

Planungserfordernis, Ziele der Planung, Auswirkungen Ausweisung von Wohnbauflächen

1. Planungserfordernis, Ziele der Planung ,bisheriger Stand

Die gestiegene Nachfrage an Bauland veranlasst den Gemeinderat zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Äußere Auen II“. Nachdem die vorhandenen Baugebiete weitgehend erschöpft sind, will die Gemeinde verhindern, dass aufgrund fehlender Wohnbauflächen im Besonderen junge Familien abwandern. Außerdem soll der zunehmende Bedarf von Fremdanfragen abgedeckt werden.

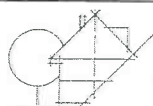
2. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 wurde dieses Gebiet unter dem Namen „Äußere Auen“ mit 1.7 ha Größe bereits als Erweiterungsgebiet für Wohnbau ausgewiesen. Mit diesem Baugebiet wird die Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Hohentengen abgeschlossen. Das gesamte Planungsgebiet hat eine Fläche von 2,15 ha davon ca. 1,6 ha Straßen,- und Wohnbaufläche, bestehender nördlicher Bebauung mit ca. 20 a, einer Waldfläche mit ca. 27 a und sonstigen Flächen mit 11 a. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen mit 1,6 ha sind somit behördenverbindlich nach Größe und Lage aus dem FNP entwickelt.

3. Planungsgebiet – Beschreibung

Teilbereich A

Die Wohnbaufläche „Äußere Auen II“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hohentengen auf einer Hochterrasse in einer Entfernung von 35 m bis zur Rheinmitte. Dazwischen liegt jedoch eine Waldgebietszone mit besonderer Immissionsschutzfunktion und hohem Erholungswert. Die Landschaftsschutzgrenze verläuft zwischen diesem Wald und dem Planungsgebiet entlang der ganzen Süd- und Teile der Ostseite, bevor sie dann im oberen Drittel des Planungsgebietes nach Osten abknickt. Die gesamte Waldfläche ist als FHH – Gebiet unter naturschutzrechtlichem Status. An der gesamten Ostgrenze des Planungsgebietes sowie im östlichen Drittelsbereich ragt pfropfenartig eine bewaldete Geländesenke vom Rhein her in das Planungsgebiet hinein, deren Tiefe am Südrand der Hochterrasse ca. 7.00 m beträgt. Die mittlere Breite der Schlucht beträgt an der Sohle ungefähr 15.00 m; OK Böschung sind es ca. 60.00 m im Durchschnitt. Zur bestehenden nördlichen Wohnbebauung „Äußere Auen“ läuft die Senke aus. Das Planungsgebiet selbst ist annähernd eben. Im Bereich der unteren Häuserzeile verläuft in West- Ostrichtung eine Gradlinie, von da aus fällt das



Gelände nach beiden Seiten hin ab; nach Norden sehr flach, in südlicher Richtung etwas steiler. Aufgrund der Ortsrandlage des Planungsgebietes ist mit keinerlei Immission zu rechnen. Bezüglich eines verringerten Waldrandabstandes einzelner Gebäude sind im Falle der Bewirtschaftung und Unterhaltung zusätzliche Maßnahmen im Zuge der Forstarbeiten zu treffen. Derzeitig wird die Grünfläche extensiv als Pferdeweide genutzt. Im Bereich westlich des Grundstücks Nr. 22 ist die bestehende Waldfläche im FNP um ca. 10 m breiter als der tatsächliche Bestand. Der umgekehrte Sachverhalt findet sich östlich der Grundstücke Nr. 21 und 23, so dass die entsprechenden Flächen in der Summe ungefähr ausgeglichen sind.

Teilbereich B

Der Teilbereich B umfasst das Grundstück 3971 sowie die Grundstückserweiterung um das Grundstück 391/ Teil im südlichen Teil. Erschlossen bleiben diese Grundstücke durch den Hölzleweg im Norden. Die Festsetzungen wie Dachneigung, Maß der baulichen Nutzung und Höhenfestsetzungen werden von dem bestehenden BBP Äußere Auen übernommen. Die Fläche der Baufenster wird jedoch den vergrößerten Baugrundstücken angepasst. Im Bereich B2 ist das westliche Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut. Auf dem östlichen Grundstück sind ein Einzelhaus E sowie ein Doppelhaus D mit privater Zufahrt möglich.

4. Erschließung

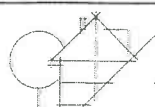
4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Infrastruktur und kann somit kostengünstig erfolgen. Die neu anzulegende Stichstraße mit Wendehammer wird über den Merktweg und Hölzleweg angeschlossen.

4.2 Oberflächen- und Schmutzwasser

Das Abwasser kann dem Hauptsammler in der Herderner Straße zugeführt werden. Das Oberflächenwasser soll sowohl aus dem öffentlichen Bereich als auch auf privaten Flächen zur Versickerung gebracht werden. Zur Straßenentwässerung werden Rigolen entlang der Fahrbahn ausgewiesen. Für die privaten Flächen werden begrünte Versickerungsmulden vorgeschrieben.

5. Bebauung - Nutzung

Die Grundstücksflächen werden mit 600 m² je Wohngebäude dimensioniert. Dadurch wird der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaft und Natur nachgekommen.



BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 3

Das ergibt eine Siedlungsdichte bei:
 $23 \text{ EH} \times 1.5 \text{ WE} = 34.5 \text{ WE}$ (Wohneinheit)
(1.5 Wohnungen je Einfamilienhaus E)
Bei 2.4 Einwohner / WE ergibt sich:
 $2.4 \times 34.5 = 83 \text{ Einwohner}$
Das sind bei einer **Bruttoplanungsgebietsgröße** von 1.650 ha:
 $83 / 1.65 = \sim 50 \text{ E/ ha}$

Das ist eine Verdichtung um das 1.5 fache gegenüber Bebauungen aus den 80er Jahren.

6. Grünordnerische Maßnahmen

siehe dazu den Umweltbericht (Anlage zum BBP 3.2)
Die Belange des **Umweltschutzes** bzgl. der verschiedenen Schutzgüter werden darin erfasst, bewertet und ausgeglichen. Zu erwartende Auswirkungen werden dargestellt. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden in den BBP **eingearbeitet** und festgesetzt. Des Weiteren sind allgemeine **Maßnahmen** unter Punkt B 4.1 – 4.5 festgesetzt.

7. Kosten und Durchführung

Durch die einfache Anbindung der Erschließung an den Bestand ist mit einem kostengünstigen Ergebnis von ca. 650.000,- € zu rechnen. Die Bauplätze **sollen** so schnell wie möglich erschlossen und bebaut werden.

Hohentengen a.H., den

Für die Gemeinde

Martin Benz
Bürgermeister

