

GEMEINDE STETTEN / BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BRAITE"

I BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem Ende der 70er Jahre in Stetten ein vollständiger Rückgang der Bautätigkeit festzustellen war, was - zusammen mit allgemeinen Strukturproblemen - zu einem Bevölkerungsschwund von ca. 8% (1973: 949 Einwohner (30/06/73), 1982: 871 Einwohner (30/06/82) geführt hatte, wurde im Herbst 1983 der Bebauungsplan "Hintere Wiesen" mit insgesamt 11 Wohneinheiten aufgestellt. 1985 kamen durch die Erschließung des Gebietes "Im Hüillo" 20 Wohneinheiten hinzu. Im Flächennutzungsplan (FNP Ziff. 3.1 d + 6.13 a) wurde für die Zeitspanne 1980-1990 eine Zunahme von 181 Personen gerechnet (60 WE bei einer Belegungsdichte von 2,75 Einwohnern pro Wohnung) und bis zum Jahre 1988 lediglich eine Zunahme von 31 WE (s.o.) verzeichnet.

Im Gegensatz zu den Nachbargemeinden, in denen starke Flächenexpansionen in den letzten Jahren stattgefunden haben, ist in der Gemeinde Stetten ein langsamer und behutsamer Ausbau von neuen Wohngebieten zu verzeichnen. Diese als positiv zu beurteilende Entwicklung soll nun durch die Bebauung "Obere Braite" fortgesetzt werden. Die notwendige Eigenentwicklung der Gemeinde (im ländlichen Raum) wird dadurch gestärkt. Strukturelle Probleme und finanzielle Nachteile der letzten Jahre können vermieden werden. Durch eine langsame Ausdehnung gibt es keine Probleme bezüglich der Infrastruktur.

Für 7 der geplanten 15 Wohneinheiten wurde von den derzeitigen Besitzern Eigenbedarf angemeldet. Die von der Gemeindeverwaltung geführte Bewerberliste enthält für die übrigen Grundstücke in der Mehrzahl Einheimische bzw. Bürger der Nachbargemeinden.

Diese Tatsache begründet neben nachfolgend aufgeführten Kriterien auch die Auswahl des Bebauungsplangebietes.

Für das Gebiet sprechen die zu erwartenden geringen Nutzungskonflikte, da die landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke keiner Intensivnutzung (Intensivobstanlage/Ackerbau) unterliegen. Auch die Erschliessung lässt sich problemlos durchführen, da für die Verkehrsanlagen etwa die Hälfte der Trassen bereits durch Landwirtschaftswege vorgezeichnet ist (Untergrund somit stabil) und die Ver- und Entsorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe und in ausreichendem Querschnitt vorhanden sind (zwei Anschlußstellen sind möglich).

Die laut Flächennutzungsplan (FNP) darüberhinaus ausgewiesenen Flächenreserven "Hofacker" und "Niederwiesen" werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Zeitpunkt für eine Freigabe zur Bebauung ist nicht absehbar. Der FNP enthält keine weiteren zur Bebauung geeigneten Flächen.

Die natur- und landschaftsschonende Integration der Bebauung ist durch die parallel zur Bebauungsplanung verlaufende Grünordnungsplanung gesichert!

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Stetten - Dorfentwicklungskonzept und die überörtliche Planung (FNP)

Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg. Ein Teilstück im Südwesten (Richtung Bodensee) mit ca. 25 Ar bleibt entgegen den Angaben im FNP von einer Bebauung frei, was auch den Aussagen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde entspricht.

Durch die Abrundung des südlichen Randes des bebauten Gebietes lässt sich die städtebauliche Einbindung des neu gebauten Kindergartens sowie des Wohngebietes "Im Hüllo" erzielen.

Eine bessere verkehrstechnische Anbindung des Kindergartens wird durch den Ausbau der "Planstrasse A" hergestellt.

3.0 Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Nutzung

Da sich das Plangebiet am Rand des bebauten Gebietes befindet, angrenzend an Wohngebiete im Westen sowie an Gemeindebedarfsfläche mit Schule und Kindergarten im Osten, wird die Art der baulichen Nutzung auf "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt. Um die Möglichkeit offenzulassen, Privatzimmer an Feriengäste vermieten zu können, sind ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Die Gestaltung orientiert sich vorwiegend an der alten dorf- und landschaftstypischen Bebauung, d.h.: offene, aufgelockerte und raumbildende Gebäudeanordnung (keine Aufreihung); einfache, langgestreckte Baukörper mit steilem, vorwiegend geschlossenem Dach; natürliche Materialien (Putz und Holz) und offene Hausvorbereiche (nicht abgezäunt).

Konstruktionsbedingte und dem heutigen Stand der Technik entsprechende moderne Elemente der Gestaltung können und sollen mitverwendet werden.

Garagen sind voll in die Gebäude zu integrieren, um grössere und längere - den Bauernhäusern angepasste - Baukörper zu erhalten. Doppelhäuser weisen bereits größere Längen auf, so daß hier Garagen als untergeordnete Anbauten auszuführen sind. Bei den senkrecht zum Hang gestellten Häusern sind die Garagen ebenfalls als untergeordnete Anbauten auszuführen, da sich hier eine große Hauslänge aufgrund der natürlichen Böschungskanten negativ auf die städtebauliche Einbindung der Gebäude auswirkt.

Sämtliche Vorgaben zur Gestaltung richten sich nach den Zielen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) der Gemeinde Stetten (siehe Ziffer 4.3, 4.4 und 4.6 ÖEK).

3.3 Landschaftliche Einbindung

Das vorhandene Gelände soll in seiner natürlichen und durch die Terrassen - mit dazwischenliegenden Böschungen - geprägten Erscheinung erhalten bleiben. Das Grün der benachbarten freien Landschaft soll sich durch eine aufgelockerte Begrünung im Neubaugebiet fortsetzen. Nähere Einzelheiten gibt der Gründordnungsplan in seinem Textteil vor.

4.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die geplante Grundstücksaufteilung erfolgt anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes im gesetzlichen Umlegungsverfahren.

5.0 Erschliessung und Versorgung

Die Verkehrserschliessung erfolgt einerseits über einen auszubauenden landwirtschaftlichen Weg, andererseits über eine neu anzulegende Anliegerstraße. Zusammengenommen entsteht eine "Ringstraßenlösung". Bezüglich der Benützung durch Straßenräumergeräte, Müllfahrzeuge und kleine LKWs (Tank- und Möbelwagen) bietet diese Lösung verkehrstechnisch Vorteile gegenüber einer möglichen "Stichstraßenlösung". Da geringere Straßenbreiten erforderlich sind, kann der Versiegelungsgrad so möglichst klein gehalten werden.

Der geplante Gehweg soll lediglich durch eine flache Entwässerungsrinne von der Fahrbahn getrennt sein, so daß ein eventuelles Ausweichen der Fahrzeuge darüber erfolgen kann.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über den im Norden, unmittelbar am Rand des Plangebietes liegenden, und über den in der Nähe der Garagen im Westen bestehenden Anschluß.

Die Stromversorgung übernimmt die Badenwerk AG.

Die Erweiterung einer bestehenden Gemeinschaftsantenne bei der Schule ist vorgesehen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfes ist, wenn auch in geringem Umfang, gegeben.

6.0 Kosten der Erschliessung

Verkehr	DM 310.000,-
Wasserversorgung	DM 170.000,-
Abwasserbeseitigung	DM 205.000,-

<u>Summe</u>	<u>DM 685.000,-</u>
--------------	---------------------

Stetten, den 13.02.89

- Höfflin -
Bürgermeister