnete Verteilung bzw. Durchmischung von Wohnnutzungen, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen auf jedem Grundstück und im Gebiet insgesamt langfristig zu ermöglichen / gewährleisten und geballte Ansammlungen von Feriengästen mit erheblich größerem Störpotential in einem Gebäude zu vermeiden.

Somit sollen die gewachsenen Strukturen im Gebiet erhalten, eine Belebung der Wohngebiete, Infrastruktur und des Ortes allgemein, auch außerhalb der touristischen Hauptzeiten, und mögliche Beeinträchtigungen der verbleibenden Bewohner in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.

Zudem soll ein sogenanntes „Windhundrennen“ bei der Errichtung / Genehmigung von Ferienwohnungen bzw. Umnutzungen von vorhandenem regulärem Wohnraum in lukrativere Ferienwohnungen / Beherbergungsbetriebe bis zum Erreichen der Schwelle der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes entgegengewirkt werden. Dies soll somit u.a. langfristig allen Eigentümern im Gebiet die Option auf die Errichtung / Umnutzung von Ferienwohnungen etc. in einem untergeordneten und für das Gesamtgebiet verträglichen Maß ermöglichen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist den jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diese Obergrenzen nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen besteht derzeit nicht.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können.

Im WA 4 ist die Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschosflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO bewusst gewünscht und durch die Bestandsbebauungen bereits überschritten, was hier allerdings städtebaulich unschädlich und vertretbar ist, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwartet sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der vertraglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Die explizit genannten untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenzen im festgelegten Umfang überschreiten.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen festgelegt.

Eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie sind gewährleistet.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren

Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der Größe der vorhandenen Baugrundstücke in Verbindung mit der offenen Bauweise und den durchgängigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) ist zur Vermeidung einer unverhältnismäßig hohen Verdichtung oder der Erstellung von städtebaulich unerwünschten Gebäuden mit einer gebietsunverträglichen Anzahl von Wohnungen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude reglementiert. Somit soll eine Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten / dörflichen Charakter gewährleistet werden.

2.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar. Neue oder zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Grundgerüst für eine Durchgrünung des Baugebietes sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

2.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit. Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Maß zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung


Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.01.2019 zugrunde.

Stetten am Bodensee, den 25.01.2019


Daniel Heß, Bürgermeister

