

Stadt Künzelsau
Stadtteil Nitzenhausen
Hohenlohekreis
Baugebiet „Nördlicher Ortsrand“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

VORHABENTRÄGER:



künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

STAND: 06/2018 / 09/2018 / 13.11.2018 / 26.02.2019



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	5
4.3	Allgemeines / Verwaltungsraum Künzelsau	5
4.4	Flächennutzungsplan	5
4.5	Landschaftsplan	5
5	Abgrenzung	6
6	Lage und Größe des Plangebietes	6
7	Bestand und Umgebung	6
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	6
9	Erschließung des Baugebietes	9
9.1	Verkehrerschließung	9
9.2	Ver- und Entsorgung	9
9.3	Entwässerung	9
	9.3.1 <i>Schmutzwasser</i>	9
	9.3.2 <i>Regenwasser</i>	10
	9.3.3 <i>Außengebietswasser</i>	10
9.4	Wasserversorgung	10
10	Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	10
11	Städtebauliche Daten / Kosten	12
	11.1 Flächenbilanz	12
	11.2 Wohneinheiten	13
	11.3 Kosten	13
12	Altlasten	13
13	Bodenordnung	14

BEGRÜNDUNG
Zum Bebauungsplan
"Nördlicher Ortsrand"
Stadt Künzelsau, Stadtteil Nitzenhausen

1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt werden.

Gemäß der Ausführungen in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vom 27.03.2006 und in der Landschaftsplanerischen Bewertung der Flächenausweisungen in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 27.03.2006 liegen im Bereich des Plangebietes keine umweltrelevanten Hinderungsgründe für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Für den Planbereich ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und es sind keine Natura 2000 Flächen betroffen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet dies, dass das Vereinfachte Verfahren für Außenbereichsflächen durchgeführt werden kann für den Fall, dass auch die zulässige Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Baugebiet ist kleiner als 10.000 m² ist.

Gemäß den Vorgaben des § 13 BauGB kann somit auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a BauGB verzichtet werden.

2 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Im Stadtteil Nitzenhausen der Stadt Künzelsau stehen keine frei verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung. Um jungen Familien die Möglichkeit zu geben in Nitzenhausen zu bleiben sollen am Ortsrand neue Bauflächen erschlossen werden.

Innerhalb der Gemeinde besteht derzeit keine Möglichkeit über Aus- oder Umbaumaßnahmen oder die Bebauung von Baulücken Wohnraum zu schaffen.

Laut der Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bevölkerung in Künzelsau seit 2011 kontinuierlich gewachsen. Für den Hohenlohekreis ist laut der Voraus-

rechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Zeitraum 2014-2025 mit einer Bevölkerungszunahme von 4,3 % zu rechnen.

Um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern und einer Überalterung entgegen zu wirken, soll die Fläche in Nitzenhausen als Allgemeines Wohngebiet erschlossen werden.

Die Erschließung soll 2019 erfolgen.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sollen konkretisiert und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Im Stadtgebiet von Künzelsau stehen für eine große Anzahl von Bauwilligen wenige freie Bauflächen zur Verfügung, auch in den Ortsteilen gibt es nur in begrenztem Umfang Bauflächen für Familien.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der aktuelle Bedarf in Nitzenhausen an Wohnbauflächen gedeckt werden, es liegen bereits mehrere konkrete Anfragen für Bauplätze vor. Der Bebauungsplan soll die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

Der Hohenlohekreis mit der Stadt Künzelsau wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet. Künzelsau ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum Mittelbereich Künzelsau gehören Dörzbach, Forchtenberg, Ingelfingen, Krautheim, Künzelsau, Kupferzell, Mulfingen, Niedernhall, Schöntal und Weißbach.

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungegliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Künzelsau dem ländlichen Raum zugeordnet. Künzelsau gehört zu den Mittelzentren im Bereich der Region Franken.

Künzelsau ist Bestandteil der regionalen Entwicklungsachse 2.2.2(1)

- Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau / Ingelfingen – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim

Der Kernort von Künzelsau ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (vgl. Punkt 2.4.1). Zur Sicherung der Siedlungsentwicklung soll im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 E/ha erreicht werden für Mittelzentren gilt eine Siedlungsdichte von 60 E/ha.

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Künzelsau

Künzelsau bildet zusammen mit Ingelfingen den Verwaltungsraum Künzelsau innerhalb des Mittelbereiches Künzelsau im Hohenlohekreis.

Im gesamten Stadtgebiet Künzelsau leben 15.349 Einwohner (Stand 31. Dezember 2017).

4.4 Flächennutzungsplan

Gemäß der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vom 27.03.2006 gibt es in Nitzenhausen keine Baulandreserven. Im Flächennutzungsplan ist die Wohnbaufläche „Nördlicher Ortsrand“ mit einer Gesamtfläche von 3,0 ha neu aufgenommen.

Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Wohnbaufläche „Nördlicher Ortsrand“ ist im Flächennutzungsplan enthalten, der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt entspricht also diesem Entwicklungsgebot.

Im Flächennutzungsplan ist die 20kV Freileitung aufgeführt, diese soll im Zuge der geplanten Erschließung umgelegt werden. Zum Buchenbach wird der empfohlene Gewässerschutzstreifen von 10 m Breite eingehalten.

4.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass die Haupteingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen.

Bei der geplanten Maßnahme sollen die unter Punkt 3 in der Landschaftsplanerischen Bewertung der Flächenausweisungen genannten Maßnahmen bestmöglich berücksichtigt werden.

Durch die Erschließung der Wohnbaufläche „Nördlicher Ortsrand“ werden die genannten Schutzgüter am geringsten beeinträchtigt.

5 **Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: 47/3, 47/2, 47, 49, 50, 51, 52, 53

teilweise einbezogen 244

6 **Lage und Größe des Plangebietes**

Der geplante 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Nördlicher Ortsrand“ Nitzenhausen, mit einer Größe von ca. 1,35 ha, schließt östlich an die Ortslage von Nitzenhausen an. Die geplante Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Steinweges.

Das Gebiet wird im Nord-Westen durch den Buchenbach, im Süd-Osten durch das Flurstück 61, im Norden vom best. Weg auf dem Flur-Stück 244 und durch die best. Bebauung begrenzt.

Parallel zum Buchenbach, auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Seite, verläuft die Deutschordenstraße (L 1034).

7 **Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der Kocher-Jagst-Ebene auf einer Höhe von 411 – 420 müNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 7 % - 8%. Die Fläche fällt zum Buchenbach hin.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Büsche und Bäume sind nicht vorhanden.

8 **Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

Das ca. 1,44 ha große Baugebiet "Nördlicher Ortsrand" soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden, mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störender Gewerbebetriebe, ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen passen nicht zum geplanten Charakter des Wohngebietes (vgl. § 1Abs. 6 BauNVO).

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern (§ 22 BauNVO) vorgesehen, da es sich um ein ländliches Gebiet handelt.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine zu große Befestigung der Grundstücke zu vermeiden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Entlang des Buchenbaches hat die Baugrenze einen Abstand von 10 m und entspricht der Abstandsfläche für den Gewässerschutzstreifen.

Der Gewässerschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten dazu zählen auch Zäune und Einfriedungen. Befestigte Flächen dürfen im Gewässerschutzstreifen nicht angelegt werden. Zum Erhalt des Retentionsraumes des Buchenbaches sind Aufschüttungen hier nicht zulässig. Der Gewässerschutzstreifen soll als Grünstreifen mit extensiver Pflege hergestellt werden.

Die Ausweisung als Gewässerrandstreifen dient der Eingrünung des Baugebiets sowie dem Schutz der für Mensch, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf die Gewässergüte reduziert werden. Zudem wirkt sich die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt. Im Baugebiet sollen eigengenutzte Gebäude entstehen.

Auf Grund der dörflichen Struktur wird eine Einwohnerdichte von ca. 56 E/ha erreicht. In der Gesamtschau des Stadtgebietes Künzelsau werden die im Regionalplan geforderten 60 E/ha erreicht. Der Bedarfsnachweis für die Baufläche in Nitzenhausen wurde im Flächennutzungsplan geführt.

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt bei talseitigen Gebäuden und zwar als Differenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem First gemessen bis Außenkante Dachhaut, bei den bergseitigen Gebäuden mit max. 12,00 m als Differenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem First gemessen bis Außenkante Dachhaut.

Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, um den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Höhenlage der Gebäude wird im Verhältnis zu den Verkehrsflächen festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude kann zwischen 15° und 42° gewählt werden, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Garagen und Carports können ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 6,00 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden

Die Erschließungsstraße in Verlängerung des Steinweges wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite einschließlich der Bordsteine von 6,30 m konzipiert.

Für die Bepflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren.

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verlängerung des Steinweges. Die Fahrbahnbreite wird mit 6,00 m Breite zzgl. der Bordsteine ausgeführt. Am Ende der Straße wird eine Wendepflaster für PKW angelegt. LKW können hier durch Rangieren wenden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

Die 20 kV Freileitung wird im Zuge der Realisierung des Gebietes abgebaut.

9.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

9.3.1 Schmutzwasser

Im Zuge der Erschließung wird die Schmutzwasserleitung, die bereits im Steinweg liegt aufgenommen und im Bereich der geplanten Straßen neu verlegt und an die best. Pumpstation angeschlossen. Die best. Leitung in den Bauflächen wird stillgelegt.

9.3.2 Regenwasser

Die Verlegung der neuen Regenwasserableitung erfolgt parallel zur Schmutzwasserleitung. Das Regenwasser wird im Bereich der Querung des bestehenden Weges über den Buchenbach in den Bach eingeleitet.

9.3.3 Außengebietswasser

Das auf den bergseitig der Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird durch den best. Graben entlang des parallelen Weges abgefangen.

9.4 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz. Die Leitungen werden im Bereich der neuen Straßen verlegt.

10 **Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Die im Zuge der vorliegenden Planung überplante Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Ortsbereich von Nitzenhausen an.

Gemäß § 13 b BauGB kann das Baurecht für Wohngebiete auch im Außenbereich im beschleunigten Verfahren erreicht werden. Voraussetzung dafür ist, dass die zulässige Grundfläche im betrachteten Gebiet maximal 10.000 m² beträgt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und die max. Fläche der Baugrundstücke mit 12.370m². Aus den genannten Bedingungen ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.948 m². Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung entsprechend §19 BauNVO liegt die maximal zulässige Versiegelung bei 7.422 m².

Bei einem Verfahren nach § 13 kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte nicht vorhanden. Durch das Bauvorhaben ergeben sich auch keine indirekten Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W

- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nördlich des Buchenbachs, außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einzelstehende Erlen sowie einzelne, kleinflächige Weidengebüsche. Die Gehölzbestände erfüllen derzeit nicht die Anforderungen an ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Umsetzung des Baugebiets steht unter Berücksichtigung der Festsetzung eines 10 m breiten Gewässerschutzstreifens der Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens nicht entgegen.

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden. Relevante umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

Für das Gebiet wurde eine „Artenschutzrechtliche Potentialanalyse mit Untersuchung der Tiergruppe Vögel“ erstellt. Für die potenziell vom Bauvorhaben betroffene Tierart Feldlerche werden als CEF-Maßnahme 0,20 ha als Blühstreifen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet angelegt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- die reduzierte Ausweisung von Verkehrsflächen, als Verkehrsfläche wird eine Mischfläche mit 6,00 m Breite zzgl. Bordsteinen ausgewiesen,
- die Verlegung der Leitungen erfolgt gebündelt im Verkehrsraum,
- die Begrenzung der Risiken im Zuge der Umsetzung durch den Baubetrieb,
- der getrennte Ausbau von Ober- und Unterboden bei den Erschließungsarbeiten,
- die Vorgabe für den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächen bei Zufahrten und Zugängen,
- die Vorgaben zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser,
- die Durchgrünung des Gebietes,
- die Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand.

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme wurde folgende Vorgabe im Bebauungsplan verankert

- auf den nicht überbauten privaten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- Der im Bebauungsplan ausgewiesene Gewässerschutzstreifen ist extensiv zu begrünen.

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme wird folgende Maßnahme festgelegt:

- der Ausbau von Sohlschalen im Buchenbach angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ausgenommen sind Befestigungen des Gewässerbetts im Bereich von Wegequerungen sowie notwendige Sicherungsmaßnahmen für Versorgungsleitungen.

11 Städtebauliche Daten / Kosten

11.1 Flächenbilanz

➤	Baufläche	12.384 m ²	=	91,8 %
	(Davon Gewässerschutzstreifen bezogen auf Gesamtfläche	1.738 m ²	=	12,9 %)
➤	Öffentliche Verkehrsfläche	1.107 m ²	=	8,2 %
	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	13.491 m ²	=	100,0 %

11.2 Wohneinheiten

Auf Grund der anschließenden Gebietsstruktur sind nur freistehende Gebäude vorgesehen. Im Regelfall werden max. 3 Wohneinheiten je Gebäude errichtet. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten.

11 Bauplätze (Einzelhäuser) + 1 Gebäude Nachverdichtung * i.M. 3 WE = 36 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit (lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Nördlicher Ortsrand“ mit ca. 76 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 56 Einwohnern pro Hektar. Diese Belegungsdichte entspricht der dörflichen Struktur von Nitzenhausen.

Der Ausgleich für die im Baugebiet nicht erreichte Bruttowohndichte von 60 E/ha kann über Maßnahmen in der Kernstadt von Künzelsau geschaffen werden. In der Lindenstraße wurden auf einer Fläche von ca. 0,25 ha 36 Wohneinheiten errichtet, dies entspricht einer Bruttowohndichte von 302 E/ha. Im Bereich der Schulstraße wurden 4 viergeschossige Wohngebäude im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtung genehmigt. Auf einem Grundstück in der Hölderlinstraße wurden als Nachnutzung eines Grundstückes mit einem Einfamilienhauses 2 Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet.

11.3 Kosten

Die Erschließung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen.

Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Kosten werden über ein separates Gutachten ermittelt.

12 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

13 **Bodenordnung**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes wurden bereits im Rahmen der Flurbereinigung mögliche Baugrundstücke gebildet.

Künzelsau, 26.02.2019

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

T:\Projekte\Kuenzelsau\22893\22893_s\Berichte\3. Endgültige Planfassung\Anlage 3 Begründung 2019-01.docx