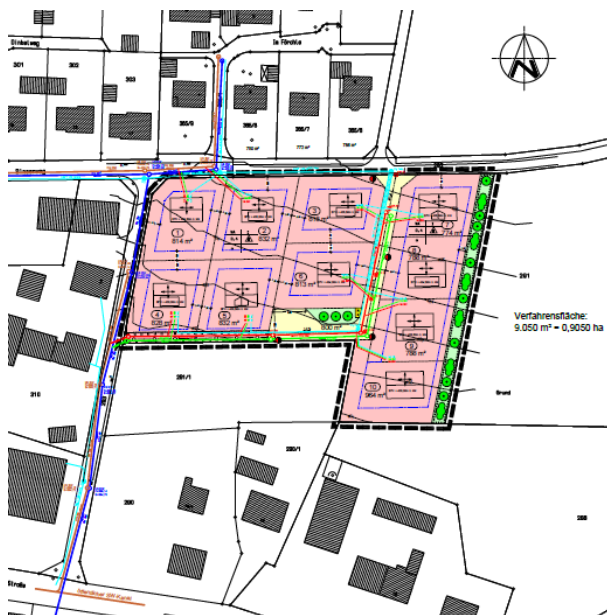


Bebauungsplan

„Binsenweg 2“ In Ohrenbach



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1. Bebauungsplanverfahren	3
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Abgrenzung	5
3.2 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)	5
3.3 Lage und Größe des Planbereiches	5
3.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO	6
4.1 Allgemeine städtebauliche Situation	6
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	9
6. Erschließung und Versorgung	11
6.1 Verkehrliche Erschließung	11
6.2 Kanalmäßige Erschließung	11
6.3 Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden von Niederschlagswasser	11
6.4 Stromversorgung	11
6.5 Abfall	12
7. Bodenordnende Maßnahmen	12
8. Flächengliederung	12
9. Wohneinheiten	12
10. Erschließungskosten	13
11. Natur und Landschaft	13
12. Immissionsschutz	14
13. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	14
14. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	15
15. Prüfung alternativer Planungen	15
14. Zusätzliche Angaben	15

1. Bebauungsplanverfahren

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

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

Die Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Gemäß den Vorgaben des § 13b 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.

In der Planung müssen aber die Belange der Umwelt nach § 1 BauGB berücksichtigt werden.

Siehe Fachgutachten wie z.B. Artenschutzrechtliche Relevanzgutachten,

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Stadtteil Ohrenbach der Stadt Künzelsau stehen keine verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung. Um junge Familien die Möglichkeit zu geben in Ohrenbach zu bleiben, soll eine sich ins Dorfgebiet einschiebende Fläche zu neuen Bauflächen erschlossen werden.

Innerorts sind mittlerweile alle bisher zur Verfügung stehenden freien Baulückenflächen in den letzten Jahren bebaut worden oder stehen von den Eigentümer nicht zum Verkauf an. Im Ortsteil Ohrenbach sind die vorhandenen Wohngebiete bebaut.

Laut der Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bevölkerung in Künzelsau seit 2011 ständig gewachsen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Künzelsau das Ziel den aktuellen Bedarf in Ohrenbach an Wohnbauflächen zu decken. Es liegen bereits mehrere Anfragen (Interessentenliste mit 12 Bauwilligen) für Baugrundstücke vor.

Um die Nachfrage von ortsansässigen und auswärtigen Bauwilligen nach erschlossenem Wohnbauland gerecht zu werden, und einer Überalterung entgegen zu wirken soll die geplante Fläche in Ohrenbach als Allgemeines Wohngebiet mit 10 Bauplätze, zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Binsengeweg 1“ und dem bestehenden Dorfgebiet, durch private Initiative entstehen.

Der Bebauungsplan soll die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

Ohrenbach bietet für die Bauwilligen (überwiegend junge Familien), eine kurze Entfernung (5 Fahrkilometer) nach Künzelsau wo die Infrastruktur der Kreisstadt vorhanden ist und gleichermaßen eine kurze Entfernung zu den Arbeitsplätzen der aufstrebenden Gewerbebetriebe und Verwaltungen, in der wachstumsstarken Region, besteht.

Für die Familien bietet es gleichermaßen die Vorteile eines kleinen Dorfes mit lebendigen Vereinen und Freiraumqualität im Grünen.

Die in den letzten Jahren beendeten Bebauungsplanverfahren in den Teilorten wie Kocherstetten, Amrichshausen, Nitzenhausen, Morsbach sind in kürzester Zeit bebaut worden oder sind größtenteils verkauft und stehen daher nicht mehr zur Verfügung.

2. Übergeordnete Planungen

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 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.

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/Mulfingen – 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 EW/ha erreicht werden.

Allgemeines/Verwaltungsraum Künzelsau

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

Im gesamten Stadtgebiet Künzelsau leben 15.246 Einwohner (Stand 31.12.2016)

3. Planungsvorgaben

3.1 Abgrenzung

Im Zuge des Bebauungsplanes wird das Grundstück Flurstück 291 Gemarkung Steinbach teilweise einbezogen.

3.2 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Berichtigung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

3.3 Lage und Größe des Planbereiches

Das geplante Baugebiet „Binsengeweg 2“ in Ohrenbach mit einer Größe von 8572 m² fügt sich östlich von Ohrenbach zwischen das bestehende Wohngebiet „Binsengeweg 1“ und dem Dorfgebiet ein. Die geplante Erschließung erfolgt über den Binsengeweg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Binsengeweg

im Osten: Abgrenzung des Geltungsbereiches

im Süden: Flurstück 291/1 und 288

im Westen: Binsengeweg.

Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan dargestellt.

Es betrifft einen Teil des Flurstückes 291 der Gemarkung Steinbach.

3.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Planbereiches

Die Fläche innerhalb des Planbereiches dient der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche, Wiesenfläche teilweise mit Obstbäumen).

Außerhalb des Plangebietes

Die Nutzungen angrenzend an den Planbereich stellen sich wie folgt dar:

nördlich: Wohnbebauung

östlich: landwirtschaftliche Fläche

südlich und westlich: Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude.

4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

4.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Die vorgesehene Siedlungserweiterung stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Osten dar.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im wesentlichen an der nördlich angrenzenden Bebauung, so dass eine Korrespondenz zu den Altgebieten hergestellt wird.

Der östliche Schutzstreifen soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Die nach § 4 (3) 3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für nicht zulässig erklärt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (max. 0,6 im WA Gebiet) werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städtebauliche Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, wird nicht gesehen. Vielmehr hat sich in der Praxis gezeigt, dass, gerade in den Ortsteilen von Künzelsau, der zulässige Versiegelungsgrad von 0,6 nicht voll ausgeschöpft wird. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ ausschließt.

Geschossigkeit/ Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Für die vorgesehene Siedlungserweiterung ist *eine zweigeschossige* Ausweisung bei Satteldächern/versetzten Pultdächern und eine eingeschossige Ausweisung bei Flachdächern festgesetzt.

Die ein- und zweigeschossige Bauweise orientiert sich wiederum an der für Ohrenbach charakteristische Bebauung der benachbarten Wohngebiete und führt zu einem verträglichen Übergang in die Landschaft.

Die Traufhöhe gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut von max. 4,70 m, ist einzuhalten. Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis OK Attika von max. 6,25 m einzuhalten. Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern wird die Firsthöhe mit maximal 9,50 m festgesetzt und zwar als Differenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem First.

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als Höhe des Fertigfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen EFH-Werten um +/- 50 cm ist zulässig.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bebauung nördlich des Plangebietes ist überwiegend durch das „klassische Einfamilienhaus“ geprägt. Es sind im bestehenden WA „Binsenweg 1“ vereinzelt Einliegerwohnungen im Untergeschoss vorhanden.

Dieser städtebauliche Grundgedanke wird im Plangebiet „Binsenweg 2“ übernommen.

Es wird für das Plangebiet eine „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt mit max. 2 WE pro Einzelhaus und max. 2 WE pro Doppelhaushälfte.

Auf Grund der nach Süden fallenden mittleren Geländeneigung von ca. 5 % sind im Untergeschoss Einliegerwohnungen möglich. Durch eine Traufhöhe von 4,70 m ab EFH ist ein großzügiger Kniestock möglich, was wiederum eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses möglich macht und eine Zweigeschossigkeit bei Satteldächern ermöglicht aber in der Höhe so festgelegt ist, damit der „gedrungene Einfamilienhauscharakter“ wie schon im bestehenden Wohngebiet erhalten bleibt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen und eröffnet somit vielfältige Variationsmöglichkeiten. Die überbaubaren Flächen liegen vorwiegend 5,00 m von der Straßenfläche entfernt. Diese Abstandsflächen sollen als Vorgärten dienen, so dass städtebaulich reizvolle Straßen und Platzräume entstehen.

Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan

Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

Untergeordnete Nebengebäude gemäss § 14 Abs. 1 BauNVO und freistehende Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Durch die im Bebauungsplan eingetragene Ost-West Firstrichtung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebietes sichergestellt werden und einen besseren Leistungsertrag bei Photovoltaik und therm. Solaranlagen bei südlich geneigten Dächern gewährleisten. Dies ermöglicht eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Stellplätze und Garagen

Garagen/Carports sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Weiterhin lassen Erfahrungswerte aus vergleichbaren Gebieten den Schluss zu, dass im Plangebiet eine KFZ-Dichte zu erwarten ist, die mehr als einen Stellplatz je Wohneinheit erfordert. Dies macht eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung notwendig.

Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden.

Generell sind mindestens 2,00 m Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten um eine Begrünung und eine bessere Einsicht zu ermöglichen.

Pflanzflächen

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Die Umsetzung der Bepflanzung sollte zeitnah (max. 2 Jahre) nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

PFLANZLISTE

Bäume: Acer campestre Acer Platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Carpinus belulus Betula pendula Sorbus torminalis Sorbus aucuparia Salix caprea Prunus avium Prunus Padus Hochstämme von Kirsche, Apfel, Birne, Walnuß	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Stieleiche Traubeneiche Winterlinde Sommerlinde Hainbuche Hänge-Birke Elsbeere Vogelbeere Salweide Traubenkirsche Vogelkirsche
Sträucher: Corylus avellana Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubignosa Viburnum lantana Viburnum opulus Rhamnus Crataegus Sambucus nigra Ligustrum Cornus Euonymus europaeus Malus sylvestris Pyrus pyraster Sträucher für Schnitthecken: Carpinus betulus Fagus sylvatica Ligustrum vulgare	Hasel Schlehe Hundsrose Weinrose Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball Kreuzdorn Weißdorn Schwarzer Holunder Hartriegel Liguster Pfaffenhütchen Zierapfel Wildbirne Hainbuche Rotbuche Liguster

Je Bauplatz ist ein großkroniger Laubbaum, auch Obsthochstamm, zu pflanzen bzw. dauernd zu erhalten.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen und als gärtnerisch genutzte

Flächen mit bodenständigen Straucharten zu bepflanzen. Entlang der Straßen sollen hochstämmige, heimische Laubbäume angepflanzt werden.
Entfernung von Streuobstbäumen erst bei Inanspruchnahme der Baugrundstücke zur Bebauung unter Beachtung der Schonzeit der Vögel.
Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

5.1 Dachformen und Dachneigungen

Bei Wohngebäuden werden Satteldächer und versetzte Pultdächer mit DN von 25° bis 45 ° und Flachdächer mit DN 0° bis 2° zugelassen.

5.2 Garagen

Zugelassen sind Flachdächer erdüberdeckt oder mit Dachbegrünung, sowie mit geneigte Dächer. Die Dachfläche kann in die Wohnhausdachfläche integriert werden.

5.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.
Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.
Diese Einschränkung verhindert, dass Dachaufbauten übergroß ausgebildet werden.

5.4 Dachgestaltung

Zulässig sind rote und rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.
Doppelhäuser sind in Ihrer Dachneigung sowie Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
Reflektierende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind um eine Verunreinigung des Regenwassers auszuschließen nicht zulässig.

5.5 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Auffallende Farben des Putzes oder der Verschalung sind zu vermeiden, keine reflektierenden Verschalungen / Metallverkleidungen.
Größere Dachvorsprünge möglich, mind. jedoch 30 cm.
Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig
Die Beschränkung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen.

5.6 Einfriedigungen

Bei den Einfriedigungen soll der ländliche Charakter des Gebietes erkennbar sein.
Aus diesem Grund sind Mauern als Einfriedigungen nicht zugelassen.
Bodenständige heimische Hecken als Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzenliste sind zu verwenden. In Terrassenbereichen sind Sichtschutzhecken bis 1,80m Höhe und max. 5,0 m Länge zugelassen. Einfriedigungen müssen

kleintierdurchlässig hergestellt werden, damit hier ein ungehinderter Durchgang möglich ist.

5.7 Außenanlagen

Im Plangebiet sind keine Kies- und Schotterbeete zugelassen, die Flächen müssen begrünt werden. Es verhindert das Aufheizen am Tag und verhindert die nächtliche Wärmeabstrahlung.

Versickerungswirksame Materialien z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, offenes Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

5.8 Geländeformen

Auffüllungen und Abgrabungen sind in dem für die Erreichung der vorgeschlagenen EFH erforderlichen Umfang zulässig. Ausgenommen Baugrundstück Nr. 4. Hier ist eine Abgrabung für eine Garagenzufahrt zulässig.

Der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken darf 1,70 m aus städtebaulichen Gründen nicht überschritten werden und ist abzuböschten.

Geländeabfangungen aus Natursteinen oder Beton sind möglich, Pflanzringe sind nicht erlaubt.

Stützmauern höher als 1,0 m sind zu teilen und 0,5 m zurückzusetzen

5.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Da die Bebauung durchweg eine Südorientierung aufweist, ist eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie optimal möglich. Ein Anbringen einer Photovoltaikanlage und/oder einer therm. Solaranlagen werden empfohlen bzw. sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben herzustellen.

5.10 Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit insektenfreundlichen energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

Insbesondere gelbe oder warm-weiße LED-Lampen zeigen geringe Lockwirkungen auf Insekten.

Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohngebiet wird vom Binsengeweg aus erschlossen. Somit ist ein guter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz (Büttelbronner Straße) gegeben. Diese führt zum einen durch Amrichshausen zur L1033 Richtung Künzelsau und in der anderen Richtung nach Hermuthausen zur L1022 in Richtung der B19.

6.2 Kanalmäßige Erschließung

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet. Laut Gesetzgeber ist eine möglichst dezentrale Versickerung des Regenwassers oder Einleitung in ein öffentliches Gewässer anzustreben. Um diesen gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, ist die Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen, dass das Niederschlagswasser vom bestehenden Regenwasserkanal zum Ohrenbach geführt wird. An diesen soll das anfallende Dach- und evtl. Terrassenflächenwasser der geplanten Bauplätze angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird zum bestehenden Schmutzwasserkanal im Binsengeweg dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.

6.3 Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Die Festsetzung zur Herstellung von Regenwasserrückhalteanlagen dient neben der Verwendung zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation.

Somit wird eine Überlastung des Ohrenbachs vermieden, da die Niederschlagsabflussmengen aus den Dach- und evtl. Terrassenflächen des jeweiligen Baugrundstückes zuvor in Regenrückhalteanlagen mit Rückhaltevermögen von 3 m³/200 m² und gedrosselter Überlaufabgabe zurück gehalten werden.

6.4 Stromversorgung

Die 10 Bauplätze werden an die Stromversorgung des nördlich gelegenen Wohngebietes mit angeschlossen. Falls dies nicht möglich sein sollte ist in der Grünfläche der südlich geplanten Wendepalte eine Fläche zur Aufstellung einer Kompakt-Trafostation möglich.

Die Stadt Künzelsau ist gerade im Begriff mit einem Anbieter ein flächendeckendes Glasfasernetz auch im Teilort Ohrenbach zu erschließen. Die Infrastruktur bis ins Ort liegt schon vor, der innerörtliche Ausbau zu den Häusern ist gerade im Planung bzw. im Bau.

6.5 Abfall

Die Wendeplatte wurde entsprechend vergrößert, so dass ein Wenden des Entsorgungsfahrzeuges möglich ist.

Da in der näheren Umgebung (Berndshäuser Straße) bereits Altglascontainer aufgestellt sind, ist innerhalb des Plangebietes kein Standort für Container zu berücksichtigen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Erweiterungsfläche steht im Eigentum des Erschließungsträgers. Die Grenzen der Baugrundstücke werden im Zuge der Vermessungsarbeiten gebildet. Ein Bodenordnungsverfahren erübrigt sich somit.

8. Flächengliederung

	qm	%
Wohnbaufläche	7.722	90,08
Verkehrsfläche	789	9,20
Öffentliche Grünfläche	62	0,72
<hr/>		
Gesamtfläche	8.572	100,00

Das Flächenverhältnis von 9,20 % zwischen Erschließungsstraße zur bebaubaren Fläche liegt extrem niedrig. Gegenüber sonst üblichen Flächenverhältnissen von ca. 15 – 20% und mehr. Was sich wiederum vorteilhaft bezüglich der Versiegelung des Boden und dem Flächenverbrauch auswirkt.

Durch die Erschließung des Plangebietes ist jederzeit auch die Erschließung des nicht im Plangebiet befindlichen Flst.Nr. 291/1 mit z.B. 3 Bauplätzen möglich. Siehe Luftbild. Dadurch könnte zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bebauung erfolgen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch für Straßen.

9. Wohneinheiten

Unter der Annahme, dass die mögliche Anzahl von Wohneinheiten nicht ausgenutzt wird, ergibt sich folgende Anzahl von Wohneinheiten

10 Bauplätze i.M. 1,5 WE = 15,0 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,5 Personen je Wohneinheit kann im Allgemeinen Wohngebiet „Binsengeweg 2“ mit ca. 38 Einwohner gerechnet werden. Die bebaute Fläche umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha. Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohner pro Hektar. Diese Belegungsdichte entspricht der dörflichen Struktur von Ohrenbach.

Die geforderte Mindestwohndichte der Kernstadt von 60 EW/ha wird hier nicht erreicht. Es entstehen in Künzelsau Bereiche mit dichter Wohnbebauung, so dass ein Ausgleich in der Gesamtstadt erreicht wird.

Ausgehend von der Struktur der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung wird eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Eine zusätzliche Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung im UG oder DG) wird in diesem Zusammenhang noch als verträglich bewertet. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt.

10. Erschließungskosten

Die Erschließung erfolgt auf private Initiative. Die entstehenden Kosten werden in die Bauplatzpreise eingerechnet.

11. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Errichtung von Wohngebäuden und den dazugehörigen Erschließungsanlagen in bisher baulich ungenutzten Bereichen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgeleiteten Bedarf an Bauland nicht möglich. Somit kann nur ein ökologischer Ausgleich angestrebt werden.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB geführt. Hier müssen die Belange der Umwelt nach § 1 BauGB berücksichtigt werden. Durch die geplante Bebauung entfällt ein gesetzlich geschützter Streuobstbestand.

Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf nach § 33a Abs. 1 NatSchG, Absatz 2, einer gesonderten Genehmigung.
Sollen Streuobstwiesen umgewandelt werden, hat dies vorrangig durch Neuanpflanzungen zu erfolgen.

Der erforderliche Antrag auf Ausnahme von § 33a NatSchG hat das Ing.-Büro Büro Planbar Güthler vom 07.04.2022 erstellt.

Die erforderliche Ausgleichspflanzung erfolgt ebenso auf dem Flst. Nr. 291. Es werden die 17 Bestands-Obstbäume durch 17 regionaltypische Obstbäume ersetzt und gepflegt. Die Bewirtschaftung der neuen Fettwiese erfolgt wieder nach Etablierung der Grünlandvegetation, wie im Bestand, als Standweide.

Weitere Minimierungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Entfernung von bestehenden Streuobstbäumen erst nach Inanspruchnahme der Baugrundstücke zur Bebauung unter Beachtung der Schonzeit der Vögel werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Artenschutzrechtliche Betrachtung:

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Ing.Büro Planbar Gütler am 07.04.2020 und eine artenschutzrechtliche Betrachtung von Gehölzen am 13.11.2020 erarbeitet. Für einzelne artenschutzrelevante Tierarten wird – ausgelöst durch das Vorhaben – die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, sind die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG, nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht verletzt und somit ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Wohngebiet Binsengeweg 2“ aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

12. Immissionsschutz

Geräuschimmissionen

Durch die ländliche Lage des Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr und der geringen Anzahl der Bauplätze ist mit keiner Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Es wurde gutachterlich geprüft, ob die Geräuschimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen. Laut Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik vom 27.11.2020 werden somit die Immissionsrichtwerte bei Tag und bei Nacht für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten Planbereich unterschritten und damit eingehalten.

Geruchsemmissionen- und Immissionen

Das Plangebiet „Binsengeweg 2“ befindet sich im Einwirkungsbereich eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes und weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Anlässlich der aktuellen Planungen wurden die Geruchsemmissions- und Immissionssituation beurteilt und die Immissionsverträglichkeit nachgewiesen. Laut Geruchsemmissionen- und Immissionen Prognose der ProVis-Gesellschaft für Umweltmanagement vom 08.02.2021 kann eine Geruchsbelästigung im Sinne der GIRL durch die betrachteten Anlagen ausgeschlossen werden. Einer Realisierung des Plangebietes „Binsengeweg 2“, steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen.

Gleichwohl können Gerüche, Staub, Lärm und sonstige Immissionen gelegentlich vorkommen und sind ortsüblich Hinzunehmen.

13. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das betreffende Grundstück sind weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

14. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmale, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

15. Prüfung alternativer Planungen

Geprüft wurde unter anderem die Verdichtung der Bebauung. Jedoch ist das Plangebiet von 3 Seiten mit festen Begrenzungen umschlossen. Vom Süden ist das Grundstück 291/ 1 des Nachbarn die feste Begrenzung, nach Westen und Norden jeweils der Binsengeweg. Für eine 3. Häuserreihe ist die dazwischen liegende Fläche im Bereich Bpl. 1-6 zu klein. Zumal eine zusätzliche Querstraße und somit eine Doppelschließung notwendig wäre.

Die geplante Ost-West Firstrichtung ist für Photovoltaik- und therm.Solaranlagen energetisch besser. Würde man die Grundstücke nun schmaler machen, müssten die Häuser gedreht werden und somit wäre dieser Energieeffekt mit der Südausrichtung der Dächer nicht mehr gegeben. Auch vom Ortsbild ist dies typischer, da mindestens $\frac{3}{4}$ aller Gebäude (siehe Luftbild) so ausgerichtet sind.

Die Baugrundstücke 7 bis 10 wurden entsprechend verkleinert.

Durch die geplante Erschließung des Wohngebietes ist die Erschließung des nicht im Plangebiet befindlichen Flst.Nr. 291/1 mit z.B. 3 Bauplätzen möglich. Hierdurch würde eine weitere Baulücke vermieden werden, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bebauung auf dieser Fläche Flst.Nr. 291/1 ohne zusätzlichen Flächenverbrauch für Straßen erfolgen kann. Siehe Luftbild.

16. Zusätzliche Angaben

Vorgehensweise bei der Durchführung der Belange der Umwelt

nach § 1 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen von Gebietsbegehungen. Weiterhin wurden verschiedene Fachgutachten ausgewertet. Als solche sind zu nennen:

- Prognose der Geruchsemissionen- und Immissionen, des Büro ProVis-Gesellschaft für Umweltmanagement und Unternehmensethik GmbH, Leinfelden, vom 08.02.2021
- Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm und DIN 18005, des Büro rw bauphysik, Schwäbisch-Hall, vom 27.11.2020
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, vom 07.04.2020 und Artenschutzrechtliche Betrachtung von Gehölzen vom 13.11.2020

des Büro Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg

- Antrag auf Ausnahme nach § 33a NatSchG des Büro Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg, vom 07.04.2022

Aufgestellt: Künzelsau, 19.09.2022 Ts

Dipl. Ing. (FH) Thomas Schwarz
SCHWARZ Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Zeppelinstr. 15 – 74653 Künzelsau
Telefon 07940-6081 - Fax -6083
kontakt@schwarz-ing.de

