

Entwurf

Gemeinde Volkertshausen
Landkreis Konstanz

621.440-024
Stand: 8. April 2019

BEBAUUNGSPLAN "Wehristraße"

Begründung

1. Allgemeines

Um Rechtssicherheit für Baugesuche im unbebauten Bereich der Wehristraße zu erhalten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Lage des Plangebietes

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1087, 1087/1, 1090, 1092, 1094, 1095, 1096, 1097 und 1100 der Gemarkung Volkertshausen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Bebauung von Grundstücken im mittleren Bereich der Wehristraße geplant ist, sollen mit dem Bebauungsplan "Wehristraße" die städtebaulichen Grundsätze von bisher nicht bebauten Grundstücken festgelegt werden.

4. Flächennutzungsplan

Das geplante Gebiet gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bebauungsplanverfahren

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

6. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan "Wehrstraße" soll eine geordnete Bebauung in dem bisher nicht bebauten Bereich ermöglicht werden.

Bei der Festsetzung der maximal bebaubaren Flächen für Hauptanlagen und Nebenanlagen und der höchstzulässigen Firsthöhe wurde die bestehende Bebauung herangezogen.

Mit der Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 15° wird verhindert, dass die Gebäudewand zu massiv in Erscheinung tritt. Aus dem gleichen Grund wurde die Firstrichtung parallel zur Wehrstraße festgesetzt.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Wohnungen wird eine zu starke Verdichtung verhindert.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplätzen dient dem Wasser- und Bodenschutz.

Die private Grünfläche wird zum Erhalt der Gehölzflächen aus Bäumen und Sträucher in der derzeitigen Ausprägung festgesetzt. Sind Gehölze abgängig, sollen sie gleichwertig ersetzt werden.

Hinweis:

In der Stellplatz-Satzung für den unbeplanten Innenbereich wird abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohnung in der Wehrstraße erhöht. Dies gilt nicht für Einzimmerwohnungen von unter 30 qm Wohnfläche.

7. Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als geplantes Wohngebiet dargestellt.

Die neuen Baugrundstücke liegen am Ortsrand, entlang einer vorhandenen Straße und teilweise in Baulücken. Im weiteren Verlauf der Straße liegen weitere Wohngrundstücke. Relevante Emissionen sind nicht zu erwarten. Das Gebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt sind aufgrund der wenigen Baugrundstücke und der Nutzung als Wohngebiet nur in geringem Maße zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen. Als höherwertige Lebensräume liegen Gehölze aus Bäumen und Sträuchern im Plangebiet vor; sie werden am nordwestlichen Rand des Gebietes als private Grünfläche erhalten. Die Funktionen des Bodens und die Grundwasserneubildung bleiben zumindest in den Gartenanteilen erhalten. Um diese Funktionen zu unterstützen, wird eine wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Aufgrund der wenigen Grundstücke, die für eine Wohnbebauung ermöglicht werden sollen, sind auch keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Volkertshausen sowie insgesamt gegeben.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

8. Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Mit dem Erhalt eines Teils der Gehölze im Plangebiet als private Grünfläche bleibt auch die Funktion der Gehölze als Fledermausleitlinie und als Lebensraum für Vögel erhalten.

Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Vorgaben wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Flächenbilanz

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Bruttofläche | | 5.410 m ² |
| überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen | 1.754 m ² | |
| private Grünfläche | 1.885 m ² | |
| sonstige Flächen | 1.771 m ² | |

Volkertshausen, den

Alfred Mutter
Bürgermeister