

Entwurf

Gemeinde Volkertshausen
Landkreis Konstanz

621.441-021
Stand: 29. Oktober 2018

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Öhmdweg"

Begründung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Leimgrube" ist vollzogen. Die Gemeinde verfügt über keine freien Bauflächen mehr. Mit dem Bebauungsplan "Öhmdweg" sollen die Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Volkertshausen im Gewann "Öhmdweg" und im Anschluss an das Baugebiet "Leimgrube". Das Gebiet hat eine Größe von 2,04 ha.

Es umfasst die Flurstücke 2174 (Weg/Teil), 2181, 2182 und 2835 der Gemarkung Volkertshausen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist das Gebiet genau abgegrenzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Volkertshausen hat eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung. Sie liegt im Einzugsbereich der Mittelzentren Singen und Radolfzell. Durch die gute Ausstattung der Infrastruktur und die guten Verkehrsanbindungen besteht eine große Nachfrage an Wohnraum. Im Besonderen sind Einzel- und Doppelhäuser gefragt. Die Entwicklung nördlich von "Volkertshausen-Ost" ist in der Infrastrukturplanung Abwasser bereits seit längerem berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen geht von einem Wachstum aus. Die Wachstumsrate nach dem Bauflächenerlass wird mit mindestens 3% angegeben.

Mit dem Bebauungsplan "Öhmdweg" sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für neue Wohnbauflächen im Nordosten der Gemeinde geschaffen werden.

4. Landesentwicklungsplan

Volkertshausen zählt zu dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Singen und somit zu einem Gebiet mit überdurchschnittlichem Siedlungsbedarf.

5. Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan ist die beantragte Siedlungsfläche Volkertshausen Nord-Ost ausgewiesen. Das Gebiet schließt nördlich direkt an die vorhandene Bebauung an. Bedauerlicherweise können die Grundstücke 2185 und 2184 leider weiterhin nicht in die Planung einbezogen werden, da die Eigentümer leider weiterhin nicht verkaufs- oder tauschbereit sind.

6. Flächennutzungsplan

Die beantragten Bauflächen sind im derzeitigen Flächennutzungsplan noch nicht eingetragen. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

7. Bebauungsplanverfahren

Die beantragte Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Dieser Schwellenwert wird aufgrund der als Wohngebiet festgesetzten Fläche von ca. 14.845 m² und der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 unterschritten.

§ 13 b BauGB ist nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen anzuwenden, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13 b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und Grünflächen; UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Die nächste Teilfläche eines Natura 2000-Gebiets befindet sich entlang der Aach, in etwa 280 m Entfernung, bzw. südlich der Autobahn A 98, ca. 1,3 km entfernt. Es handelt sich um Teilflächen des FFH-Gebiets Nr. 8218-341 "Westlicher Hegau". Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Natura 2000-Gebiets ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

8. Planungsziel

Der Bebauungsplan soll Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser für den Eigenbedarf der Gemeinde bereitstellen.

9. Gebäudetypen

In Volkertshausen sind hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser gefragt mit Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 600 m². Die Grundstücksaufteilung wird nach der vorliegenden Bedarfs- oder Anmeldeleiste durchgeführt. Ungefähr 10-15% sind in den vergangenen Gebieten als Doppelhäuser errichtet worden. Überwiegend ist eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen.

10. Verkehr

Das Baugebiet "Öhmdweg" erstreckt sich nordwestlich an das bereits erschlossene Gebiet "Leimgrube". Die Erweiterung nach Norden beträgt ca. 65 m. Dieser Rand bildet künftig den Siedlungsabschluss zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Gewann "Öhmdweg".

Zur Erschließung der Grundstücke wird eine in Ost-Westrichtung verlaufende Wohnsammelstraße geplant. Diese Hauptachse wird im Osten an das Baugebiet "Leimgrube" und im Westen an die Steigstraße angeschlossen. Über diese Straßenabschnitte erreicht man die Umlandstraße und die Schillerstraße. Es entstehen leistungsfähige Verbindungen zur Langensteiner Straße und zum Kernort.

Alle Grundstücke werden durch die Wohnstraße A-B-D-F direkt erschlossen. Die an der Nordgrenze liegenden Grundstücke erhalten Grundstücksanschlüsse an die Hauptachse.

Die Wohnstraße in Ost-Westrichtung erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Straßenbegleitend wird ein Gehweg mit 2,00 m Breite angelegt.

Die Planstraße B-F erhält an den Einmündungen zum Baugebiet Pflanzbindungen an Hochstämme um eine Torwirkung zu erhalten. Im Knoten D erfolgt ein geringer Fahrbahnverschwenk, der durch ein Hochplateau als Verkehrsberuhigungsmaßnahme ausgebildet wird. Für die ausgewiesenen 28 Bauplätze werden 6 öffentliche Parkstände im Zentrum des Gebietes angelegt. Weitere Parkmöglichkeiten sind entlang der Hauptachse B-F möglich. In Nord-Südrichtung wird das neue Baugebiet "Öhmdweg" durch eine Fußgängerfurt an das Baugebiet "Leimgrube" angeschlossen. Durch die intensive Randbepflanzung wird ein Alleencharakter bewirkt.

11. Entwässerung

Im Generalentwässerungsplan Volkertshausen-Ost sind alle angeschlossenen Gebiete im Mischsystem entwässert. Das neue Baugebiet "Öhmdweg" schließt sich diesem Entwässerungssystem an.

Im Baugebiet "Leimgrube" wurde das Mischsystem modifiziert. Unverschmutztes Dachabwasser sollte im Baugebiet versickert oder in Zisternen gespeichert werden. Rückhaltungen werden auch im Baugebiet "Öhmdweg" verlangt. Derzeit wird im Baugebiet "Leimgrube" ein Grundwasseranstieg festgestellt. Der Anstieg erreicht die Sohlen der zentralen Versickerungsbecken.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Durchlässigkeiten der Böden gutachterlich erkundet. Im Tiefpunkt der Siedlungsfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 2835 läuft derzeit eine Umplanung zu einer Regenrückhaltung. Vorgesehen ist ein unterirdisches Becken in geschlossener Bauweise. Das überdeckte Becken wird begrünt und als Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Überläufe aus den dezentralen Sickerungen und Zisternen der Baugebiete "Leimgrube" und "Öhmdweg" werden dem Becken zugeführt. Das Becken erhält einen Drosselabfluss zur vorhandenen Mischkanalisation.

Wasserundurchlässige (WU) Kellerbauwerke sind nach der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb) herzustellen.

Die Gebiete 1, 2 und 3 aus dem Entwurf "Leimgrube" mit zusammen 3,5 ha werden in absehbarer Zeit nicht überplant. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung in der abzuführenden Wassermenge von ca. 330 l/s. Dieser Mengenansatz steht für das Baugebiet "Öhmdweg" zur Verfügung.

Innerhalb des Baugebiets "Öhmdweg" werden dezentrale Sickerungen auf privaten Flächen oder Rückhalte-zisternen gefordert. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 2,5 m³ Stauraum nachzuweisen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses müssen außerdem alle befestigten Fahr- oder Stellflächen auf dem Grundstück mit wasserundurchlässigen Baustoffen hergestellt werden. Flachdächer sind mit extensiver Begrünung auszustatten.

12. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist vom Hochbehälter "Wallisbühl" über das bestehende Anschlussnetz gewährleistet. Der Versorgungsruhedruck beträgt ca. 2 bar. Um dem Baugebiet einen ausreichenden Netzdruck zu liefern, ist eine gemeindeeigene zentrale Druckerhöhungsanlage installiert. Die Löschwassermenge kann ohne Druckerhöhung aus dem vorhandenen Leitungsnetz bezogen werden.

13. Bepflanzung und öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind an verschiedenen Stellen öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden als Rasen- oder Pflanzquartiere hergestellt. Straßenbegleitend sind an geeigneten Stellen Straßenbäume als Pflanzgebot ausgewiesen. In den Freiflächen werden weitere hochstämmige Bäume gepflanzt.

Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Norden wird durch einen Muldengraben mit Bankett hergestellt. Dieser Randstreifen ist zugleich Flutweg für das anfallende Außengebietswasser. Die nördlichen Grundstücke erhalten durch ein Pflanzgebot eine Randbepflanzung als Abschluss zur freien Landschaft.

14. Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zu § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Korrespondierend zu § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan überplant i. W. Ackerflächen sowie eine Wiese mit einer Reihe von Obstbäumen. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Erschließung ausgewiesen; es wird mit Bäumen durchgrünt.

Mit der Festsetzung von Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen wird die Versiegelung bzw. Bebauung von Flächen zulässig. Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1 a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem die maximal in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt wird, und die Fläche somit gut ausgenutzt wird. Im Gebiet liegen ökologisch hochwertige Böden vor. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen befestigte Hof- und Verkehrsflächen (Wege und Plätze sowie Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden. Weitere Festsetzungen dienen der Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Mit der zulässigen Versiegelung und Bebauung ergeben sich für die Umweltschutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Wirkungsgefüge zwischen belebten und unbelebten Faktoren" und "Biologische Vielfalt" nachteilige Auswirkungen. Ausgleichend wirkt die Festsetzung von Gärten mit Bäumen.

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage geprägt, der das Plangebiet vorgelagert ist. Der Ortsrand wird nun in gleicher Weise um ein zwei- bis dreizeiliges Wohngebiet vorgelagert. Vor diesem Hintergrund bestehen für das Umweltschutzgut "Landschaft" keine wesentlichen Auswirkungen.

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung in der Umgebung. Die Zufahrt zum Gebiet ist sowohl von Westen als auch von Osten her möglich. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Volkertshausen sowie insgesamt gegeben.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Nutzung wird auf ein allgemeines Wohngebiet beschränkt. Umweltrelevante Emissionen, wie Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen, werden dadurch vermieden.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen. Es wird im Trennsystem entwässert. Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in ein Rückhaltebecken geleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wird darauf hingewiesen, den Ortsrand in die freie Landschaft einzubinden. Fachpläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser),
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen,
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung gestört. In den zukünftig als Grünflächen und Gärten genutzten Teilflächen werden sie aufgewertet.

15. Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planänderung vorbereitet werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro HPC - Rottenburg erstellt. Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Obstbäume, die von Fledermäusen als Ruhestätten aufgesucht werden können. Auch eine Vogelbrut ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen weist der Bebauungsplan darauf hin, dass Baumfällarbeiten nach § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Für die entfallenden Bäume wird ein Ersatz in Form von künstlichen Fledermausquartieren geschaffen.

16. Örtliche Bauvorschriften

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Öhmdweg" erlassen.

17. Flächenbilanz

Bruttofläche	20.415 m ² =	100,0%
Verkehrsflächen		
Straßen- und Wohnwege	3.603 m ² =	17,6%
Gehwege	830 m ² =	4,1%
Öffentliche Grün- und Parkflächen	329 m ² =	1,6%
Spielplätze	808 m ² =	4,0%
Netto-Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet	14.845 m ² =	72,7%

18. Anlage

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom

Bauflächenbedarfsnachweis vom

Volkertshausen, den

Alfred Mutter
Bürgermeister