I. B E G R Ü N D U N G

INHALTSÜBERSICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung
7. Abwasserbeseitigung
8. Wasserversorgung
9. Bodenschutz
10. Grünordnung
11. Nutzungskonflikte
12. Abwägung der Belange
13. Bodenordnung
14. Flächenbilanz

GEMEINDE HAGNAU

Bebauungsplan "Sonnenbühl- Süd"

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 237 und 233 begrenzt.

Die nördliche Abgrenzung bilden die Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 244, 238/2, 239/1, 1084/1-Teil, 1095, 1086/2, 1088/1, 1089/1, 1080-Teil, 1079/1-Teil und 1077. Im südlichen Bereich verläuft die Bundesstraße B31, welche mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie das Plangebiet abgrenzt. Östlich grenzt der Friedhof, Flst. Nr. 1075 an.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau hat in der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 26.4.1994 beschlossen, für den Bereich "Sonnenbühl- Süd" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet grenzt westlich an das geplante Dorfgebiet (MD) "Ittendorfer Straße" an. Östlich erstreckt es sich bis zum Friedhofgelände, welches die natürliche Trennung zum Außenbereich darstellt.

Nördlich schließt sich zum einen das neue Bebauungsplangebiet "Am Sonnenbühl" an, zum anderen unbebaute Flächen, die bei der Festlegung der Einzugsgebiete des Generalentwässerungsplanes als späteres Bauerwartungsland vorgesehen wurden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 19.09.96/19.12.96 ist der westliche Teil des Bebauungsplangebietes als bestehende Mischbaufläche und der östliche Teil des Bebauungsplangebietes als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB.

Zur Sicherung des mit Beschluß vom 26.04.1994 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hagnau auch eine Veränderungssperre beschlossen.

3. Zielsetzung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, die Lücke zwischen der alten Ortslage Ittendorfer Straße und dem Außenbereich endgültig planerisch zu schließen, und andererseits gleichzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang die vorhandenen Baulücken und Freiflächen bebaut werden können.

Ein weiteres, besonders wichtiges Ziel ist es, die Festlegung und Sicherstellung der Wegeverbindungen zwischen den neuen Wohngebieten und der Hauptstraße bzw. Ortsmitte.

Mit dem Bebauungsplan soll demnach erreicht werden, daß die Bebauungen im Gebiet und die Erschließungsfunktionen im Zusammenhang mit den Planungen nördlich dieses Bebauungsplangebietes durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

4. Bestand:

Im Plangebiet sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Nutzungen vorhanden, wie folgt:

- in der nördlichen Bauzeile, entlang der Hangkuppe, sind überwiegend Wohnnutzungen, Ferienwohnungen, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes und ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorzufinden.

- Südwestlich davon, im Bereich der Hangmitte, befinden sich zwei Wohngebäude.

- Im Süden und Südosten ist ein landwirtschaftlicher Betrieb für Wein- und Obstbau angesiedelt, der im Vollerwerb betrieben wird. Im Anschluß daran, in östlicher Richtung folgen wiederum Wohngebäude, die teilweise Ferienwohnungen beinhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß neben der Wohnnutzung zwei für die Gemeinde Hagnau typische Nutzungen -Ferienwohnungen, Obst- Weinbaugebietsprägend sind.

Weiterhin sind im Plangebiet Fußwegeverbindungen von Norden nach Süden vorhanden, die nicht im Gemeindeeigentum sind, bzw. dem öffentlichen Verkehr noch nicht gewidmet sind.

Die nicht bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile bestehen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Weinbau) und Wiesen. Gebietsprägende Grünstrukturen, mit Ausnahme der Weinanbaufläche (Reben) und Wiesen sind nicht vorhanden.

Bezüglich der Topographie ist zu erwähnen, daß das Gelände von Norden nach Süden stark abfällt, wobei der Höhenunterschied insgesamt ca. 11,5m beträgt. Dies entspricht einer Hangneigung von ca. 12,8%.

5. Geplante Bebauung:

Wie bereits erwähnt, sollen Baulücken geschlossen und Wegeverbindungen von Norden nach Süden, mit öffentlich- rechtlicher Sicherung geschaffen werden. Das Schließen der Baulücken soll so erfolgen, daß sich insgesamt eine harmonische, der Landschaft angepasste Überbauung ergibt. Es ist nicht beabsichtigt, die Gesamtstruktur grundlegend zu ändern, sondern die Sicherung des Bestandes, verbunden mit der Möglichkeit eines geringfügigen Wachstums, genießt Vorrang.

Mängel im Bereich der erwünschten Grünstrukturen sollen beseitigt werden. In städtebaulicher Hinsicht wird angestrebt, Art und Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, daß sich das Plangebiet harmonisch an die angrenzende Siedlungsstruktur anpaßt. Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung von Gebietstypen (WA, MD) die den Bestand sichern und eine angepaßte Entwicklung ermöglichen.

- Im Dorfgebiet sollen die in § 5(2) Ziff. 7-9 BauNVO genannten Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung des dort befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbbetriebes.

- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich am Bestand orientiert und außerdem ein zurückhaltendes Wachstum der Baumassen ermöglicht. Die GRZ ist differenziert von Grundstück zu Grundstück festgesetzt, weil zum einen die Grundstücksgrößen völlig unterschiedlich sind, zum anderen angestrebt wird, angeglichene und einfügende Baumassen zu erhalten.

- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die Bemessung orientiert sich am durchschnittlichen Bestand, und gewährleistet, daß das Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter weitestgehend erhalten wird.

- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und ortstypische Bebauung zu erreichen.

- Aus städtebaulichen Gründen wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Dadurch soll verhindert werden, daß die gewachsene Struktur der Fremdenverkehrsgemeinde, welche mit ihrer gesamten bebauten Ortslage im Geltungsbereich einer Satzung nach § 22 BauGB liegt, nachteilig verändert und die städtebauliche Eigenart bzw. die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr beeinträchtigt wird.

- Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine strukturuntypische Verdichtung der Hanglage verhindert und insbesondere der Grundstücksspekulation entgegengewirkt werden, die das Bauland verteuert, der einheimischen Bevölkerung Bauland entzieht und die Sozialstruktur verändert.

- Weiterhin soll durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten einer überproportionalen Verdichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen vorgebeugt werden.

- Festsetzen von privaten Grünflächen, bzw. Grünkorridoren, die ausschließlich der ausgewählten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind. Zielsetzung ist das Schaffen von prägenden Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft.

- Festsetzen von öffentlichen Fußwegen von Norden nach Süden; diese Maßnahme dient insbesondere zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

6. Erschließung:

Das Plangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege erschlossen.

Es sind dies im Norden die vorhandenen Stichwege, von der Straße "Am Sonnenbühl" nach Süden führend, über welche die gesamte obere Bauzeile

erschlossen wird, desweiteren der entlang der Hauptstraße B31 angelegte Erschließungsweg und die Frenkenbacher Straße.

Die geplanten Fußwegeverbindungen, sowie zwei Stichstraßen sollen nach dem Grunderwerb öffentlich gewidmet werden und einen entsprechenden Ausbau erhalten.

7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. (Mischkanalisation B 31)

8. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist mengen- und druckmäßig sichergestellt.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendig restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.

- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.

- Sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.

- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Grünordnung:

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum:

- Erhalt von Bäumen, Hecken und Gehölzen.

- Freihalten von Flächen zum Zwecke des Erhalts und der Weiterentwicklung der Grünkorridore und Grünzüge.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

11. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte sind wie folgt vorhanden:

- Für die unmittelbar an der Ortsdurchfahrt B 31 gelegenen Gebäude wurde vom Land Baden-Württemberg -Straßenbauverwaltung- ein Lärmschutzprogramm aufgelegt, wonach der Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schallschutzklasse bezuschußt werden kann. Für die abgewandten Gebäudezeilen sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Östlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar der Friedhof an. Das noch im Plangebiet auf dem Grundstück Nr. 1077 befindliche Wohnhaus genießt Bestandschutz. Die bestehende östliche Bauflucht wird durch eine Baugrenze festgesetzt; weitgehende bauliche Nutzungen werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet.

Die das Plangebiet tangierenden Gebietstypen beinhalten kein Konfliktpotential.

12. Abwägung der Belange:

Insbesondere in Anbetracht der Konfliktsituation gilt es abzuwägen, ob im Plangebiet weitere Bebauungen möglich sein sollen. Da jedoch der überwiegende Teil bebaut ist, und es lediglich darum geht, Baulücken zu schließen, kann zugunsten einer Bebauung argumentiert werden.

Weiterhin sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen, insbesondere hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes und der Herstellung der öffentlichen Fußwege.

Die Fußwegeverbindungen sind von besonderer Wichtigkeit, weil dies die einzigen Möglichkeiten sind, das im nördlichen Bereich geplante Wohngebiet "Sonnenbühl" auf kurzem Wege mit dem Kernort zu verbinden. Aufgrund der räumlichen Beengtheit, läßt zum Beispiel die Ittendorfer Straße als Nord-Südverbindung das Anlegen eines durchgängigen Bürgersteiges nicht zu.

§ 8a Bundesnaturschutzgesetz:
Über zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen zu können, ist in der Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der gewachsenen Gebietsstruktur auch bezüglich der zulässigen Grundstücksverdichtungen. Innerhalb des Plangebietes sind nur noch einige wenige Baulücken vorhanden, die bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar sind und durch den Bebauungsplan in einer gebietsangepaßten, gemäßigten Form geschlossen bzw. überplant werden. Neue Nutzungen und neue bauliche Erschließungen werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet.

Die für die einzelnen Baugrundstücke ausgewiesenen Verdichtungszahlen lassen nur noch eine gringe Nachverdichtung im Vergleich zur Bestandsbebauung zu.

Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen i. S. v. § 9(1) Ziff. 25a und 25b BauGB verbunden mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume.

Die befestigten Grundstücksflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger, ökologisch vertretbarer Form hergestellt werden (Ziff. II.17).

13. Bodenordnung:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	18561,5	m²
- Nettobauland:	12341,3	m²
- Bruttodichte:	53,9	P/ha
- Nettowohndichte:	81,0	P/ha
- Nettowohnungsdichte:	32,4	WE/ha
- Belegungsziffer:	2,5	P/WE
- überbaubare Fläche:	4549,2	m²
- nicht überb. Fläche:	7792,1	m²
- öffentliche Straßen:	872,6	m²
- öffentliche Wege:	348,8	m²
- private Grünflächen:	4998,8	m²

Hagnau am Bodensee, den 22.09.1998

Der Planer

E. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde

BÜRGERMEISTERAMT
HAGNAU AM BODENSEE

R. Wersch, Bürgermeister