GEMEINDE BRAUNSBACH
BEBAUUNGSPLAN „NEUGARTEN“ IN JUNGHOLZHAUSEN

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel der Planung, Erfordernis
2. Lage/Abgrenzung und Größe des Plangebietes
3. Übergeordnete Planungen
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Städtebauliches Konzept und Erschließung
6. Städtebauliche Kenndaten
7. Umweltbericht
8. Gutachten

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis

Die Gemeinde Braunsbach liegt im Nordwesten des Landkreises Schwäbisch Hall, in der Region Hohenlohe-Franken und grenzt an den Hohenlohekreis an. Die Kreisstädte Schwäbisch Hall und Künzelsau befinden sich in einer Entfernung von ca. 15 km, die Autobahn A6 ist ca. 6 km entfernt.
Die Gemeinde Braunsbach verfügt über eine vergleichsweise umfangreiche Versorgungsinfrastruktur, auch die verkehrliche Anbindung begünstigt den Erhalt Braunsbachs als attraktiven Wohnstandort. In den letzten Jahren wurden besonders in den Teilorten Baulücken geschlossen und Leerstände aktiviert.

Wohnbauentwicklung im Teilort Jungholzhausen, Gemeinde Braunsbach:

Jungholzhausen ist ein Teilort der Gemeinde Braunsbach, im Rahmen der Gemeindereform 1972 in die Gesamtgemeinde integriert. Zum Zeitpunkt der Reform war Jungholzhausen sehr landwirtschaftlich geprägt. Gegenwärtig gibt es noch zwei Vollerwerbslandwirte, bis in den nächsten 10 Jahren wird sich dies auf einen Vollerwerbslandwirt reduzieren!

Jungholzhausen hat sich in den letzten Jahren zum Familiendorf entwickelt. Mit dem Neubau eines Bürgerhauses/Feuerwehrmagazin im Jahre 2008, der Neueröffnung einer Dorfgastwirtschaft 2017 und vielen Festen ist der Ort geprägt durch Vitalität und Aufbruch.

Einwohnerzahl 03.11.2019: 232

Einwohnerzahl 31.12.2017: 188

Die Einwohnerzahl ist allein im genannten Zeitraum um knapp 25% gestiegen!

Das Bevölkerungswachstum begründet sich:

1) Erstellung eines Neubaugebietes („Honig“) mit 10 Bauplätzen (alle verkauft, 9 Bauplätze bebaut innerhalb von 1 Jahr, seit 2016)
2) 3 Baulückenschließungen seit 2015

3) Umnutzung des alten Rathauses zu Wohnraumzwecke (2 Wohneinheiten) mit ELR-Förderung, seit 2018
4) Umnutzung einer leerstehenden Gastronomie zum Wohnhaus mit ELR-Förderung, seit 2015
5) Umnutzung von 1 leerstehenden Scheune zu Wohnraumzwecke mit ELR Förderung, seit 2019
6) Komplettsanierung von mindestens 5 alten, teilweise leerstehenden landwirtschaftlichen Wohngebäuden für Familien, seit 2015
7) Mindestens 1 Anbau zu Wohnraumzwecken seit 2018.

Gegenwärtig gibt es keinen Leerstand in Jungholzhausen. Die noch vorhandenen Scheunen und Schuppen sind voll genutzt. Baulücken sind partiell zwar noch vorhanden, sind aber alle für Familienangehörigen der Eigentümer quasi belegt.

Um auch in der Zukunft der örtlichen Bevölkerung Bauflächen bereitstellen zu können, soll der Bebauungsplan „Neugarten“ im Teilort Jungholzhausen mit dem Ziel aufgestellt werden der örtlichen Nachfrage an Bauplätzen nachzukommen und den Bedarf einerseits an Wohnraum, andererseits an charakteristischen dörflichen Nutzgebäuden wie Maschinenhallen, Schuppen und Scheuern für die ortsansässigen Familien abzudecken. Der Ort Jungholzhausen ist dörflich-ländlich geprägt mit der dazugehörigen typischen Nutzungsvielfalt der Gebäude, ein nebeneinander und überschneiden von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden wie Scheuern etc. Das Plangebiet wird daher als Mischgebiet festgesetzt, da die Entwicklung und Fortsetzung dieser Nutzungsvielfalt ausdrücklich gewünscht und gefördert werden soll. Es gibt hierzu bereits konkrete Anfragen von Bauinteressenten die eine kleine Maschinenhalle realisieren möchten. Die betreffenden Interessenten betreiben Landwirtschaft im Nebenerwerb und tragen mit der Pflege von Wiesen und Wäldern zum Landschaftserhalt bei.

Ziel der Planung ist Braunsbach einschließlich Teilorte als attraktiven Wohnstandort zu sichern sowie die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur langfristig zu gewährleisten. Gleichzeitig soll die ortstypische Vielfalt an Nutzungen ermöglicht werden. Auf den 8 unterschiedlich großen Bauplätzen können Wohngebäude mit Nutzgebäuden kombiniert werden.

2. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage

Jungholzhausen liegt auf der Höhe, die K2548 bindet Jungholzhausen an das überörtliche Verkehrsnetz an.
Das Plangebiet „Neugarten“ befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft, in einem aufgelockerten Siedlungsbereich in dem sich etwas weiter westlich auch das Baugebiet „Honig“ befindet. Südlich des Gebietes verläuft die Straße „Neuer Weg“, westlich die Straße „Triebweg“, nördlich ein Feldweg.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Osten durch das Flst. Nr. 49, im Süden durch die Straße „Neuer Weg“, im Westen durch das Flst. Nr. 52 und im Norden durch den

Feldweg Flst. Nr. 60, begrenzt.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Grundstücke der Flur Braunsbach und Gemarkung Jungholzhausen:
Flst. Nr. 50 und 50/1 sowie ein Teil des Flurstücks 51 (Teil Triebweg)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,74 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan
Die Gemeinde Braunsbach wird im Landesentwicklungsplan als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

3.2 Regionalplan
Braunsbach ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung definiert.

3.3 Flächennutzungsplan
Das Baugebiet “Neugarten“ ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

4. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung
Das Gebiet wird als Wiesen- und Weidefläche genutzt.

5.2 Baugrund, Hydrologie
Das Büro BFI Zeiser, Ellwangen wird beauftragt einen Geotechnischer Bericht für das gesamte Plangebiet erstellen.
Es wird empfohlen bezüglich der Gründung von Gebäuden eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.

5.3 Topographie
Das Gelände ist leicht modelliert, insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des gesamten Geländes 7 m.
Das Gelände fällt nach Süden.

5.4 Eigentumsverhältnisse
Das Baugebiet befindet sich noch in privatem Eigentum, die Erwerbsverhandlungen mit der Gemeinde laufen.

5.5 Schutzgebiete
Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

6.1 Gestaltung und städtebauliches Konzept
Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur, es ist eine verdichtete Bebauung geplant. Insgesamt handelt es sich um 8 Bauplätze, die Grundstücke weisen Größen zwischen 422 und 884 m² auf und bedienen damit die örtliche Nachfrage.

6.2 Nutzung
Es sind Einzelhäuser vorgesehen, auch Doppelhäuser sind zugelassen. Durch die Festsetzung als Mischgebiet können auch Maschinenhallen, Schuppen, kleinere Scheuern o. ä. realisiert werden.

6.3 Verkehrserschließung
Die Erschließung Bauplätze erfolgt ausgehend vom westlich gelegenen „Triebweg“ über einen von West nach Ost führenden und dann nach Süden abknickenden L-förmige Erschließungsstich. Die Breite der Stichstraße beträgt 5.50 m. Aufgrund der wenigen Bauplätze wird das Wenden nur auf privaten Grundstücken ermöglicht. Private Mülltonnen werden zur Entsorgung zur Einmündung in die Straße „Triebweg“ gebracht.
Da von einer geringen Verkehrsdichte auszugehen ist, wird von der Anlage von Fußwegen und öffentlichen Parkplätzen abgesehen.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg (NOW).
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage nicht möglich. Die Rückhaltung des Regenwassers ist daher auf den privaten Grundstücken in Form von Retensionszisternen vorgesehen. Aus den privaten Zisternen wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Als Drosselmenge ist für jede Zisterne eine Menge von max. 0,7 l/s festgelegt. Je Zisterne ist ein Retensionsvolumen von min. 3 m³ vorgesehen.

6.5 Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die Hohenloher Energie Versorgung „hev“.

6.6 Gasversorgung
Es ist keine Erdgasversorgung des Gebietes vorgesehen.

6.7 Alternativenergien
Durch die Gebäudestellung in Südrichtung und der möglichen Pultdachausführung kann sowohl die passive als auch die aktive Solarenergie ausgenutzt werden.

6.8 Wohnfolgeeinrichtungen
Die Ausweisung des Baugebietes macht keine Wohnfolgeeinrichtungen erforderlich.

6.9 Schutzabstände
Die Einhaltung von Schutzabständen zu Gehölzen etc. ist nicht erforderlich.

6.10 Immisionsschutz
In der Umgebung befinden sich keine Lärmquellen die mit dem Mischgebiet unverträglich sein könnten. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen werden zum derzeitigen Kenntnisstand als zumutbare Immissionen gewertet.

7. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet ist ca. 0,7374 ha groß.

8 Einfamilienhäuser 1 – 3 Wohnungen (2) 16 Wohnungen

Anzahl der Grundstücke: 8

Bruttobauflächen:

- Überbaubare Flächen	0,4472 ha
- Nicht überbaubare Flächen	0,0116 ha
- Private Grünflächen	0,1168 ha
- Verkehrsflächen	0,0767 ha
- Öffentliche Grünflächen	0,0781 ha
- Schuppen Bestand (in priv. Grünfläche)	0,007 ha

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom wird vom Büro Gekoplan, Oberrot erstellt.

9. Gutachten

9.1 Artenschutz
Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.06.2019 wurde vom Büro Gekoplan, Oberrot erstellt.

Gemeinde Braunsbach
Geislinger Straße 11
74542 Braunsbach

Braunsbach, den 13.01.2020

.....
Harsch, Bürgermeister

Städtebauliche Bearbeitung:

Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall