Stadt Künzelsau

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung)

„Setze Nord“

Ziele und Zwecke der Planung

Stand: 11.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung 1

2 Bebauungsplangebiet 1

2.1 Bestand und Umgebung 1
2.2 Lage und Größe 2

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen 3

3.1 Regionalplan (RP) 3
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 4
3.3 Bebauungspläne 5
3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse 5

4 Verfahren 6

5 Planungskonzept 6

5.1 Äußere Erschließung 8
5.2 Ver- und Entsorgung 8

6 Umweltbelange 9

6.1 Umweltbericht 9
6.2 Gutachten 9

7 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel 9

8 Planverwirklichung 10

9 Planungsdaten Flächenbilanz 11

1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf einer Fläche von ca. 1,08 ha soll am nördlichen Ortsrand von Künzelsau-Kocherstetten ein neues Wohnquartier entstehen, das vorwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die eine maßvolle Arrondierung des Siedlungskörpers am nördlichen Ortsrand ermöglicht. Mit dem Vorhaben sollen die örtlichen Wohnbedürfnisse insbesondere auch mit Blick auf den Einzugsbereich der Kernstadt von Künzelsau gedeckt werden.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient. (Städtebauliches Konzept „Setze Nord", Büro ARP, Stuttgart, 11.05.2026, siehe auch Ziffer 5).

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des mit Ortschaftsrat und Stadtverwaltung vorabgestimmten Bebauungskonzeptes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Setze Nord" erforderlich.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Bestand und Umgebung

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine vorherrschend landwirtschaftlich genutzte Freifläche am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Künzelsau-Kocherstetten. Das Plangebiet fällt topografisch von Nordosten nach Südwesten um rund 30 Meter ab, mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 27 %. Innerhalb des Plangebiets finden sich, mit Ausnahme eines Einzelbaumes, keine weiteren Gehölzbestände.
An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft, außerhalb des Plangebietes, ein von einem Gehölzstreifen begleiteter Wirtschaftsweg. Westlich schließt der bewaldete steile Prallhang des Kochers mit dem deutlich tiefer liegenden Kocher an.
Die bauliche Umgebung im Süden weist in Richtung Ortskern eine kleinteilige Baustruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Unmittelbar südlich grenzt hierbei das bereits größtenteils aufgesiedelte Neubaugebiet „Setze" an, dass durch Einfamilienhäuser mit sowohl Flach- als auch Satteldächern geprägt ist. Im Norden und Osten schließt unmittelbar die freie Landschaft, mit einem Wechsel aus Wiesen und waldartigen Flächen, als Teil des weiten Kochertalhanges an.

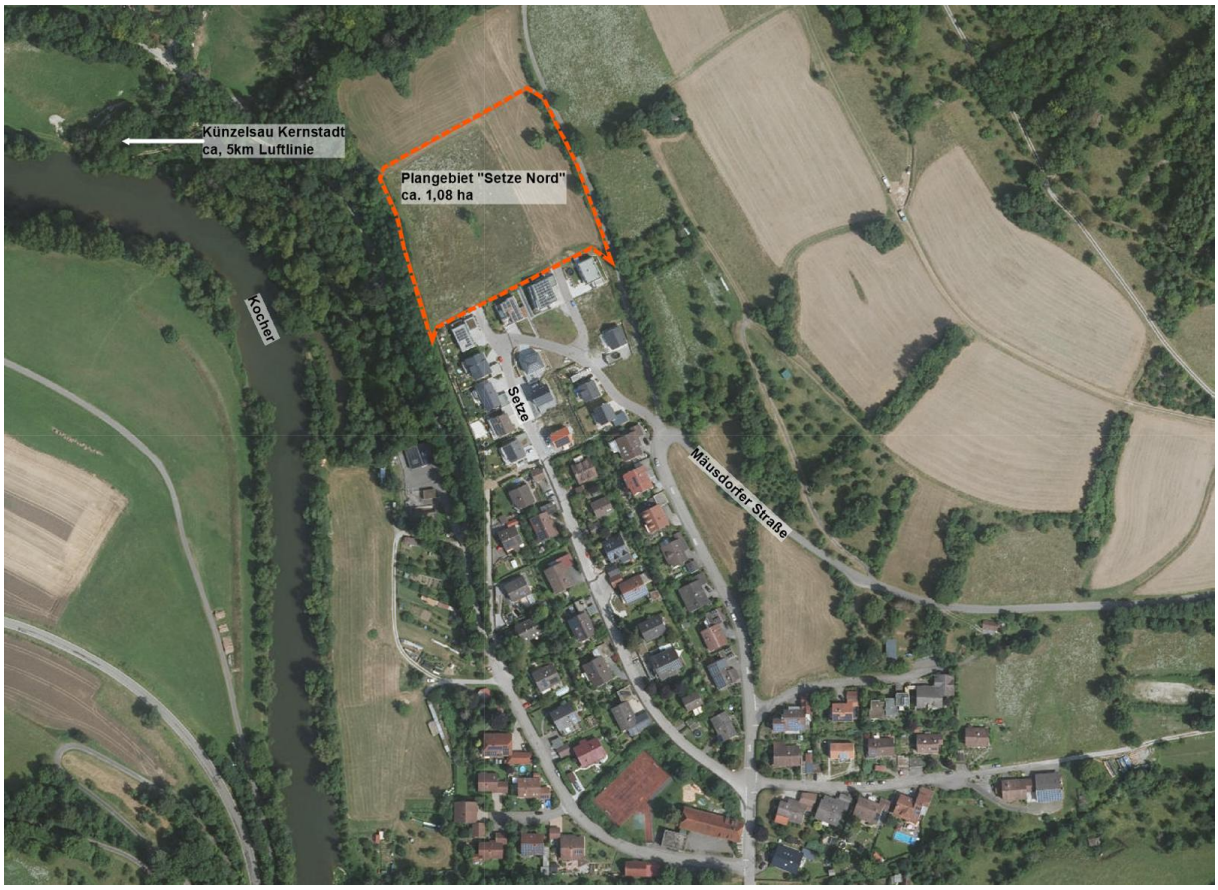

Abbildung 1: Lage im Siedlungsraum – Kartendaten LUBW ©2026.

2.2 Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1026, 1027, 1028, 1029, 1030 und 1031.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 1045 sowie die anschließende freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Osten: durch den unmittelbar angrenzenden Fußweg auf Flurstück 1114 sowie die daran anschließenden Wiesenflächen
- im Süden: durch das Neubaugebiet „Setze" mit vier unmittelbar angrenzenden Einfamilienhäusern
- im Westen: durch das Flurstück 1045 sowie den gehölzbestandenen Prallhang des Kochers

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 11.05.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Abbildung 2: Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Setze Nord“.

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan Heilbronn Franken 2020, beschlossen am 24.03.2006, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (Planung) dargestellt. Die nördlich anschließende freie Landschaft ist als Gebiet für Erholung dargestellt. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind von der Planung nicht betroffen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein Natura 2000-Gebiet an. Die Betroffenheit des Natura 2000-Gebiets durch die Planung ist im weiteren Verfahren zu untersuchen und zu bewerten.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines dargestellten Landschaftsschutzgebiets. In den Karten der LUBW ist für das Plangebiet kein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit der Darstellung des im RP dargestellten Landschaftsschutzgebiet ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

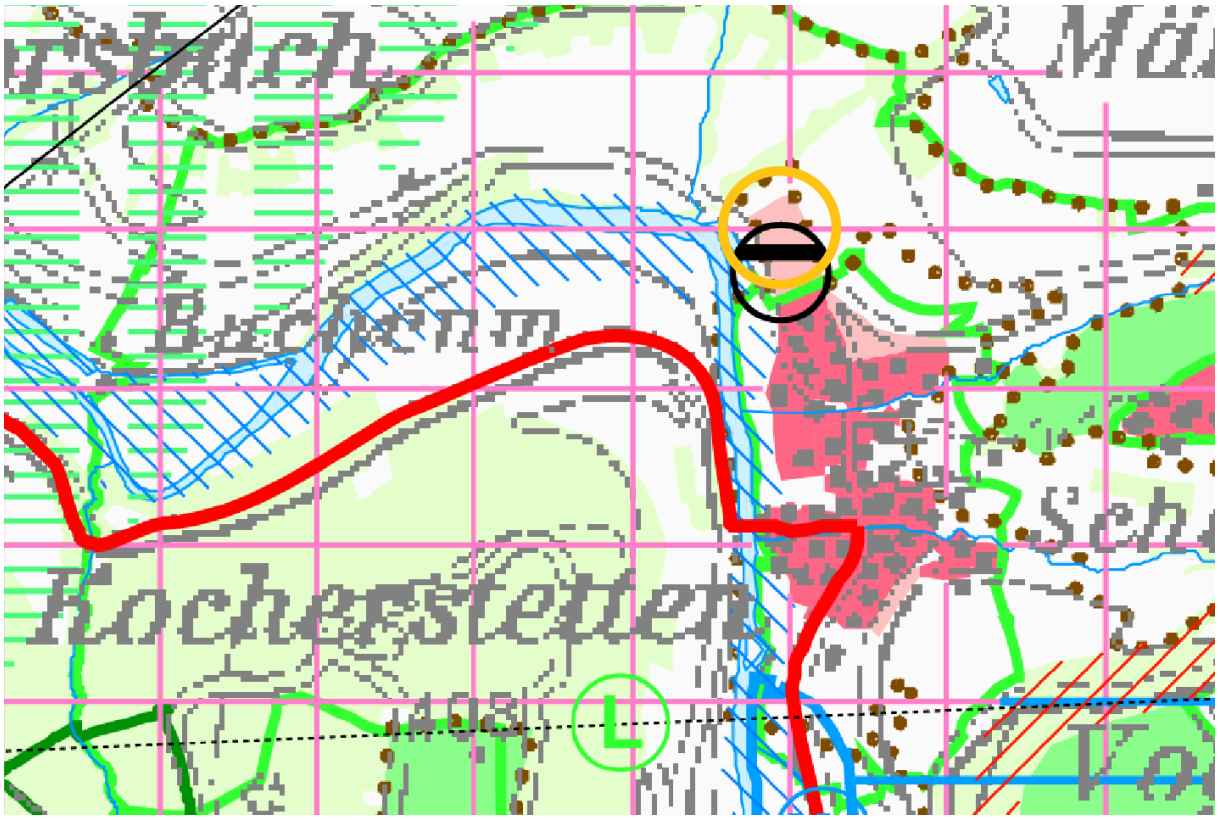

Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Heilbronn Franken 2020

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen vom 27.03.2006 ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Setze Nord" ist somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

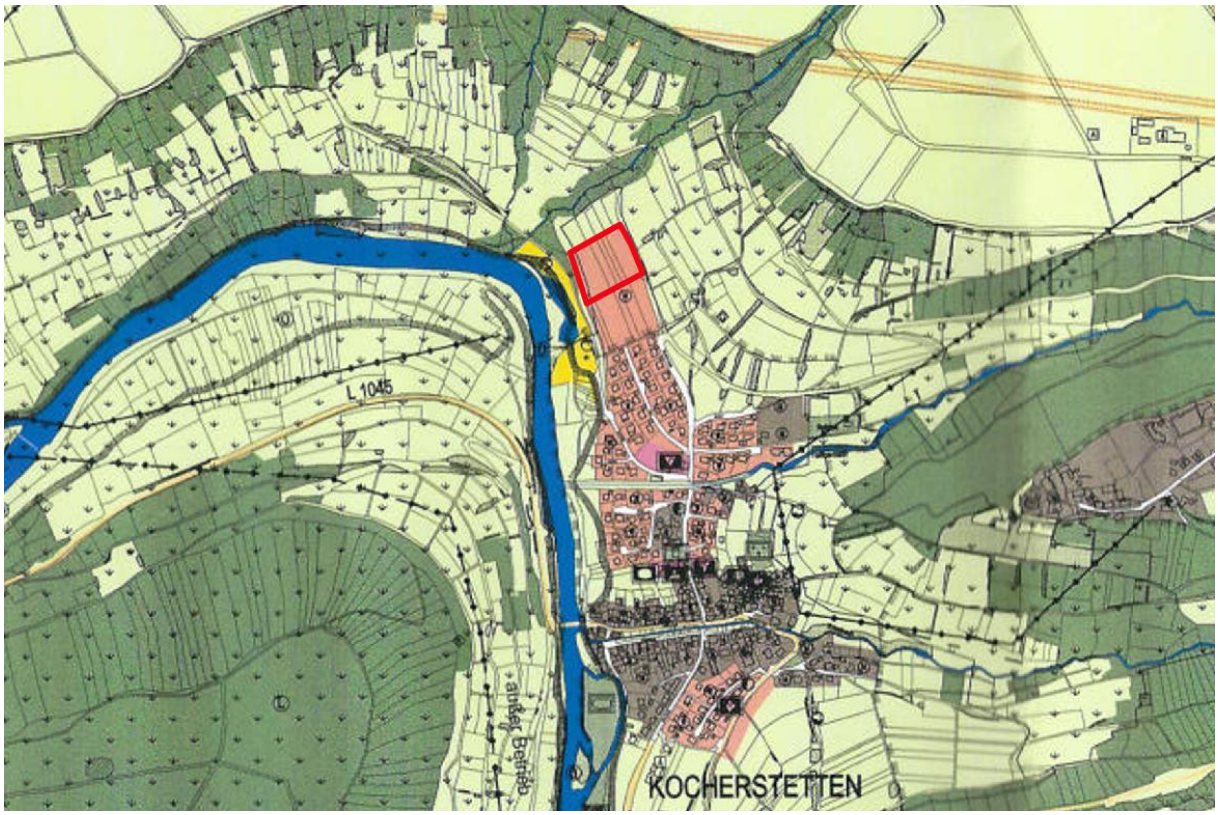

Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen vom 27.03.2006

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Süden grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Setze“ mit Satzungsbeschluss am 23.04.2013 an. An das dort festgesetzte Erschließungssystem soll das Plangebiet „Setze Nord“ anknüpfen.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Natur- und Nationalpark

Das Plangebiet selbst sowie seine nähere Umgebung sind nicht Teil von ausgewiesenen Flächen für Natur- oder Nationalparks.

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an ein FFH-Gebiet und ein Landschaftsschutzgebiet an.
Bei dem FFH-Gebiet handelt es sich um „Kochertal Schwäbisch Hall - Künzelsau“ mit der Nummer 6824341. Bei dem Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um „Kochertal bei Kocherstetten“ mit der Nummer 1.26.015.
Das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“ mit der Schutzgebiets-Nr. 6823441 befindet sich südöstlich des Plangebiets in ca. 50 m Entfernung.
Naturschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Biotope
Geschütze Biotope sind im Plangebiet vorhanden.
Es handelt sich um das geschützte Biotop „Magere Mähweide am Eichberg nördlich Kocherstetten I“ mit der Biotop-Nr. 367241260096. Es befindet sich im nord-westlichen Teil des Plangebiets.

Naturdenkmal
Das Naturdenkmal „Altwasser - Kocher“ mit der Schutzgebiets-Nr. 81260460034 befindet sich süd-östlich des Plangebiets in ca. 50 m Entfernung.

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG Wasen, Kocherstetten“ befindet sich südlich des Plangebiets in ca. 1.200 m Entfernung.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan „Setze Nord“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind erforderlich und werden im Rahmen des Weiteren Verfahrens erstellt.

5 Planungskonzept

Das ca. 1,08 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur des Neubaugebiets „Setze" an. Das neue Baugebiet arrondiert den nördlichen Ortsrand von Kocherstetten und nimmt mit seinem Erschließungssystem die bestehende Struktur des südlich angrenzenden Baugebiets „Setze“ auf. Die innere Erschließung erfolgt über eine in die steile Topografie integrierte Schleife sowie eine kurze Stichstraße im östlichen Gebietsteil. Die Anbindungen an den Wirtschaftsweg am nördlichen Gebietsrand nach Norden ermöglichen Fußwegeverbindungen in die angrenzende freie Landschaft zur Naherholung und können perspektivisch für eine abschließende Entwicklung des Ortsrands genutzt werden.

Das Planungskonzept sieht insgesamt 17 Wohneinheiten vor. Die Bebauung wird vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken von rund 450 bis 650 m² geprägt. Ergänzend sind Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken von rund 300 bis 350 m² möglich. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant, um bei der bewegten Topografie mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 27 % eine wirtschaftliche bauliche Nutzung zu ermöglichen. Durch die gleichmäßige Abstaffelung der Baukörper hangabwärts wird sichergestellt, dass Ausblick in die umgebende Landschaft möglich sind. Als Dachform ist das Satteldach dargestellt, wobei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Varianz der Dachformen vorgesehen werden kann.

Die topografische Lage des Plangebiets erfordert besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich des Umgangs mit Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen. Öffentliche Grünstreifen von rund 2,5 Meter Breite sind vorgesehen, um anfallendes Niederschlagswasser gefahrlos in Richtung Südwesten zum Kocher abzuleiten. Die konkrete Ausgestaltung des Entwässerungssystems wird im weiteren Verfahren durch einen Fachplaner geprüft und konkretisiert.

Mit der Planung wird somit ein geordnetes und der Topografie angepasstes Wohnquartier angestrebt, das den nördlichen Siedlungsrand sinnvoll arrondiert und einen dem Ortscharakter von Kocherstetten entsprechenden Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs leistet.

Abbildung 5: Lageplan städtebaulicher Entwurf – ARP 11.05.2026

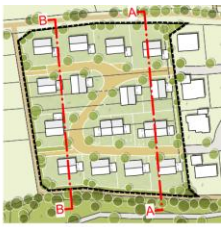

Abbildung 6: Lageplan städtebaulicher Entwurf Schnitte – ARP 11.05.2026

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anknüpfungspunkte an die südlich angrenzende Straße „Setze". Von dort ist über die Mausdorfer Straße der Ortskern von Kocherstetten erreichbar. In der Weiterführung erfolgt über die L 1045 die Anbindung an die Kernstadt von Künzelsau und das übergeordnete Straßennetz.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden. Notwendige Anschlüsse an das Leitungsnetz werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

<u>Niederschlagswassermanagement</u>
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt bei Regen durch Bebauung und sonstige Versiegelungen und ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen mehr Regenwasser zum Direktabfluss als im unbebauten Zustand. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhaltung, gefahrlose Ableitung, Verdunstung und Versickerung) werden im weiteren Verfahren daher notwendig und konkretisiert.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Setze Nord“ ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ein Umweltbericht und der dazugehörige Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt.

6.2 Gutachten

Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu ermitteln, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungen zum Artenschutz erstellt.

7 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Planung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor. Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Herstellung und Verarbeitung der für die Erschließung und Bebauung notwendigen Baustoffe sowie der zusätzliche Energiebedarf und der durch das Neubaugebiet verursachte Verkehr, führen zu einer zusätzlichen CO_2 – Produktion, insbesondere im Nahbereich des Plangebietes. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und des begrenzten Einwirkungsbereichs sowie den ausgedehnten Freiflächen in der Umgebung, ist von keinen erheblich negativen Auswirkungen in Bezug auf die zusätzliche CO_2-Produktion auszugehen.

Aufgrund der stark bewegten Topografie des Plangebiets mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 27 % wird die im Regionalplan vorgegebene Mindestdichte nicht erreicht. Die gewählten Grundstücksgrößen sind der topografischen Situation geschuldet und ermöglichen eine der Hanglage angepasste Bebauung, die zugleich die bestehende örtliche Baustruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern aufnimmt und fortführt.

Ergänzend wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden je nach Grundstücksgröße Pflanzgebote für Einzelbäume vorgesehen. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Gehölze und Stauden berücksichtigt. Straßenbegleitende Baumpflanzungen im Erschließungsbereich sind ebenfalls angedacht, deren Umsetzbarkeit ist aufgrund der Straßenneigung im weiteren Verfahren zu prüfen. Die vorgesehenen Grünstreifen zur Niederschlagswasserableitung werden begrünt ausgestaltet und leisten damit einen Beitrag zur Verschattung, Verdunstungskühlung und Durchlüftung des Quartiers. Anfallendes Niederschlagswasser kann über diese begrünten Grünstreifen gefahrlos in Richtung Südwesten zum Kocher abgeleitet. Auf diese Weise wird ein wirksamer Beitrag zum Umgang mit Starkregenereignissen geleistet.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Baumasse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und der Erhalt einer Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Stadt Künzelsau abzuwägen. Die Schaffung von Wohnraum wird hierbei Vorrang eingeräumt.

<u>Hochwasserschutz und Starkregen</u>
Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRHP) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.
Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Es ist anzunehmen, dass bei Starkregen der Abfluss des Regenwassers über die bestehende Topografie Richtung Süd-Westen zum Kocher stattfindet. Für die geplante Bebauung werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen im weiteren Verfahren konkretisiert.

8 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Flurstücke im Plangenbiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Künzelsau.

9 Planungsdaten Flächenbilanz

Gesamtfläche	**Geltungsbereich:**	**ca.**	**10.818 m²**	**100%**
davon:	Nettobauland	ca.	8.538 m²	79%
	Öffentliches Grün	ca.	616 m²	6%
	Öff. Verkehrsfläche	ca.	1.664 m²	15%

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Künzelsau
Stuttgart, den 11.05.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Greiner, Melanie Margarethe

01.07.2026 13:32:36