

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

GEMARKUNG NASSAU

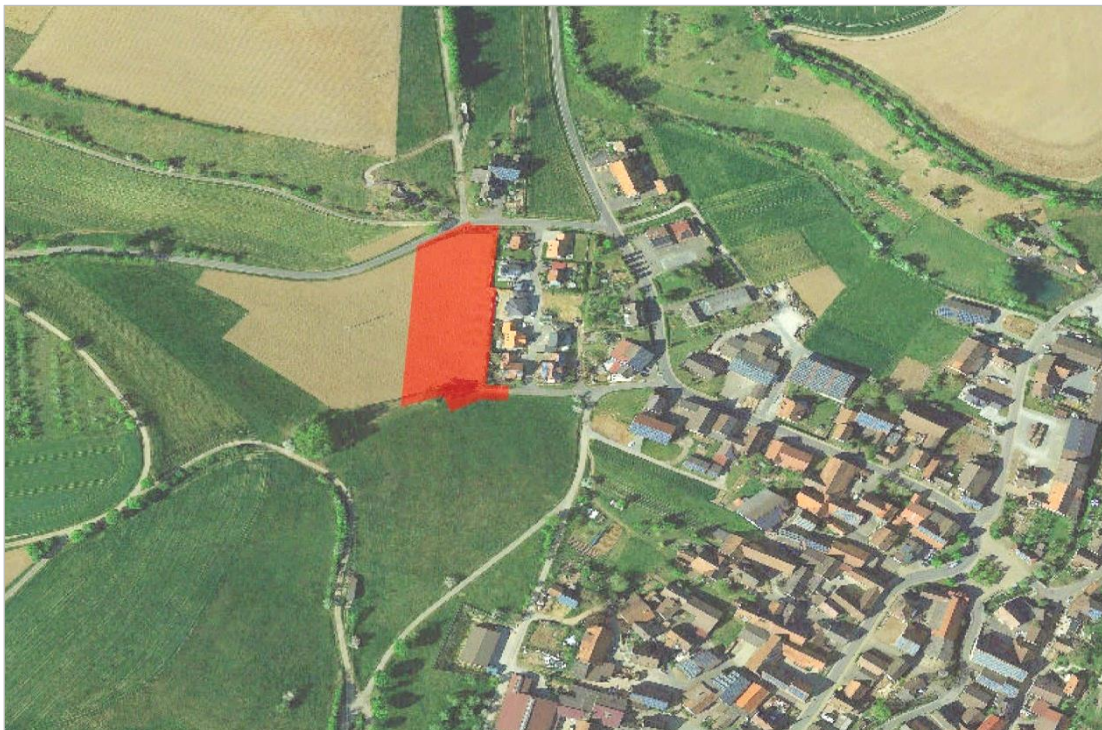


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"HÄTZENKLINGE II"

im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB



12.12.2024

Stadt Weikersheim
Marktplatz 7
97990 Weikersheim
Tel.: 07934/102-0

 **SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	1
2	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES.....	1
2.1	Lage im Raum.....	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften..	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.4	Bebauungsplanverfahren	6
4	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	6
4.1	Morphologische Voraussetzungen	6
4.2	Nutzungsstrukturen	7
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen.....	7
4.4	Grünflächen / Landschaft / Freiraum	7
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	8
4.6	Eigentumsverhältnisse	8
5	ABWÄGUNGSPROZESS	9
5.1	Planungsstrategische Vorgehensweise.....	9
5.2	Konzeptioneller Planungsansatz	9
5.3	Generelle Standorteignung	9
6	PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
6.1	Nutzungskonzept	11
6.2	Bebauungskonzept	11
6.3	Wohndichte	12
6.4	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	13
6.5	Grün- und Freiflächenkonzept.....	14
6.6	Ver- und Entsorgung	14
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise	16
7.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	16
7.5	Verkehrsflächen	17

8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
8.1	Dachform und Dachgestaltung.....	17
8.2	Anzahl der Stellplätze	17
9	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	18
10	IMMISSIONEN.....	18
11	FLÄCHENBILANZ.....	18

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Weikersheim ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik, als auch auf Grund einer generell nach wie vor erhöhten Nachfrage bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen.

Ein zentraler Schwerpunkt dieses strategisch-perspektivischen Entwicklungsansatzes bildet dabei die gezielte Aktivierung peripherer Wohnbaupotenziale als wirksame und nachhaltige Maßnahme zur Stärkung der primär ländlich geprägten Stadtteile von Weikersheim.

Da darüber hinaus ein konkreter Bedarf zur Realisierung eher individueller, freistehender Einfamilienhäuser in ausgewählten Stadtteilen – insbesondere in Nassau – besteht, ist es erforderlich, die Voraussetzungen zur baulichen Umsetzung entsprechender Quartiere zu schaffen.

Dies umso mehr, da die wohnbaulichen Entwicklungspotentiale der vergangenen Jahre in Nassau im Bereich der Klingenstrasse im südlichen Abschluss der Ortslage und Am Burbach ("Hätzenklinge") im nordwestlichen Ortsbereich zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt sind und deshalb aktuell in Nassau keine perspektivische Möglichkeit besteht, entsprechende Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Weikersheim am 24.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für das Quartier "Hätzenklinge II" in Nassau im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Rechtsprechung aus dem Juli 2023 wurde die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens eingeschränkt. Das Verfahren für das Gebiet Hätzenklinge II wird daher im Regelverfahren erneut durchgeführt. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss am 21.09.2023 gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, das bestehende Wohngebiet „Hätzenklinge“ in der vorhandenen Struktur nach Westen zu erweitern und im Einklang mit dem unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand das Ortsbild zu prägen. Damit wird der Lückenschluss zur bestehenden Bebauung geschaffen.

2 DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Weikersheim liegt an der Einmündung des Vorbachs in die Tauber, etwa zehn Kilometer östlich von Bad Mergentheim.

Die Stadt grenzt im Osten an die bayerischen Orte Röttingen und Tauberrettersheim, im Südosten an die Stadt Creglingen, im Süden an Niederstetten, im Westen an Bad Mergentheim und im Nordwesten und Norden an Igersheim.

Zu Weikersheim gehören die ehemals selbstständigen Gemeinden Elpersheim, Haagen, Honsbronn, Laudenbach, Nassau, Neubronn, Queckbronn und Schäfersheim.

Das Planungsgebiet befindet sich in der nordwestlichen Randlage von Nassau im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Quartier "Hätzenklinge" / Am Burbach und wird begrenzt:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich der Harthäuser Straße (Flurstück Nr. 502) und durch die südliche Begrenzung der Harthäuser Straße (Flurstück Nr. 502).
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 501/2, Nr. 501/3, Nr. 501/4 und Nr. 501/5, die westliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 501/6 und durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 499.
- Im Süden durch die südliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 499 und durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 499.
- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 501.

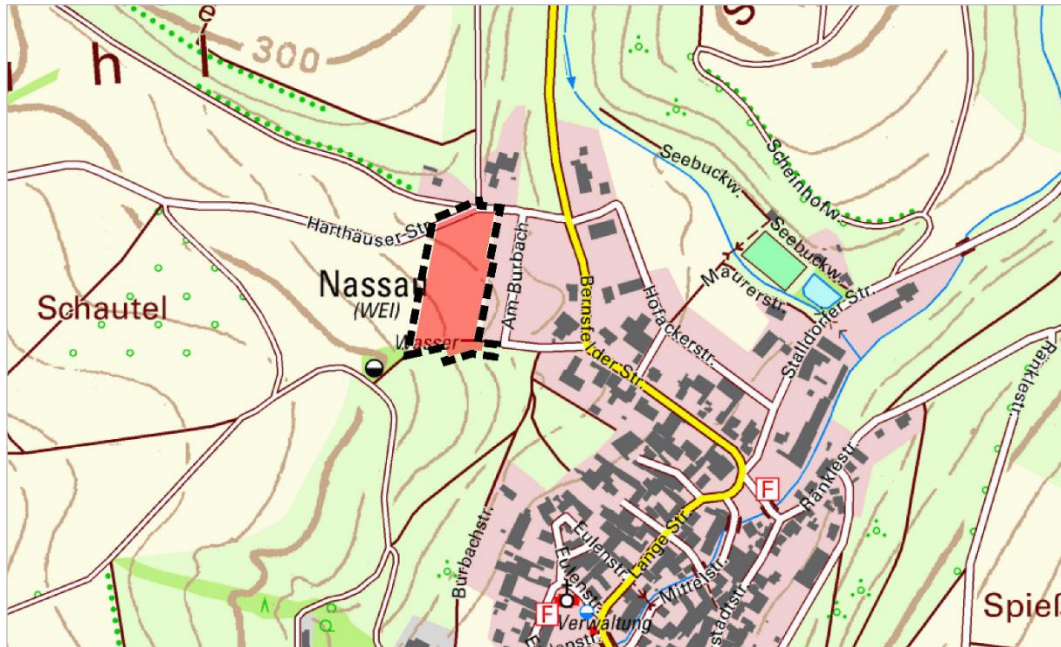


Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Hätzenklinge II" und der örtlichen Bauvorschriften "Hätzenklinge II" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca.0,89 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 499 (teilweise),
- 501 (teilweise),
- 502 (Harthäuser Straße, teilweise).

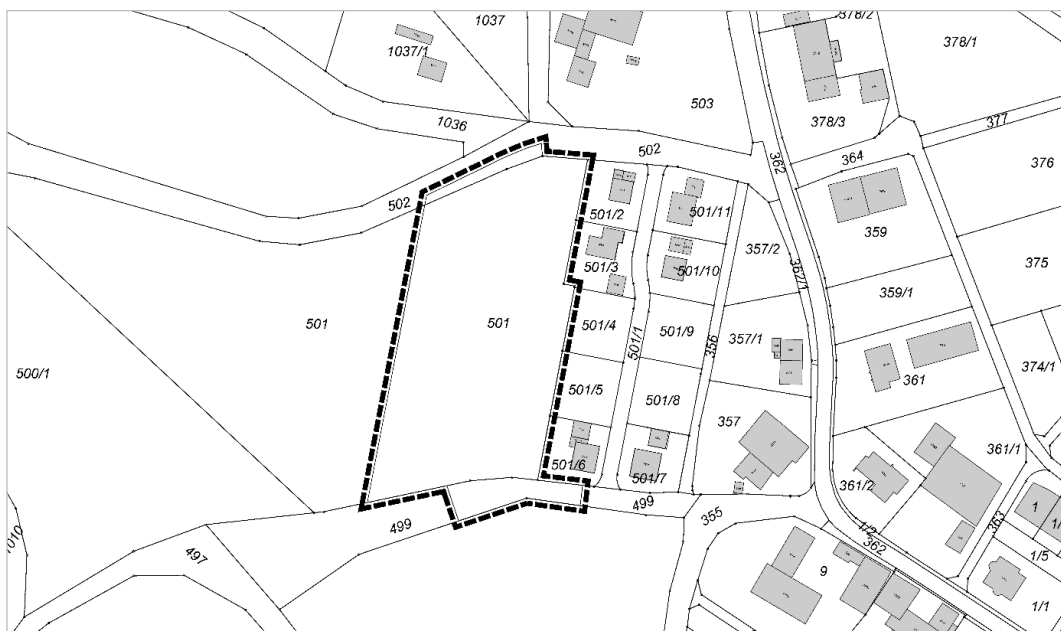


Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Weikersheim, Gemarkung Nassau (Ausschnitt o. M.)

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan

Die Stadt Weikersheim bzw. der mit dieser Kategorisierung unmittelbar verbundene Stadtteil Nassau ist in der Region Heilbronn-Franken generell dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind dabei beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha zugrunde zu legen.

Das geplante Quartier " Hätzenklinge II" schließt unmittelbar westlich an die im Regionalplan bereits als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N = nachrichtlich) definierte Ortslage von Nassau an.

Die Raumnutzungskarte des vorliegenden Regionalplans Heilbronn – Franken 2020 weist im Bereich der relevanten Entwicklungsfläche ausschließlich ein Gebiet für Erholung (VBG) aus.

Das gemäß Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans 2020 definierte Vorbehaltsgebiet für Erholung umschließt vor allem den Bereich des Taubertals, des Vorbachtals und Tal des Nassauer Bachs mit den angrenzenden Flächen. Die darin liegenden Wohnorte werden vom VBG komplett umschlossen und lässt somit keine Freiräume. Entwicklungen der einzelnen Teilorte müssen daher zwangsläufig immer in diesen Bereich hinein erfolgen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben landwirtschaftlich genutzte Flächen der Erholungsnutzung entzogen. Die Funktion des Vorhabengebietes für die wohnumfeldnahe Erholung sowie die Naherholung wird durch das Bauvorhaben nicht wesentlich eingeschränkt. Der Vorhabensbereich ist für die Erholungsnutzung durch Anwohner nicht wesentlich bedeutend, da lediglich im südlichen Bereich der randlich verlaufende Weg als Ausgangspunkt von Spaziergängen insbesondere für die Feierabenderholung, Wanderungen und Radtouren in den angrenzenden Landschaftsraum dienen. Im Vorhabensbereich selbst ist keine Erholungsinfrastruktur vorhanden. Bestehende Wegebeziehungen am Rand des Gebiets bleiben erhalten. Durch die vorhandenen und angrenzenden Ausweichräume für die wohnumfeldnahe Erholungsnutzung wird der Eingriff sowohl für die landschaftliche Erholung als auch für das Vorbehaltsgebiet für Erholung als unerheblich beurteilt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Belange bzw. Vorgaben und konkretisierende Festsetzungen des Regionalplans Heilbronn-Franken tangiert.

Dies gilt insbesondere für das im Bereich der unmittelbaren Ortslage ausgewiesene Wasserschutzgebiet (N) und das im nördlich-randlichen Bereich von Nassau definierte Landschaftschutzgebiet (N) ein die die der Planungsbereich "Hätzenklinge II" explizit nicht eingreifen.

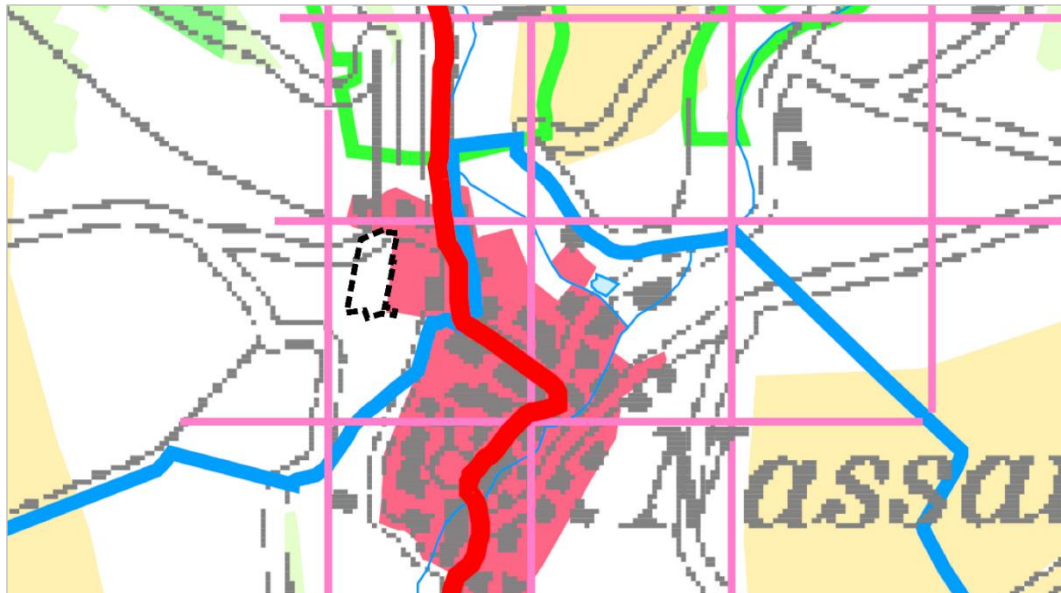


Abb. 3: Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan – 4. Änderung der Stadt Weikersheim trifft für den Geltungsbereich des Planungsgebiets "Hätzenklinge II" die Festsetzung geplante Wohnbaufläche.

Im östlichen Planungsgebietsabschnitt ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits eine bestehende Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO im unmittelbaren östlichen Übergangsbereich zur bestehenden Ortslage bzw. Quartier Am Burbach / "Hätzenklinge" ausgewiesen (ca. 0,8 ha).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hätzenklinge II" überschreitet im Westen die Ausweisung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans geringfügig um die Breite einer grünordnerischen Maßnahmenfläche im Sinne eines Entwässerungsgrabens zum Abfangen des Niederschlags- / Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Landschaftsraum.

Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan "Hätzenklinge II" als vollumfänglich aus der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weikersheim entwickelt einzustufen.

Der östlich angrenzende Quartierbereich Am Burbach ist gemäß seiner primären Nutzung bzw. entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan "Hätzenklinge" und seiner zwischenzeitlichen vollständigen Aufsiedelung als bestehende Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Diese Ausweisung als bestehende Wohnbaufläche wurde ebenfalls für den Quartierbereich KlingensträÙe im südlichen Abschluss von Nassau vorgenommen.

Die überwiegende, historisch gewachsene Ortslage von Nassau ist als bestehende gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO definiert.

Westlich vom Entwicklungsbereich "Hätzenklinge II" abgerückt ist eine Hochspannungsleitung / 20kv-Freileitung des Versorgungsträgers Überlandwerk Schäfersheim ausgewiesen die aus Richtung Würzburg die gesamte Gemarkungsfläche der Stadt Weikersheim von Nord nach Südwest bzw. Südost durchläuft.

Die Entfernung zur Leitungssachse dieser bestehenden 20k-Freileitung beträgt dabei an der Position mit dem geringsten Abstand in der südwestlichen Abschlussituation des Planungsgebiets ca. 10,0 m (räumlicher Geltungsbereich) bzw. ca. 15,0 m (privater Bauplatz).

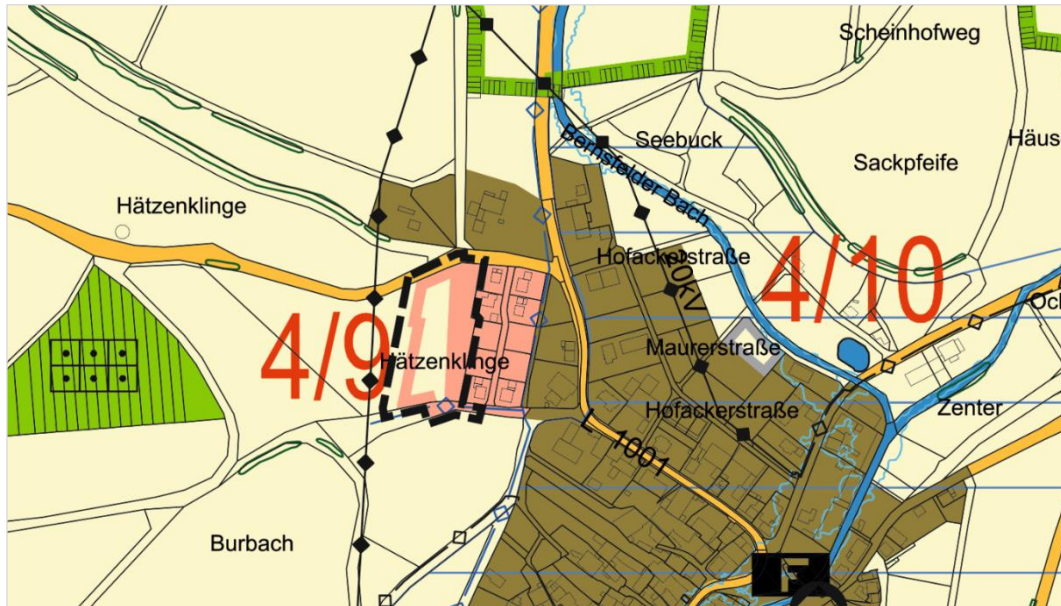


Abb. 4: Vorliegender Flächennutzungsplan – 4. Änderung der Stadt Weikersheim (Ausschnitt o. M.)

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet "Hätzenklinge II" grenzt unmittelbar westlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hätzenklinge" an, der die wohnbauliche Entwicklung der vergangenen Jahre in der nördlichen Ortslage von Nassau gesteuert hat.

In diesem Sinne weist der Bebauungsplan "Hätzenklinge" als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

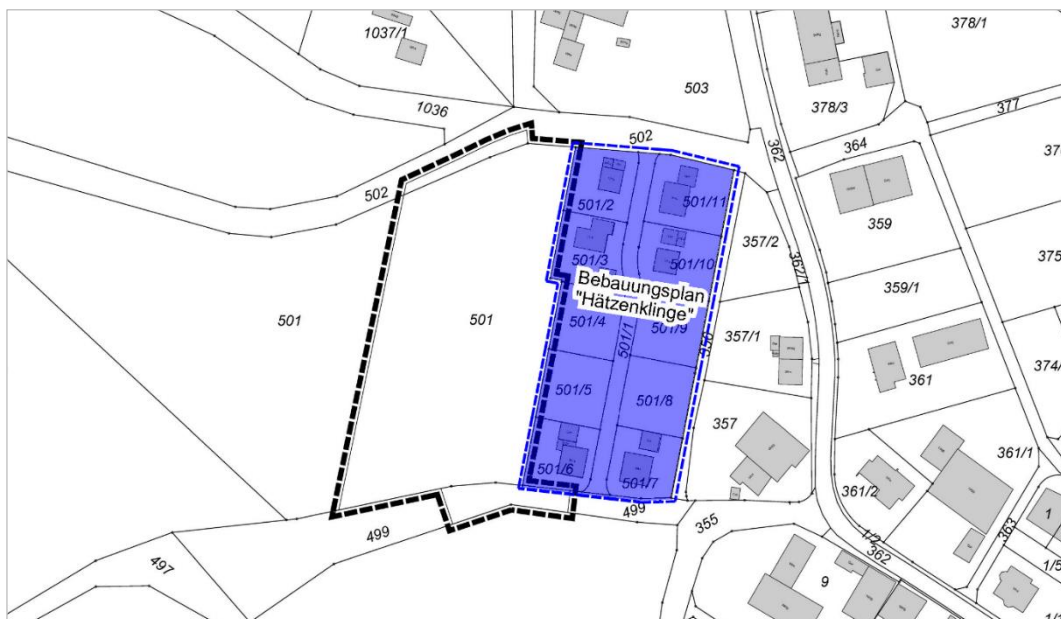


Abb. 5: Angrenzende Bebauungspläne (Ausschnitt o. M.)

3.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan "Hätzenklinge II" hat vor der Rechtsprechung vom Juli 2023 generell alle relevanten Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB erfüllt.

Das erneute Verfahren wird als Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Hätzenklinge II" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im zeichnerischen Teil / Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung von Nassau im nordwestlichen Ortsbereich treffen zu können, ist es insbesondere vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Entwicklung der angrenzenden Bereiche in den letzten Jahren erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in den vorhandenen (wohnbaulichen) Nutzungsschwerpunkt und der unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftssituation – ein erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandsbeschreibung in der relevanten Ortslage vornehmen.

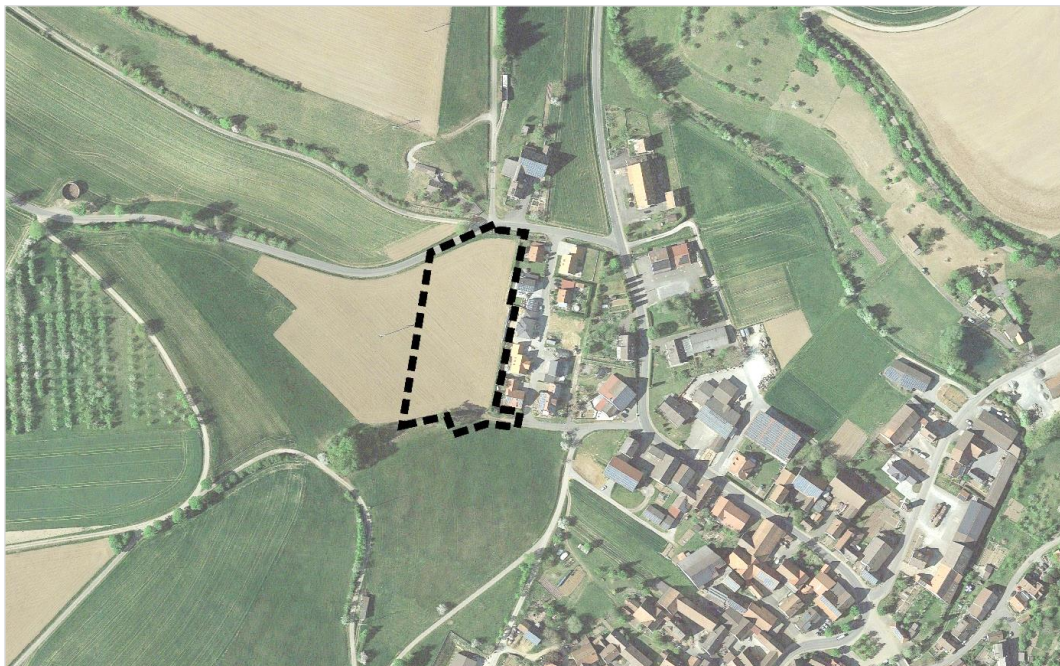


Abb. 6: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

4.1 Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich in der deutlich ablesbaren Topographiesituation des von Südwest nach Nordost zur Ortslage Nassau hin abfallenden Geländeverlaufs.

Dabei fällt das Gelände innerhalb des relevanten Entwicklungsbereichs "Hätzenklinge II" relativ gleichförmig um insgesamt ca. 15 m von Südwest nach Nordost zur Verbindungsstraße Nassau – Harthausen (Harthäuser Straße) hin ab.

4.2 Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet wird momentan ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche bzw. landwirtschaftliches Wegesystem genutzt.

Das an den Entwicklungsbereich "Hätzenklinge II" unmittelbar östlich angrenzende neuere Quartier "Hätzenklinge" / Am Burbach ist als Wohnbaufläche und die bestehende Ortslage von Nassau ist bis auf das ebenfalls als Wohnbaufläche definierte südliche Gebiet "Schmiedsäcker" planungsrechtlich als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden gewachsenen Strukturen liegt dabei jedoch auch auf der Wohnnutzung, wobei sich innerhalb der Ortslage typischerweise auch noch vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen befinden.

Das bedeutet, dass mit der räumlichen Fortsetzung des Entwicklungsbereichs "Hätzenklinge II" als ausschließlich wohnbaulich genutztem Quartier, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Dies umso mehr, da im Bereich des direkt östlich angrenzenden Bebauungsplans "Hätzenklinge" bereits ein entsprechender perspektivischer Entwicklungsschritt in diese Nutzungsausrichtung erfolgt ist.

Wie bereits erörtert befinden sich im räumlichen Umfeld des Planungsgebiets innerhalb der Ortslage von Nassau und insbesondere auch in unmittelbarer Nachbarschaft auf der Nordseite der Harthäuser Straße, landwirtschaftliche Hofstellen, die jedoch auf Grund der fehlenden Viehhaltung keine immissionstechnische Problemstellung aufweisen.

4.3 Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsbereich "Hätzenklinge II" ist aktuell kein Baubestand in Form von Gebäuden vorhanden.

Durch die zwischenzeitliche vollständige Umsetzung bzw. Aufsiedlung des Gebiets "Hätzenklinge" / Am Burbach ist jedoch bereits ein Wohnquartier in 1- bis 2-geschossiger Bauweise in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Planungsgebiet vorhanden.

Die gesamte Ortslage von Nassau ist weitestgehend geprägt durch eine typisch ländliche Bebauungsstruktur im Sinne von Wohngebäuden, noch in Betrieb befindlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, bestehend aus Wohnhaus, Wirtschafts- / Stall-, Funktions- und sonstigen Nebengebäuden und kleineren Gewerbeeinheiten.

Die wohnbaulich genutzten Gebäudeeinheiten weisen dabei auch auf die gesamte Ortslage bezogen, eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bauweise auf.

Sowohl in ihrer baulichen Ausformung, als auch ihrer Höhenentwicklung sind die volumigeren Bebauungskubaturen der Wirtschafts-, Stall- und Funktionsgebäude innerhalb der Ortslage deutlich ablesbar.

Dabei herrscht im Gesamtort das Satteldach als primäre Dachform, jedoch in deutlich differenzierter Ausformung und Gestaltung, vor.

4.4 Grünflächen / Landschaft / Freiraum

Wie bereits erörtert, liegt der Schwerpunkt des gesamten Flächenbereichs innerhalb des Entwicklungsquartiers auf der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form einer Acker- bzw. Anbaufläche.

Diese landwirtschaftliche Nutzungsstruktur setzt sich in den gesamten nördlichen, westlichen und südlichen Landschaftsraum fort.

Es sind vor diesem Hintergrund weder im Planungsgebiet selbst noch unmittelbar angrenzend sensible Vegetationsstrukturen im Sinne von Baumstandorten, Hecken, Sträuchern, etc. zu verzeichnen.

Im angrenzenden jüngeren Wohnquartier und im Bereich der gewachsenen Ortslage zeichnen sich die privaten Grundstücksflächen durch ausgeprägte Haus- und Ziergartenstrukturen aus.

4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Innerhalb des Entwicklungsbereichs sind bis auf den Abschnitt des bestehenden landwirtschaftlichen Wegelements im Sinne eines Graswegs aktuell keine verkehrlichen Erschließungsstrukturen vorhanden.

Durch die Lage des Planungsgebiets unmittelbar an der bestehenden Verbindungsstraße Nassau – Harthausen (Harthäuser Straße) ist die öffentliche verkehrliche Erschließung des Quartiers "Hätzenklinge II" jedoch bereits grundsätzlich vollumfänglich gesichert.

Sowohl über die Harthäuser Straße als auch künftig über die verlängerte Burbachstraße / Am Burbach ist der Entwicklungsbereich dabei in sehr kurzer Entfernung mit der Ortsdurchfahrt von Nassau (Bernsfelder Straße, L 1001) verbunden und vor diesem Hintergrund auf direktem Weg mit dem regionalen / übergeordneten Verkehrssystem verknüpft.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hätzenklinge II" befindlichen landwirtschaftlich (Flurstück Nr. 501) bzw. landwirtschaftlich-erschließungstechnisch (Flurstück Nr. 499) genutzten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Weikersheim.

Der relevante Abschnitt der Harthäuser Straße (Flurstück Nr. 502) befindet sich ebenfalls im öffentlichen Eigentum der Stadt Weikersheim.

5 ABWÄGUNGSPROZESS

5.1 Planungsstrategische Vorgehensweise

Zentraler strategischer Ansatz bzw. zwingende Voraussetzung ist bei der Aufstellung, geeignete zusammenhängende Entwicklungsflächen zu generieren, um der schnellen Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht werden zu können, insbesondere auch nachdem das unmittelbar benachbarte Gebiet "Hätzenklinge" zwischenzeitlich bereits vollständig aufgesiedelt ist.

Nach umfassender Prüfung bereits im Vorfeld sowie im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens lässt sich außerdem feststellen, dass sich innerhalb der bestehenden bebauten Ortslage von Nassau, insbesondere vor dem Hintergrund sämtlicher relevanter Parameter, wie z. B. Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse, Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungsstruktur, technischer Infrastruktur, etc., keine alternativen Flächenpotentiale zur Umsetzung von Wohnraum generieren lassen.

Darüber hinaus wären in anderer Ortsrandlage ökologisch weitaus höher einzustufende Flächen betroffen.

Aus der Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs im Rahmen der rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weikersheim resultiert zudem eine positive Flächenbilanz.

5.2 Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des Quartiers "Hätzenklinge II" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraums.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen.
- Künftiger Gestaltungs- und Funktionstypus der öffentlichen Erschließungselemente.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets in den angrenzenden Landschaftsraum und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5.3 Generelle Standorteignung

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Hätzenklinge II" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen, insbesondere im Bereich des unmittelbar östlich angrenzenden und zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelten Quartiers Am Burbach bzw. "Hätzenklinge", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.

- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist gewährleistet.
- Sowohl das geplante, ausschließlich quartierbezogene, als auch das vorhandene Erschließungssystem ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden sehr begrenzten Anzahl an Wohneinheiten problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden Ortsbereiche erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Hätzenklinge II" definieren.

6 PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die konkrete Grundlage für die Bebauungsplanung "Hätzenklinge II" bildet das Ergebnis der vorgeschalteten städtebaulich-entwurfskonzeptionellen Planungsphase, in der ein breites Spektrum an möglichen alternativen Entwicklungsszenarien aufgezeigt bzw. untersucht und umfassend mit den relevanten Gremien, insbesondere mit dem Ortschaftsrat von Nassau diskutiert und abgewogen wurde.

Dabei kann nachfolgendes Gesamtkonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.



Abb. 7: Bebauungsplanung "Hätzenklinge II", Städtebaulicher Entwurf – Variante 2B, Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg, November 2020

6.1 Nutzungskonzept

Das Quartier "Hätzenklinge II" soll, insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs bzw. der konkret vorhandenen hohen Nachfrage sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden Strukturen, ausschließlich dem Wohnen sowie den zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben dienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen.

Dabei führt das Planungsgebiet mit dieser Festsetzung die bereits bestehende Nutzungsstruktur nach Westen sinnvoll fort, bei gleichzeitiger Verträglichkeit sowohl nach "Außen", als auch nach "Innen".

6.2 Bebauungskonzept

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs "Hätzenklinge II" orientiert sich grundsätzlich an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Bebauungsstrukturen mit der primären Nutzung Wohnen, insbesondere im bereits zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelten Quartier "Hätzenklinge" / Am Burbach.

Es ist dabei vor diesem Hintergrund generell eine 1 bis 2-geschossige Bebauung im Sinne einer Einzelbebauung mit der Möglichkeit der Umsetzung von 3 Wohneinheiten je Gebäude im gesamten Planungsgebiet beabsichtigt, die dabei die weitestgehend bestehende Höhenentwicklung der Wohngebäude in den benachbarten Ortslagen aufnimmt.

Generell wird im Baugebiet ein breiter, individueller Rahmen für die künftige bauliche Umsetzung gewährleistet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung. Zudem wurde im Bebauungsplan vorgesehen, dass Höhendifferenzen von mehr als 1,50 m durch ein Untergeschoss abzufangen sind. Damit wird die gewünschte Nutzungsintensivierung im Sinne von Einliegerwohnungen geschaffen. Zusätzlich ist die Nutzung des Dachgeschosses durch die entsprechenden Festlegungen im Zuge der Ausbildung einer zweigeschossigen Bebauung gegeben.

So entsteht die vorliegende Planung für insgesamt 12 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von ca. 457 m² bis 698 m².

Dem Interessenskonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes, wird durch folgende Maßnahmen abgeholfen:

- Festlegung von Pflanzvorschriften für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Optimierung der benötigten Straßenfläche
- Minimierung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch die Vorgabe einer Bezugshöhe und der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Dachform.

6.3 Wohndichte

In der Begründung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim zum Urteil vom 30.03.2023 (8 S 3079/21) wurde darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der nach dem Regionalplan einzuhaltenden Bruttowohndichte nicht auf die durchschnittliche Wohndichte im gesamten Gemeindegebiet abzustellen, sondern auf das jeweilige Plangebiet ist. Dies dürfte sich schon aus dem Wortlaut von Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) ergeben, wonach zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Wege beim Wohnungsbau die Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen seien, also bei „jedem“ Wohnungsbau bzw. der Schaffung der dafür erforderlichen planerischen Voraussetzungen. Darüber hinaus kann ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan nicht zum Ausgleich einer zu geringen Bruttowohndichte herangezogen werden, da nicht hinreichend gesichert ist, dass der sich in Aufstellung befindliche Plan überhaupt so beschlossen und in der Folge auch Bestand haben wird.

So ist für das Quartier „Hätzenklinge II“ die durch das Statistische Landesamt für die Stadt Weikersheim ermittelte Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit zu Grund zu legen.

Beim Bebauungsplan "Hätzenklinge II" lassen sich unter Zugrundelegung der vorgegebenen Parameter, nachfolgende Ansätze zur Ermittlung der Einwohnerdichte treffen:

– Bebauungsplan:	12 Baugrundstücke
– Realisierung:	3 Plätze mit 3 WE = 9 WE 4 Plätze mit 2 WE = 8 WE 5 Plätze mit 1 WE = <u>5 WE</u> Summe = 22 WE
– Belegungsdichte:	2,0 EW/WE gem. statistischem Landesamt
– Einwohner:	44 EW
– Gebietsgröße:	ca. 0,89 ha (brutto)
– Bruttowohndichte:	49,4 EW/ha im Plangebiet

Auf dieser Grundlage sind bei der Entwicklung des Quartiers "Hätzenklinge II" die Wohndichte-Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken eingehalten.

Zusätzlich müssen in der Gesamtabwägung zwingend die planungsrechtlichen Festsetzungen, die städtebauliche Struktur und die weichen Faktoren berücksichtigt werden.

Mit der genannten Zweigeschossigkeit und dem möglichen/erforderlichen Untergeschoss ergibt sich bei der Umsetzung als Einzelgebäude die Option einer Mehrfamilienhausnutzung mit 3 Wohneinheiten. Damit wird die bestehende städtebauliche Struktur berücksichtigt und ermöglicht gleichzeitig eine über das oben aufgezeigte Maß verdichtete Nutzung. Eine Grundstücksbebauung mit Mehrfamilienhäusern ist wegen der dörflichen Struktur nicht realistisch. Zudem kann die Bebauung an der Grundstücksgrenze als Doppelhaus realisiert werden.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Einwohner zwar primär auf die Kernstadt konzentriert sind, jedoch Bauwillige, die aus den Stadtteilen stammen, sind in den allermeisten Fällen nur an Bauplätzen im Heimatort interessiert.

Um eine gesunde und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt Weikersheim und insbesondere auch seiner Stadtteile trotz des demographischen Wandels sicherzustellen, ist daher die Bereitstellung geeigneter Bauflächen mit entsprechenden Grundstücksgrößen in den Stadtteilen zwingend erforderlich und unumgänglich.

Vorrangiges Ziel muss ebenfalls sein, den ländlichen Raum weiter zu beleben und eine weitere Abwanderung wirksam zu verhindern. Unter dieser Prämisse sollten daher auch der konkrete Nachfragewunsch der Interessenten nach Grundstücksgrößen, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc. berücksichtigt werden. Dazu ist im Gebiet ein breites Spektrum der Bauplatzgrößen vorhanden.

Auch wenn die Rechtsprechung eine Verrechnung der Wohndichten auf unterschiedliche Plangebiete nicht zulässt, muss ebenso berücksichtigt werden, dass die Stadt Weikersheim in den vergangenen Jahren in den Quartieren „Vorderes Mohlach“, „Am Planetenweg“ und „Lucianwiesen“ deutlich verdichtetes Bauen gefördert hat. Die Weiterentwicklung des Quartiers „Am Planetenweg“ lässt grundsätzlich 3 Wohneinheiten bei deutlich kleineren Bauplätzen zu.

Insbesondere im Quartierbereich "Lucianwiesen" in der zentralen Kernstadtlage zwischen Schillerstraße und Bahnhofstraße wird aktuell auf einer Fläche von ca. 1,1 ha überwiegend hochverdichteter, bis zu 4-geschossiger Geschosswohnungsbau geschaffen.

Darüber hinaus ist bereits ein weiteres Sanierungsgebiet für die Kernstadt von Weikersheim ausgewiesen, das sich gezielt auf die Wiederbelebung der Wohnnutzung der Altbauten konzentriert und eine energetische Sanierung möglich macht. Auch der Leerstand der Gewerbeflächen in diesen Gebäuden durch eine Umnutzung in Wohnraum soll mit dem Sanierungsgebiet angegangen werden.

Zusätzlich sind durch private Maßnahmen auf bisherigen Gewerbebrachen ebenfalls Mehrfamilienwohnhäuser entstanden.

Die Stadt Weikersheim betreibt weiterhin und ergänzend Nachverdichtungsmaßnahmen und geht davon aus, dass im Stadtgebiet eine deutlich ablesbar über den Festlegungen liegende Bruttowohndichte umgesetzt wird. Auch wenn die Gebiete gemäß Rechtsprechung nicht angerechnet werden können, darf dies perspektivisch als Kompensationspotential nicht außer Acht gelassen werden.

6.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die äußere verkehrliche und fußläufige Erschließung des Quartiers "Hätzenklinge II" ist, wie bereits umfassend erörtert, durch die bereits bestehende öffentliche Straßenverbindung Nassau – Harthausen bzw. die Harthäuser Straße grundsätzlich gesichert.

Zentraler konzeptioneller Ansatz der internen verkehrlichen Gebietserschließung bildet analog zum Erschließungssystem im Bereich des angrenzenden Quartiers "Hätzenklinge" / Am Burbach ein öffentliches Verkehrselement als durchgängige Verbindung zwischen der Harthäuser Straße und Am Burbach / Burbachstraße.

Dabei wird der bereits im Zuge der Umsetzung bzw. der Anbindung des Quartiers "Hätzenklinge" / Am Burbach realisierte Erschließungsabschnitt zwischen der Bernsfelder Straße (L 1001) – Burbachstraße – Am Burbach nach Westen verlängert.

Der vorhandene Grasweg wird ebenfalls wieder an dieses Verbindungselement angebunden, so dass auch zukünftig das bestehende landwirtschaftlich genutzte Erschließungssystem uneingeschränkt funktionsfähig bleibt.

Generell wird das geplante Quartierserschließungselement (Hätzenklinge) sowohl auf Grund des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens, als auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls wie im Bereich "Hätzenklinge" / Am Burbach als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einer Regelquerschnittsbreite von ca. 6, m ausgebildet.

Die Anbindung der Erschließung des Planungsgebiets "Hätzenklinge II" an die Harthäuser Straße erfolgt ungefähr auf Höhe des momentanen Standorts der Ortstafel. Sowohl deshalb, als auch vor dem Hintergrund der generellen Ortserweiterung ist die Ortstafel im Verlauf der Harthäuser Straße entsprechend nach Westen zu versetzen.

Die Erschließung und Nutzung sämtlicher unmittelbar westlich und südlich des künftigen Wohngebiets angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt darüber hinaus vollumfänglich gewährleistet.

6.5 Grün- und Freiflächenkonzept

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung des neuen Quartiers "Hätzenklinge II" und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Insbesondere das im Verlauf des Entwässerungsgrabens vorgesehene Pflanz- und Eingrünungskonzept des künftigen unmittelbaren Ortsrandbereichs leistet einen nachhaltigen Beitrag zur optimalen Integration des neuen Wohngebiets in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum

Darüber hinaus gewährleistet die Bepflanzung im westlichen Abschluss des Quartiers "Hätzenklinge II" eine Abschirmung entsprechender Immissionen, da die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen regelmäßig mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen verbunden ist.

Der landschaftsbildprägende Einzelbaum am südlichen Rand des Planungsgebiets bleibt erhalten.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet "Hätzenklinge II" erfolgt durch den Anschluss an die bereits bestehende Wasserleitung der Nassauer Wasserversorgungsgruppe im Bereich Burbachstraße – Am Burbach und ist über den Hochbehälter Scheinhards-

mühle (Volumen 400 m³, Wasserspiegel 300,50 m ü. NN) sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

Die erforderliche druck- und mengenmäßige Versorgung des Entwicklungsbereichs mit Löschwasser ist über den Feuerlöschbehälter bzw. Hochbehälter Nassau (Volumen 120 m³, Wasserspiegel 255,0 – 275,0 m ü. NN) und die in unmittelbarer Nähe befindliche Löschwasser-Entnahmestelle im Straßenabschnitt zwischen der Burbachstraße und Am Burbach vollumfänglich gewährleistet.

6.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abführung von Schmutz- und Brauchwasser sowie des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus der geplanten Bebauung des Quartiers "Hätzenklinge II" wird im Freispiegel über die Erweiterung des bereits vorhandenen Abwasserkanal- / Mischsystems über den Zuleitungssammler Nassau zur Kläranlage in Weikersheim gewährleistet.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Retentionszisternen ebenfalls zur Rückhaltung und zur optionalen Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet vorgeschrieben

Zur Abführung des anfallenden Hang- bzw. Geländeoberflächenwassers aus dem unmittelbar an das Quartier "Hätzenklinge II" angrenzenden Frei- und Landschaftsraum ist ein durchgängiger Graben im gesamten Verlauf der westlichen Grenze des Entwicklungsbereichs zur wirksamen Verhinderung von Überflutungsereignissen vorgesehen, der mit dem bereits bestehenden Grabensystem im Zuge der Harthäuser Straße verbunden wird.

6.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. Dies begründet sich in der vorhandenen Struktur und Weiterentwicklung des östlichen Gebiets Hätzenklinge.

Allgemein zulässig sollen im Plangebiet nur Wohngebäude sein. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe möglich sein, was beispielsweise die Einrichtung von Friseur- oder Kosmetikstudios in den Wohnhäusern ermöglichen kann. Dies gilt analog für Büros. Die weiteren Nutzungen nicht erwünscht und sind für den Siedlungsbereich „Hätzenklinge II“ aufgrund der kleinen Größe des Plangebietes, der Leistungsfähigkeit der Erschließung und der Nachbarschaftsbeziehungen als unpassend zu werten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewünscht wird die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Durch die festgelegte Anzahl von 3 Wohneinheiten kann dennoch eine verdichtete Bebauung erreicht werden. Dies soll auch dadurch geschaffen werden, dass die vorhandenen Geländeübergänge nicht durch Auffüllungen, sondern prinzipiell durch ein Untergeschoss abgefangen werden soll. Dies bietet die Möglichkeit für die Unterbringung von Wohnraum im talseitigen Kellerbereich.

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die topographischen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Dabei berücksichtigen sowohl diese Höhenfestsetzung, als auch das zulässige Spektrum der Bebauungsintensität die Vorgaben des aktuellen Regionalplans Heilbronn-Franken.

7.3 Bauweise

Im gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise nach §22(2) BauNVO festgelegt. Das Plangebiet passt sich somit an die umliegende Bebauung an.

Dem Gebietscharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit den benachbarten Quartierbereichen sowie dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, wird die offene Bauweise, jedoch ausschließlich im Sinne einer Einzel- oder Doppelhausbebauung festgelegt.

Es wird dabei dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Dem Ortsbild bzw. der Ansicht der bislang "historisch" gewachsenen Ortslage aus Richtung Westen folgend bzw. im Sinne eines aufgelockerten und städtebaulich differenzierten Ortsabschlusses, wird keine Festsetzung zur Stellung der Gebäude vorgegeben.

Die im Rahmen des unmittelbar benachbarten Bebauungsplans "Hätzenklinge" definierte gleichgerichtete bauliche Stellungsstruktur bzw. einheitliche Stellung der baulichen Anlagen, wurde bereits im Zuge der Aufsiedelung nicht umgesetzt bzw. aufgehoben.

7.5 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Grasweg / Wirtschaftsweg
- Verkehrsgrün

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Dachform und Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund der konsequenten Fortführung der bestehenden baulichen Strukturen bzw. zur Wahrung des eher ländlich geprägten Siedlungskörpers, analog den Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans bzw. angrenzenden Quartiers "Hätzenklinge" ausschließlich geneigte Dachformen zulässig.

Dieser Gestaltungsansatz schafft dabei die Voraussetzung einer optimalen Umsetzung der seit 01.05.2022 vorgegeben Photovoltaikpflicht für Wohngebäude.

Auf Flachdächer wurde in diesem Gebiet aus strukturellen Gründen bewusst verzichtet.

8.2 Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Hätzenklinge II" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

9 UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Klärle GmbH, Weikersheim, hat im Rahmen der Habitatpotentialanalyse und im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hätzenklinge II", ermittelt welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufzeigt.

Im Textteil sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität enthalten.

Die gesamte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der im Umweltbericht genannte planexterne Ausgleich wird über die Ökokonto-Maßnahme M26 der Stadt Weikersheim erbracht. Die Beschreibung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

10 IMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Nassau. Die Struktur des umliegenden Gebiets ist überwiegend ländlich geprägt. Im Osten befindet sich das bestehende Wohnbaugelände „Hätzenklinge“.

Es ist durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen damit zu rechnen, dass es durch die angrenzende landwirtschaftliche Tätigkeit vorübergehend zu Staub- und Lärmemissionen kommen kann. Diese sind von den künftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

Ebenso ist durch die angrenzende Straße mit Verkehrslärm in geringem Maß zu rechnen.

11 FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	0,894 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,125 ha	13,98 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsflächen	0,111 ha	12,42 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg /Grasweg	0,004 ha	0,45 %
– Verkehrsgrünflächen	0,010 ha	1,11 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,091 ha	10,17 %
VERSORGUNGSFLÄCHE	0,002 ha	0,23 %
NETTOBAULAND	0,676ha	75,62 %