

BEGRÜNDUNG

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** „Im Winkel“. Nachdem die vorhandenen Baugebiete weitgehend erschöpft sind, will die Gemeinde dadurch verhindern, dass aufgrund fehlender Wohnbauflächen im Ortsteil Günzgen im Besonderen junge Familien abwandern. Außerdem soll der zunehmende Bedarf von Fremdanfragen **abgedeckt** werden, so dass die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete im Ortsteil Günzgen dringend erforderlich ist.

2. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP aus dem Jahre 2006 ist die oben aufgeführte Baufläche teilweise als Mischbaufläche (0,5 ha) und als **landwirtschaftliche** Fläche (0,9 ha) sowie als innerörtliche **Grünfläche/Sportplatz** (0,4 ha) ausgewiesen.

Durch die punktuelle Fortschreibung (0,9 ha) des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes wird die städtebauliche Grundlage für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Im Winkel“ ermöglicht werden. Die gesamten Wohnbauflächen der beiden **Teilbereiche** mit 1,8 ha sind somit behördenverbindlich nach Größe und Lage aus dem FNP entwickelt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des **Bebauungsplanes**.

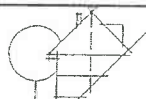
3. Planungsgebiet - Beschreibung

Teilbereich A

Städtebauliches Ziel der Planung ist es den Ortsteil Günzgen im Gewann „Im Winkel“ nach Nordwesten zu erweitern. Für die Erweiterung wird gemäß BauNVO § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach Absatz 2 ein WA Gebiet (allgemeine Wohngebiete) festgesetzt.

Die im Baugebiet notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen können an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden. Der durch das Baugebiet führende Lochbach ist bereits zu 80% verdolt und muss im Zuge der Erschließung neu verlegt werden. Das zur Verlegung des Lochbach benötigte **Wasserrechtsverfahren** wird eingeleitet. Derzeitig wird die Grünfläche überwiegend als Pferdeweide und im nordwestlichen Bereich als Holzlagerplatz genutzt.

Die Wohnbebauung findet durch diese Erweiterung im Nordwesten des Ortsteils Günzgen seinen städtebaulichen Abschluss.



BEGRÜNDUNG

Teilbereich B

Der Teilbereich B umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1999 mit 4 ausgewiesenen Baugrundstücken.

Für die derzeit im FNP als innerörtliche Grünfläche/Sportplatz ausgewiesene Fläche wird gemäß BauNVO § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete zur Anpassung an den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb nach Absatz 2 ein MD (Dorfgebiet) festgesetzt.

4. Erschließung

- 4.1 Die **Verkehrerschließung** des Wohngebietes Teil A, erfolgt durch den Ausbau der Straße „Im Winkel“ mit Querverbindungen und Anschluss an die Kapellenstraße. Diese bildet die äußere Erschließung.
Die **Verkehrerschließung** des Dorfgebietes Teil B, erfolgt über eine Stichstraße mit Anbindung an die Kapellenstraße

4.2 Oberflächen- und Schmutzwasser

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

5. Bebauung - Nutzung

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

Die Siedlungsdichte beträgt bei
25 EH x 1,5 WE = 37,5 WE (Wohneinheit)
(1,5 Wohnungen je Einzelhaus)

Bei 2,4 Einwohner / WE ergibt sich:

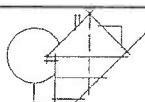
$2,4 \times 37,5 = 90$ Einwohner

Das sind bei einer Bruttoplanungsgebietsgröße von 1,8 ha:

$90 / 1,8 = 50$ E/ ha

Bei 10 DH ergibt dies $35 \times 1,5 = 52,5$ WE

$2,4 \times 52,5 = 126$ E und somit $126 / 1,8 = 70$ E /ha)



BEGRÜNDUNG

6. Grünordnerische Maßnahmen

Siehe dazu den Umweltbericht (Anlage zum BBP 4.)
Die Belange des Umweltschutzes bzgl. der verschiedenen Schutzgüter werden darin erfasst, bewertet und ausgeglichen. Zu erwartende Auswirkungen werden dargestellt. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind in den BBP eingearbeitet und festgesetzt. Des Weiteren sind allgemeine Maßnahmen unter Punkt B 4.1 – 4.8 festgesetzt.

7. Kosten und Durchführung

Durch die einfache Anbindung der Erschließung an den Bestand ist mit einem kostengünstigen Ergebnis von ca. 850.000,- € zu rechnen. Die Bauplätze sollen so schnell wie möglich erschlossen und bebaut werden.

Hohentengen a.H., den

Für die Gemeinde

Martin Benz
Bürgermeister

