

Öffentliche Bekanntmachung

8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen in Künzelsau-Nitzenhausen, Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für das Vorhaben „Nördlicher Ortsrand II“ in Künzelsau-Nitzenhausen

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 12.05.2026 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans für das Vorhaben „Nördlicher Ortsrand II“ in Künzelsau-Nitzenhausen beschlossen. Die Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand II“ erfolgen.

Auf dieser Grundlage wurde auch die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung sind die folgenden Unterlagen:

- Abgrenzungsplan Geltungsbereich vom 23.04.2026, Büro ORplan
- Ziele und Zwecke der Planung vom 23.04.2026, Büro ORplan

Mit dem 8. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen soll auf Flächennutzungsplanebene die Planungsrechtliche Grundlage für folgendes Vorhaben geschaffen werden:

Stadt Künzelsau, Ortsteil Nitzenhausen „Nördlicher Ortsrand II“

Abgrenzung

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,4 ha (34.063 m²) und ist dem Lageplan zur Abgrenzung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand II“ in Künzelsau-Nitzenhausen vom 23.04.2026 zu entnehmen (siehe Abgrenzungsplan Geltungsbereich und Abb. 1).

Er beinhaltet folgende Flurstücke auf Gemarkung Künzelsau-Nitzenhausen mit den Flurstücksnummern: 60, 61, 62, 246/1 und 246. Die Flurstücke liegen östlich des Sonnhöfer Wegs und grenzen im Norden an das Baugebiet „Nördlicher Ortsrand“.

Ziele und Zwecke der Planung

Der örtliche Zimmereibetrieb Helmut Karle plant auf dem Flurstück 246/1 in Künzelsau-Nitzenhausen eine Betriebserweiterung seiner in unmittelbarer Nähe gelegenen Zimmerei am Sonnhöfer Weg. Das Vorhaben befindet sich am östlichen Ortsrand und sieht auf einem Grundstück des Eigentümers, das derzeit als Lagerplatz genutzt wird, die Neubebauung einer Werkhalle mit Richtplatz und Hackschnitzellager vor.

Ziel der Planung ist es, die Betriebserweiterung vor Ort zu unterstützen, da die Sicherung der Arbeitsplätze für die künftige Entwicklung Nitztenhausens maßgeblich sein werden. Dabei sollen aber auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils nicht außer Acht gelassen werden. Um sowohl das Vorhaben Karle wie auch eine Orterweiterung weiterhin möglich zu machen, wurde der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand II“ aufgestellt.

Für eine Betriebserweiterung wird es erforderlich werden, die bisher im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vorgesehenen Flächen für Wohnungsbau neu zu ordnen und die Flächen des Zimmereibetriebs dem Vorhaben entsprechend anzupassen. Um Konflikte – insbesondere in Bezug auf Gewerbelärm – zu vermeiden, sollen die vorgesehenen Flächen für Wohnungsbau anders angeordnet werden. Es ist vorgesehen, die Flächen nach Süden auf das gesamte Flurstück 246 auszuweiten. Im Westen soll zum Flurstück 246/1 hin eine Grünfläche dargestellt werden. Diese soll einen Abstand zum Gewerbebetrieb ermöglichen und auch für evtl. notwendige aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

In der aktuell im Verfahren befindlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind die für das Vorhaben vorgesehenen Flächen derzeit als „Flächen für Wohnungsbau“, „Fläche für gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ geplant, bzw. schon in vorherigen Änderungen gewidmet (siehe Abbildung 2).

Für das Vorhaben des Zimmereibetriebs soll nun mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans neu eine „Gewerbliche Baufläche, Planung“ auf dem Flurstück 246/1, daran angrenzend nach Norden eine „gemischte Baufläche, Planung“ (Flurstück 60 und Teile der Flurstücke 61 und 62) und nach Westen zu einer neuen möglichen Wohnbebauung eine „Sonstige Grünfläche, Planung“ (Teile des Flurstück 246) vorgesehen werden.

Die bisher als „Fläche für den Wohnungsbau“ vorgesehene Fläche des „Nördlichen Ortsrand II“ aus der 7. Änderung soll hierdurch in ihrer Lage verändert und sich künftig weiter nach Süden ausweiten. In ihrer Größe bleibt die künftige „Wohnbaufläche, Planung“ allerdings vergleichbar und wird auf Teilen der Flurstücke 61, 62 und 246 zu liegen kommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden aktuell die Flächengrößen der späteren Planflächen ermittelt.

Der zu überplanende Bereich besteht heute überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 61, 246 und Teile von 246/1). Im südlichen Teil des Flurstücks 246/1 hat der Zimmereibetrieb Karle eine Lagerfläche eingerichtet. Das Flurstück 60 wird bereits heute ebenfalls vom Betrieb genutzt, ist aber im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche dargestellt. Hier soll mit dem neuen Bebauungsplan eine Anpassung an den Bestand (voraussichtlich als gemischte Baufläche) erfolgen. Beim Flurstück 62 handelt es sich um eine Erweiterung des Sonnhöfer Wegs bzw. geht dieses Flurstück in einen befestigten Feldweg über.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Auswirkungen der Planung können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) im Zeitraum

vom 11.06.2026 bis 14.07.2026 (je einschließlich)

im Internet unter www.kuenzelsau.de/bekanntmachungen, Rubrik „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“, abgerufen werden.

Zusätzlich können die Unterlagen im genannten Zeitraum im Rathaus Künzelsau, Bürgerbüro, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Diese lauten wie folgt:

Montag bis Freitag	09:00 bis 18:00 Uhr
Samstag	09:00 bis 12:00 Uhr

Abgabe von Stellungnahmen

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen primär elektronisch an bauleitplanung@kuenzelsau.de oder bauleitplanung@orplan.de gerichtet werden. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere kann dies schriftlich oder zur Niederschrift im Stadtbauamt, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau erfolgen.

Dort kann bei Bedarf und auf Anfrage auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Hierbei besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Sofern Bedarf besteht, sollte ein Gesprächstermin im Stadtbauamt (Tel. 07940 129-612) vereinbart werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist. Der Gemeinderat entscheidet über die Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung. Dabei werden die Stellungnahmen nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Künzelsau, 10. Juni 2026

Stefan Neumann, Bürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 10. Juni 2026

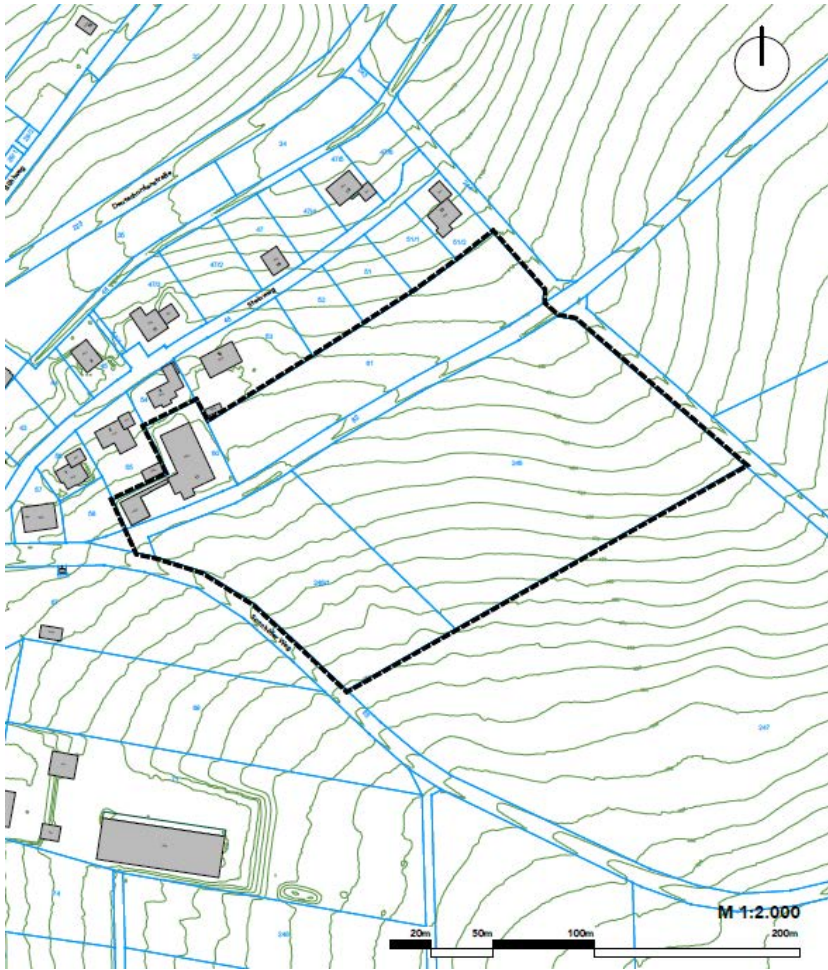


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (HOKIS) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs



Abb. 2: Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, Auszug Planflächen in Künzelsau-Nitzenhausen, ohne Maßstab