



Begründung zum Bebauungsplan „Harthausen-Süd II“ Gammertingen-Harthausen

Anlass der Planung und Bedarf

Im Stadtteil Harthausen im dortigen Wohnbaugebiet „Harthausen Süd“ steht lediglich noch ein städtischer Bauplatz für Bauinteressenten zur Verfügung. Im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist deshalb im südlichen Ortsrand von Harthausen in Richtung Feldhausen die Ausweisung eines Neubaugebietes vorgesehen. Die Erschließung wäre aber mit relativ hohen Kosten verbunden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 3. September 2014 beschlossen zwei innerörtliche Flurstücke nördlich des bestehenden Baugebietes „Harthausen Süd“ unmittelbar angrenzend an die Trochtelfinger Straße zu erwerben und dort im Rahmen der Innenentwicklung weitere Bauplätze für Bauinteressenten zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit eine größere innerörtliche Baulücke am Übergang vom Ortskern zum Wohnbaugebiet „Harthausen Süd“ geschlossen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) aufgestellt werden, die geplante überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 2200 m².

Plangebiet und Planungsinhalte

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 52 und 53.

Die Erschließung kann vollständig über vorhandene Straßen und Wege erfolgen.

Mit dem Plangebiet wird eine Nettobaufläche von rund 3 200 m² erschlossen. Es können fünf Wohnbauplätze mit 520 – 860 m² bei überwiegend gutem Zuschnitt gebildet werden.

Wesentliche geplante Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist eine attraktive Wohnbebauung im Ortskern.

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauung von maximal zwei Vollgeschoßen vorgesehen.

Es besteht in Harthausen ein Bedarf an zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken mit gutem Zuschnitt und Grundstücksgrößen, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind. Mischnutzungen können sinnvollerweise eher in bestehenden größeren Baulichkeiten der Ortslage realisiert werden. Bei den geplanten Grundstückszuschnitten wäre die Ausweisung eines Dorf- oder Mischgebiets eher irreführend, zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Gebiet Harthausen Süd (WA) an.

Durch die Höhenbeschränkung (s.u.) fügt sich die zulässige zweigeschossige Bauweise in den Ortskern ein.

Der bestehende landwirtschaftliche Schuppen im Plangebiet wird als solcher nicht mehr genutzt. Die Stadt ist im Eigentum, der Abbruch ist bereits beschlossen worden.

Für die beiden geplanten Gebäude an der Trochtelfinger Straße soll das Satteldach und die Trauf- oder Giebelständigkeit zur Straße vorgeschrieben werden. Dies greift eine entsprechende Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Harthausen Süd“ auf, und trägt der gegebenen städtebaulichen Situation im Ortskern und an der Ortsdurchfahrt Rechnung.

Bei den drei weiteren Grundstücken soll hinsichtlich der Dachgestaltung eine weitgehende Wahlfreiheit eingeräumt werden (z.B. Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach; DN 0° bis 45°).

Die Gebäudehöhe wird, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, auf maximal 785,50 bis 786,00 Meter über N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 10 m über dem Gelände- bzw. Straßenniveau. In der Umgebung im Ortskern sind teilweise höhere Gebäude (Firsthöhen) vorhanden.

Umgebung

Das Plangebiet liegt an der Trochtelfinger Straße (Ortsdurchfahrt).

Im Westen, Norden und Osten grenzt die gemischte Bebauung des Ortskerns an, in der heute das Wohnen überwiegt.

Im Süden grenzt das Wohngebiet „Harthausen-Süd“ an.

Flächennutzungsplan

Im Entwurf des FNP ist der nördliche Teil des Plangebiets als Mischbaufläche, der südliche Teil hingegen als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht vor allem ein Bedarf an zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken, Mischnutzungen können sinnvollerweise eher in bestehenden größeren Baulichkeiten der Ortslage realisiert werden. Um bedarfsgerechte, kleinere Grundstücke zu schaffen und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, soll daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der FNP soll nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend geändert werden.

Belange des Umweltschutzes

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, es ist vorgesehen auf einen Umweltbericht zu verzichten. Dennoch ist den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Daher wurde durch das Büro 365° Freiraum + Umwelt, Überlingen, einer Umweltanalyse mit Artenschutzfachbeitrag erstellt, diese Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen und Hinweise wurden im Bebauungsplan wie folgt übernommen:

V 1 (Gefahrenstoffe und Abfall): Hinweis Nr. III

V 2 (Rodungen)	Hinweis Nr. II
M 1 (Schutz des Oberbodens):	Hinweis Nr. I
M 2 (Offenporige Beläge):	Festsetzung Teil B Nr. 4
M 3 (Dachwasserversickerung):	Festsetzung Teil B Nr. 7
M 4 (Dachbegrünung):	Festsetzung Teil B Nr. 8
M 5, M 6 (Einfriedungen):	Festsetzungen Teil B Nr. 5
M 7 (Baumpflanzungen):	Festsetzung Teil A Nr. 5

Umsetzung

Die Verkehrsflächen und die geplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Eine Bodenordnungsmaßnahme ist daher nicht erforderlich.

Die Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgung) für die Grundstücke an der Trochtelfinger Straße sind für das laufende Jahr eingeplant, Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Für die hinterliegenden Grundstücke am Ortsweg soll die Erschließung nach Bedarf erfolgen.

Gammertingen, den **02.02.2016**

Anlage: Umweltanalyse mit Artenschutzfachbeitrag, Stand 26.05.2015