

Stadt Künzelsau

Hohenlohekreis



Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung)

„Südlicher Ortsrand II Ost“

Ziele und Zwecke der Planung

Entwurf

Stand: 31.10.2025

ARP

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	7
5.2	Ver- und Entsorgung.....	7
6	Umweltbelange.....	8
6.1	Umweltbericht.....	8
6.2	Gutachten	8
7	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	8
8	Planverwirklichung	10
9	Planungsdaten Flächenbilanz	10

1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf einer Fläche von ca. 2,4 ha soll am südlichen Ortsrand von Künzelsau-Amrichshausen ein neues Wohnquartier entstehen, das durch eine differenzierte Bebauung ein breites Angebot an Wohnraum schafft und damit unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die eine Arrondierung des Siedlungskörpers ermöglicht und zugleich eine klare Abgrenzung gegenüber der südlich des Plangebietes verlaufenden L 1033 bzw. der daran anschließenden freien Landschaft sicherstellt. Das Plangebiet knüpft unmittelbar an bestehende Wohnquartiere an. Die Erschließung des westlich angrenzenden Bestandsgebiets („Südlicher Ortsrand I West“) wird durch das Plangebiet sinnvoll ergänzt. Mit dem Vorhaben sollen die örtlichen Wohnbedürfnisse insbesondere auch mit Blick auf den Einzugsbereich der benachbarten Kernstadt von Künzelsau gedeckt werden.

Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt, das Zielvorstellungen für eine bauliche Entwicklung aufzeigt. (Städtebauliches Konzept „Südlicher Ortsrand II Ost“, Büro ARP, Stuttgart, 2025).

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des mit Verwaltung, Gemeinderat und Grundstückseigentümern vorabgestimmten Bebauungskonzeptes, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand II Ost“ erforderlich.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Bestand und Umgebung

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine vorherrschend landwirtschaftlich genutzte Freifläche am Ortsrand des Stadtteils Amrichshausen der Kreisstadt Künzelsau. Das Grundstück ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Wiese und Acker bis auf einen Randbereich im Osten weitgehend frei von Bäumen und Hecken. Das Plangebiet fällt topografisch von Süden nach Norden um rund elf Metern ab.

Die nähere bauliche Umgebung ist dörflich geprägt und weist eine homogene Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf. Im Westen knüpft unmittelbar das Neubaugebiet „Südlicher Ortsrand I West“ an, welches bereits vollständig aufgesiedelt ist. Der Ortskern im Osten bzw. Nordosten des Plangebietes weist eine ruhige Dachlandschaft mit Satteldächern auf, wohingegen im benannten Neubaugebiet im Westen eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen umgesetzt wurden. Die Gebäude in der näheren Umgebung dienen hauptsächlich dem Wohnen und vereinzelt der landwirtschaftlichen Nutzung. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt keine gewerbliche Nutzung an. Südlich des Plangebiets verläuft die L1033, welche Amrichshausen unmittelbar an die Kernstadt von Künzelsau anbindet. Das Erschließungssystem innerhalb des Plangebiets knüpft im Westen an das bestehende

Straßensystem (Elsterweg, Fußverbindung zum Pfauenweg) an. Im Süden soll, für einen optimale Verkehrsverteilung, zusätzlich an den Knotenpunkt Julius-Echter-Straße/ L 1033 angeschlossen werden.

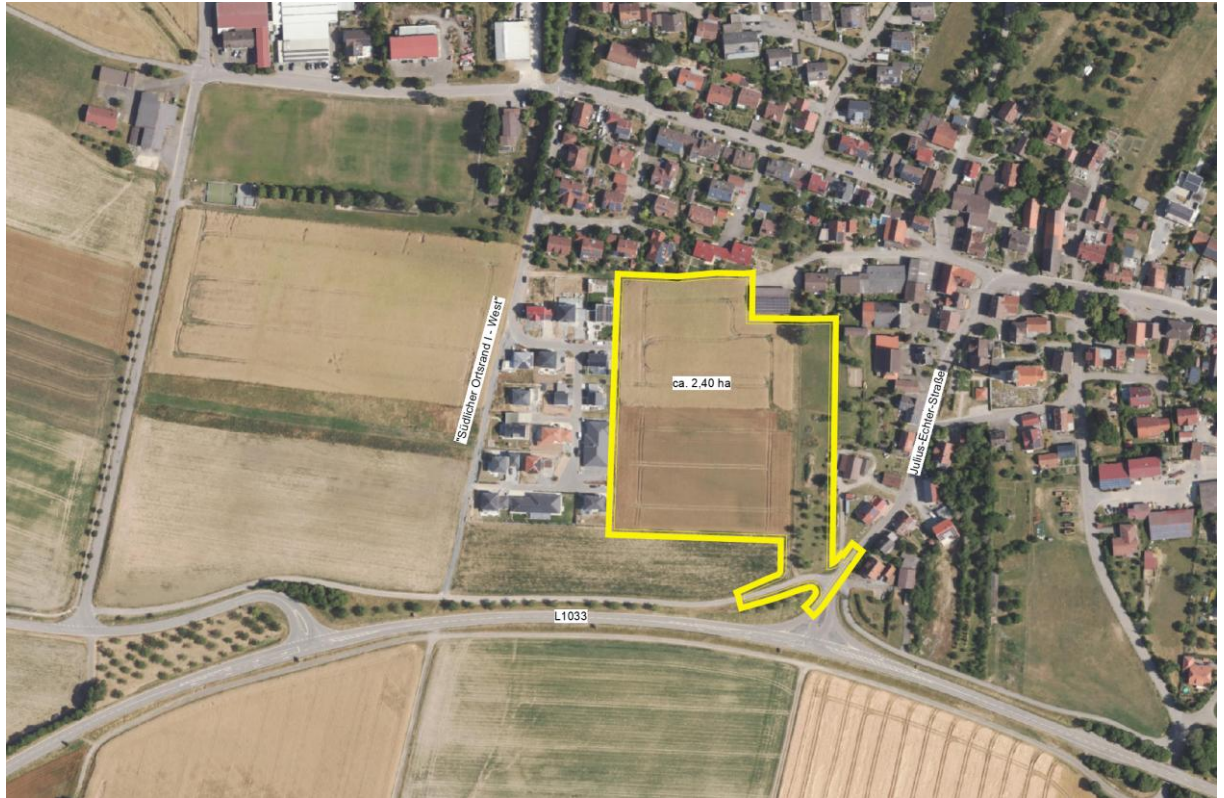


Abbildung 1: Lage im Siedlungsraum – Kartendaten LUBW ©2025.

2.2 Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 21, 21/1, 132, 135, 138, 208, 211 und 212 sowie in Gänze die Flurstücke mit den Nummern 209 und 210.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine bestehende Wohnbebauung sowie einem landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude
- im Osten: durch bestehende Wohngebäude
- im Süden: durch bestehende landwirtschaftliche Flächen (Wiesen-/ Ackerflächen)
- im Westen: durch das Neubaugebiet „Südlicher Ortsrand I West“

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,40 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 31.10.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

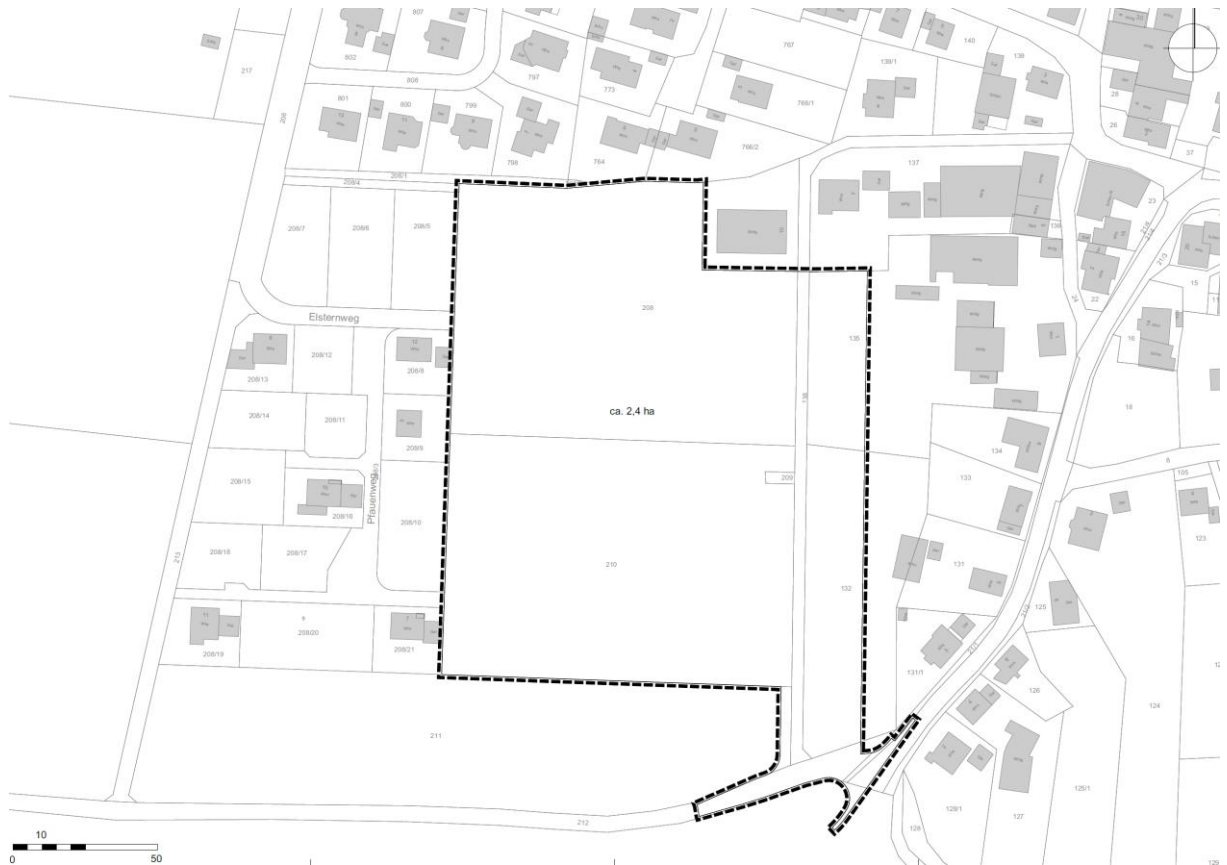


Abbildung 2: Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand II Ost“.

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 (überwiegend) dargestellt. Im Anschluss nach Süden ist die L1033 als Bestand Straße für den überregionalen Verkehr dargestellt. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind von der Planung nicht betroffen.

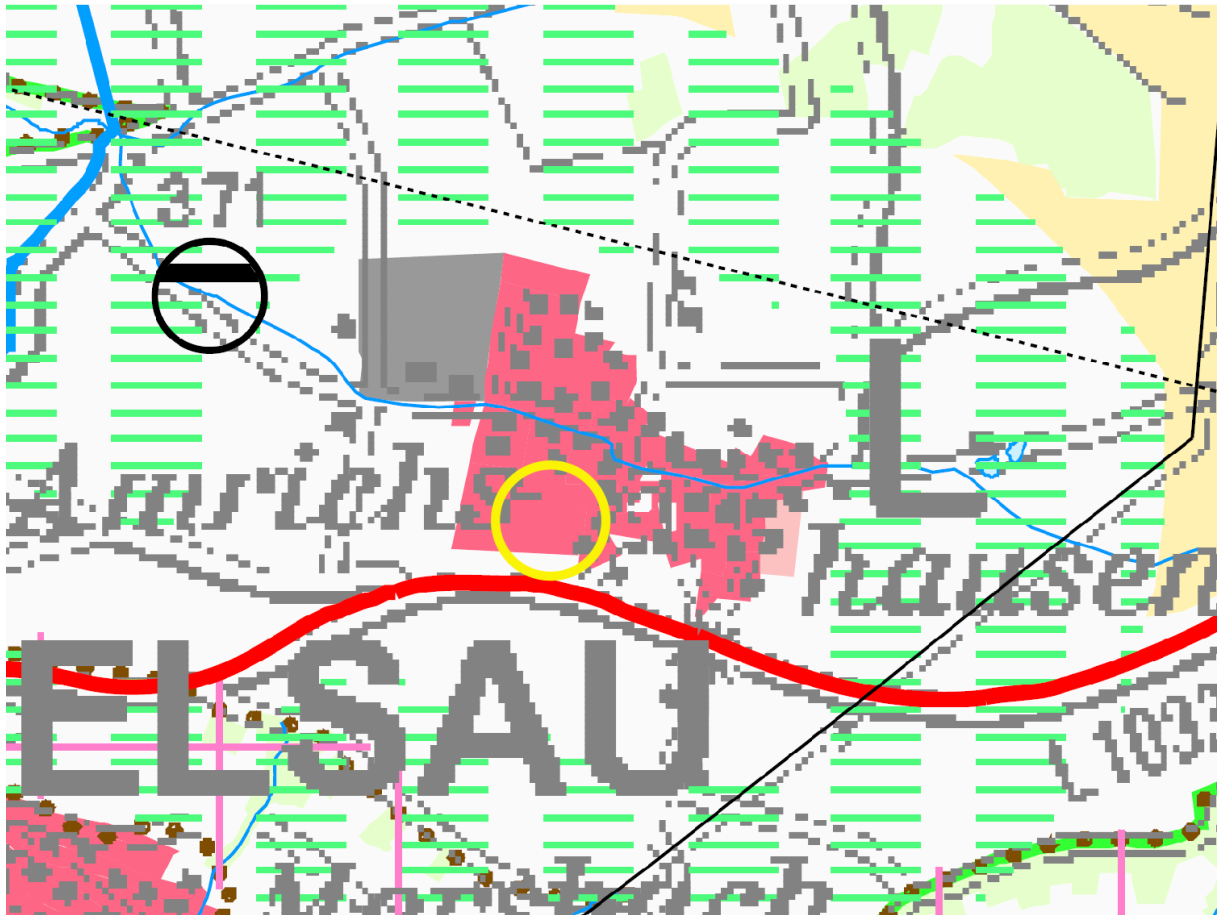


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Heilbronn Franken 2020

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen vom 27.03.2006 ist im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des geplanten Straßenanschlusses an die Julius-Echter-Straße stellt der FNP Flächen für die Landwirtschaft dar. Da es sich hier um eine sehr kleine Fläche handelt, ist die Planung dennoch aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

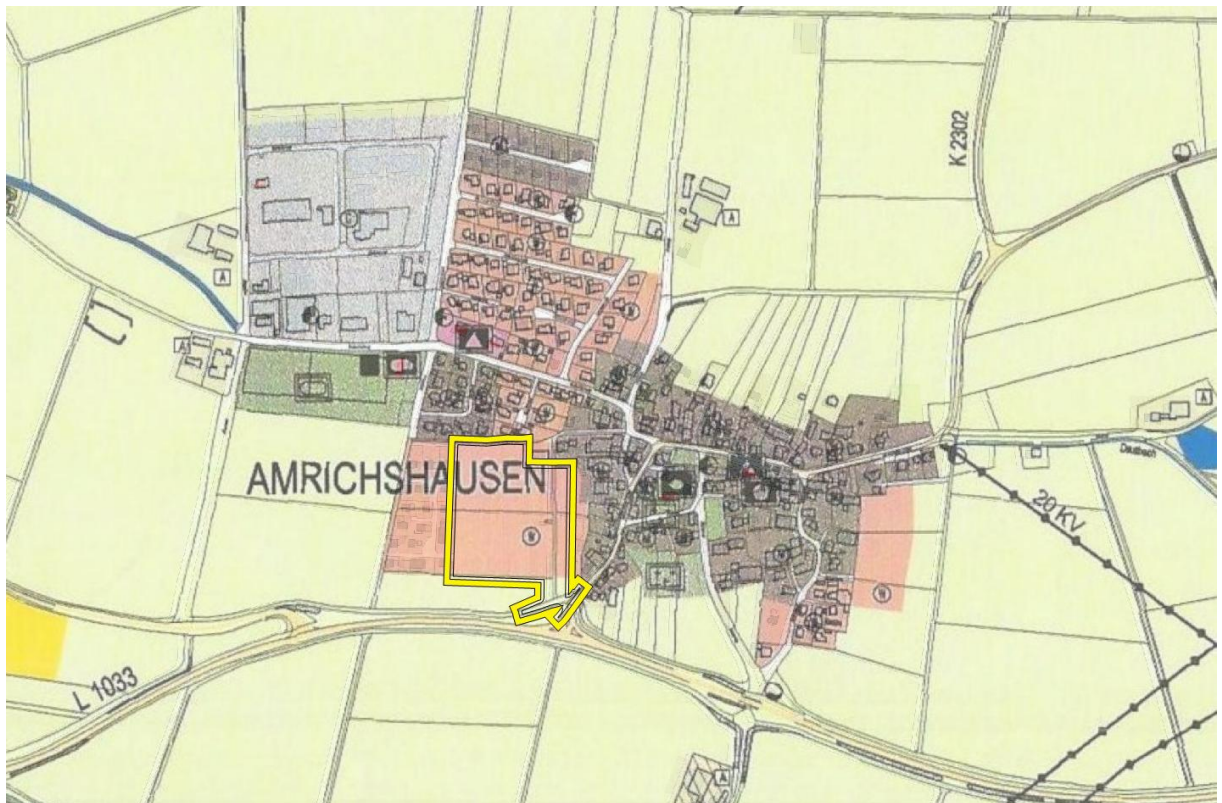


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen vom 27.03.2006

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Westen grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand I – West“ vom 10.10.2018 an.

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 nächstgelegene FFH-Gebiet „Kochertal Schwäbisch Hall - Künzelsau“ mit der Nummer 6824341 liegt rund 600 Meter Südlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Deubachtal“ mit der Nummer 1.26.020 befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 1.200 m Entfernung.

Naturschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Das nächstgelegene geschützte Biotop „Magerwiesenzwickel an der L1033 südwestlich Amrichshausen“ mit der Biotop-Nr. 367241260193 liegt südwestlich des Plangebietes in ca. 220 m Entfernung.

Naturdenkmal

Das Naturdenkmal „Doline „Immenloch““ mit der Schutzgebiets-Nr. 81260460028 befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 700 m Entfernung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG Prübling, Künzelsau“ befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 1.200 m Entfernung.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand II Ost“ 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. 2,4 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an. Das neue Baugebiet schließt die Lücke zwischen dem Neubaugebiet „Südlicher Ortsrand I West“ und dem Ortskern und arrondiert dabei den südwestlichen Ortsrand von Amrichshausen. Aufgrund von Verkehrslärm wird ein entsprechender Abstand zur L1033 gewahrt.

Die Planung sieht eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vor. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind weitere Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und „Kettenhäusern“ sowie ein zentral gelegenes Mehrfamilienhaus angedacht. Durch diese differenzierte Bebauung wird ein breites Spektrum an Wohnangeboten geschaffen, um ein durchmischtes Quartier für unterschiedliche Generationen und Lebenslagen zu ermöglichen.

Die Anbindung an das bestehende Erschließungssystem erfolgt im Nordwesten durch einen Anschluss an den Elsterweg und im Südosten an die Julius-Echter-Straße und weiter an die L1033. Das innere Erschließungssystem wird von einer, die vorgenannten Anschlusspunkte verbindenden, zentralen Quartiersstraße gebildet. Die daran anschließenden „Wohnhöfe“ schaffen Überschaubarkeit und unterstützen eine klare Adressbildung. Ergänzende Fuß- und Radwege stellen die Anbindung an das bestehende Wegenetz sicher und stärken die Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren.

Ökologische und klimatische Belange werden im Planungskonzept berücksichtigt. Grünzüge und Baumpflanzungen rahmen das Baugebiet und schaffen Übergänge in die Landschaft und zu den Bestandsgebieten sowie eine „Pufferzone“ gegenüber der L 1033

im Süden. Der Grünzug am nördlichen Rand dient der Verbesserung des Mikroklimas und bietet zugleich Flächen für einen Spielplatz und einen Retentionsbereich. Die Retentionsfläche, Dachbegrünungen bei Flachdächern sowie versickerungsfähige Beläge bei Wegen und im Bereich der Wohnhöfe berücksichtigen die wichtige Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung.

Mit der Planung wird somit ein geordnetes, vielfältiges und ökologisch verträgliches Quartier angestrebt, das den Siedlungsrand sinnvoll arrondiert und einen nachhaltigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs leistet.



Abbildung 5: Lageplan städtebaulicher Entwurf – ARP 2025

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über den angrenzenden Elsterweg und fußläufig zusätzlich über den Pflaumenweg. Eine zusätzliche Erschließung von Süden erfolgt mit einer Anknüpfung an die Julius-Echter-Straße.

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.

Niederschlagswassermanagement

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, Verdunstung und Versickerung) werden im weiteren Verfahren daher notwendig und konkretisiert.

6 Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

6.1 Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand II Ost“ 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 CO₂ – 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 CO₂-Produktion auszugehen.

Durch die kompakte Anordnung verschiedener Wohnformen wird eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung erreicht, die zugleich die im Regionalplan vorgegebene Minstdichte wahrt. Auf diese Weise wird die Baufläche wirtschaftlich genutzt und eine weitere Neuversiegelung im Außenbereich bestmöglich begrenzt. Ergänzend wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt bzw. es werden entsprechende flächensparende Gebäudetypen festgesetzt. (u.a. Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus), wodurch die Minderung von Treibhausgasen unterstützt wird. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden Grünzüge, Pflanzgebote sowie Straßenbegrünungen festgesetzt. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Gehölze und Stauden berücksichtigt. Die Begrünung trägt zur Verschattung, Verdunstungskühlung und Durchlüftung des Quartiers bei, sodass sommerliche Wärmebelastungen reduziert werden können. Durch die vorgesehenen Grünzüge in Kombination mit der Retentionsfläche wird Niederschlagswasser aufgenommen und gedrosselt versickert. 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.

Hochwasserschutz und Starkregen

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 Retentionsfläche 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.	24.194 m²	100%
davon: Nettobauland	ca.	14.013 m ²	58%
Öffentliches Grün	ca.	1.856 m ²	8%
Private Grünfläche	ca.	3.301 m ²	14%
Verkehrsfläche	ca.	5.024 m ²	20%

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Künzelsau
Stuttgart, den 31.10.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)