

**Stadt Künzelsau  
Ortsteil Ohrenbach**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„BINSENWEG 2“**

**vom 14.11.2024**

**Bebauungsplan gem. § 13b i.V.m. § 215a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 215a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bauflächenbedarf
- 5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 8 Gutachten / Untersuchungen
- 9 Umweltbericht
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Ohrenbach der Stadt Künzelsau stehen keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Die Baugebiete Hofäcker (Inkraftgetreten 1967) und Hofäcker Erweiterung (Inkraftgetreten 1992) sind bebaut. Innerorts sind mittlerweile alle bisher zur Verfügung stehenden freien Baulückenflächen in den letzten Jahren bebaut worden oder stehen von den Eigentümern nicht zum Verkauf an.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Künzelsau das Ziel, den aktuellen Bedarf in Ohrenbach an Wohnbauflächen zu decken. Ohrenbach bietet für die Bauwilligen (überwiegend junge Familien), eine kurze Entfernung (5 Fahrkilometer) nach Künzelsau wo die Infrastruktur der Kreisstadt vorhanden ist und gleichermaßen eine kurze Entfernung zu den Arbeitsplätzen der aufstrebenden Gewerbebetriebe und Verwaltungen, in der wachstumsstarken Region, besteht. Für Familien bietet es gleichermaßen die Vorteile eines kleinen Dorfes mit lebendigen Vereinen und Freiraumqualität im Grünen.

Die in den letzten Jahren beendeten Bebauungsplanverfahren in den Teilorten nördlich des Kochers wie Kocherstetten, Amrichshausen, Nitzenhausen, Morsbach sind in kürzester Zeit bebaut worden oder sind größtenteils verkauft und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Künzelsau ist bestrebt, Baumöglichkeiten in den Teilorten weiterhin anbieten zu können. Somit sollen die für den Raum charakteristischen Ortschaften belebt und zukunftsfähig ausgestaltet werden.

Es liegen bereits mehrere Anfragen (Interessentenliste mit 12 Bauwilligen) für Baugrundstücke vor. Um die Nachfrage von ortsansässigen und auswärtigen Bauwilligen nach erschlossenem Wohnbauland gerecht zu werden und einer Überalterung entgegen zu wirken, soll daher die geplante Fläche in Ohrenbach als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 9 Bauplätze, durch private Initiative entstehen.

Die Fläche grenzt im Norden und Süden an bebaute Bereiche an. Der westlich bestehende Streuobstbereich bleibt als innerörtliche Grünfläche erhalten. Die Fläche ist durch den Binsenweg im Norden erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht eine flächensparende Erschließung der neuen Baugrundstücke durch einen Stich nach Süden vor.

Der Bebauungsplan soll die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

In der Folge hat der Gemeinderat am 18.10.2022 beschlossen, für das Gebiet „Binsenweg 2“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Verfahren wurde aufgestellt und bislang geführt auf Grundlage des § 13b BauGB. Der Gesetzgeber hat den Kommunen mit Einführung des Paragraphen §215a BauGB, dem sogenannten Heilungsparagraph, die Möglichkeit eröffnet, die nach §13b begonnenen Verfahren zur Entwicklung von Wohnraum auf Außenbereichsflächen, die an den Innenbereich anschließen, unter Beachtung entsprechender Auflagen, zu beenden.

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand statt zwischen dem 28.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022.

## 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 215a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Binsenweg 2“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB (kombiniertes Verfahren) i.V.m. § 215 a BauGB (ergänzendes Verfahren zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB).

Zur Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB) sowie zur Anwendung des ergänzenden Verfahrens (§ 215a BauGB) bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden.

### 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

#### 2.1.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB

##### 1. Voraussetzung

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Binsenweg 2“ umfasst ein Plangebiet von ca. 5200 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt, da diese wesentlich kleiner ist als die Fläche des Plangebietes, damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB „(...) sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (...)“. Im Ortsteil Ohrenbach wurden in den letzten Jahren keine Außenbereichsflächen zur Wohnraumschaffung im Sinne des § 13b entwickelt, noch befindet sich derzeit weitere Flächen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Verfahren.

##### 2. Voraussetzung

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Plangebiet soll Wohnraum geschaffen werden. Im Norden und im Süden schließt das Gebiet an den Siedlungsbereich des Innenbereichs an und rundet den Ortskern somit ab.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

##### 3. Voraussetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2022 eingeleitet werden. Da der Aufstellungsbeschluss am 18.10.2022 gefasst wurde, ist diese Voraussetzung gegeben.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB muss bis 31.12.2024 gefasst werden.

##### 4. Voraussetzung

Gemäß § 215a BauGB können begonnene §13b Verfahren beendet (§ 215a Abs. 1 BauGB) oder abgeschlossene Verfahren geheilt (§ 215a Abs. 2 BauGB) werden. Sofern auf einen Umweltbericht und eine Eingriff-/Ausgleichsbilanz verzichtet werden soll, muss die Gemeinde gemäß § 215a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer Vorprüfung zur Einschätzung gelangen „[...]“, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. [...]“. Der Aufwand soll möglichst gering gehalten und Rechtssicherheit zügig erreicht werden (siehe hierzu Begr. in Drucksache Dt. Bundestag 20/9344).

Da ein Ausgleichsbedarf gem. §1a Abs. 3 BauGB jedoch zumindest für das Schutzgut Boden nahezu immer besteht, vor allem wenn auf bisher unversiegelten Außenbereichsflächen neue Versiegelung entsteht, wird im vorliegenden Fall auf die Vorprüfung verzichtet und die Heilung nach Maßgabe von §215a BauGB mit Umweltprüfung und Ausgleichskonzept durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Weiterführung des Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung des § 215a BauGB sind gegeben. Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz (E/A-Bilanz) wurde erstellt.

### **2.1.2 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB**

Laut § 13b BauGB „(...) gilt § 13a entsprechend (...)“ unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

#### **1. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

*„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“*

Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im vorliegenden Fall erforderlich.

#### **2. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes (BNatSchG)) bestehen oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bim-SchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden. Die angrenzende, unter Schutz stehende Streuobstwiese wird aus dem Verfahren herausgenommen. Auch sind keine Störfallbetriebe in der Umgebung vorhanden.

**➔ Das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

### 2.1.3 **Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, wonach im vereinfachten Verfahren abgesehen werden kann von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs): Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall wurden bereits zwei Beteiligungen durchgeführt, bei denen sich die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten konnte. Die Möglichkeit der Beschleunigung durch den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung wurde nicht ausgeschöpft.

Durch die Vorgaben des Heilungsverfahrens gem. §215a BauGB ist auch ein Umweltbericht und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erforderlich (siehe vorangehendes Kapitel). Demnach wird auch auf die Beschleunigung durch Entfall der Umweltprüfung verzichtet.

Im parallel sich in Aufstellung befindenden Verfahren zur „7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans“ Künzelsau – Ingelfingen wird die Fläche des Plangebietes, bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, als Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus ergibt sich die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Siehe hierzu auch ausführlich unter Kap. 3.3.

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

### 3.1 **Raumordnerische Strukturdaten**

Raumordnerische Einstufungen nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Heilbronn-Franken vom 24.03.2006:

- Künzelsau gehört zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“ (PS 2.1.3.2).
- Künzelsau ist als Mittelzentrum ausgewiesen (PS 2.3.2).
- Mindestbruttowohndichte für Mittelzentren wird auf 60EW/ha festgesetzt (PS 2.4.0 (Z))

- Künzelsau liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim. (PS 2.2.2 (Z))
- Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ist Künzelsau – Kernstadt sowie als gebietsscharf festgesetzter Siedlungsbereich Künzelsau – Gaisbach (West und Nordost) (PS. 2.4.1 (Z))
- Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Künzelsau – Gaisbach (PS 2.4.4. (Z))
- In Künzelsau wird die ehemalige Schienentrasse für einen späteren Stadtbahnanschluss gesichert. (P.S. 4.1.3 (V))

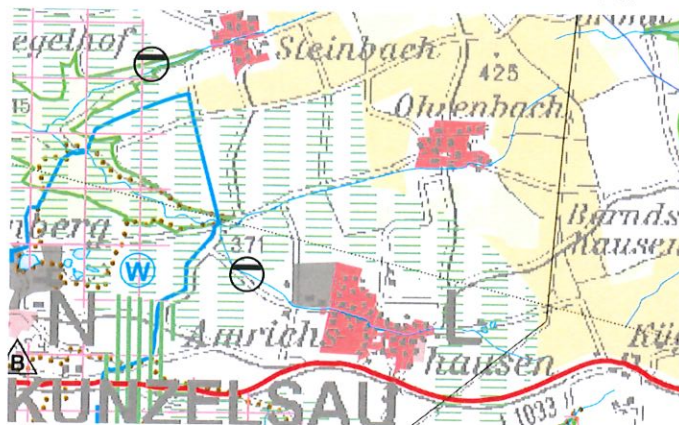


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2006

Der Ortsteil Ohrenbach ist als Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft PS. 3.2.3.3.

### 3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) aus dem Jahre 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Das Plangebiet ist von Hochwasserereignissen nicht betroffen.

Vom Büro BIT Ingenieure wurde bereits im Rahmen der Gesamtstadtuntersuchung 2019 und detailliert für Ohrenbach 2022 eine Hydraulische Gefährdungsanalyse für das Gebiet erstellt. Gemäß Starkregengefahrenkarte besteht für das Gebiet im Ist-Zustand keine Gefährdung. Weitergehend wurde das Büro mit der Fragestellung konsultiert, inwieweit sich durch die Bebauung des Baugebiets Veränderungen im Bezug auf ein Starkregenereignis einstellen, mit dem Ergebnis:

„[...]Für die Bemessungsregen (5-jährlich) kann durch technische Maßnahmen (Retentionszisternen oder Gründach mit Staufunktion) eine Neutralität zum Bestand nachgewiesen und hergestellt werden.

Für Starkregen allerdings sollte der Abfluß nicht wie bisher aus der Grünfläche ungebremst hangabwärts fließen. Daher empfehlen wir die in der beiliegenden Trassenskizze in blau dargestellte Abkopplung nach Osten. Hierfür bietet sich eine Mulden-Wall-Modellierung an.“

Der Empfehlung einer Ableitung mittels Mulden-Wall-Modellierung wurde durch Festsetzung eines Leitungsrechts sowie einer Pflanzverpflichtung mit



Zweckbestimmung Mulde, entsprechend dem Vorschlag des Büro BIT Ingenieure übernommen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung kann demnach nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies gilt entsprechend für Bebauungspläne nach §13b i.V.m. § 215a BauGB.

Da im vorliegenden Fall die Erforderlichkeit dargelegt und der Bedarf auch auf Ebene des Flächennutzungsplans begründet wird (siehe Kapitel 4), ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Das parallellaufende Verfahren zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche.

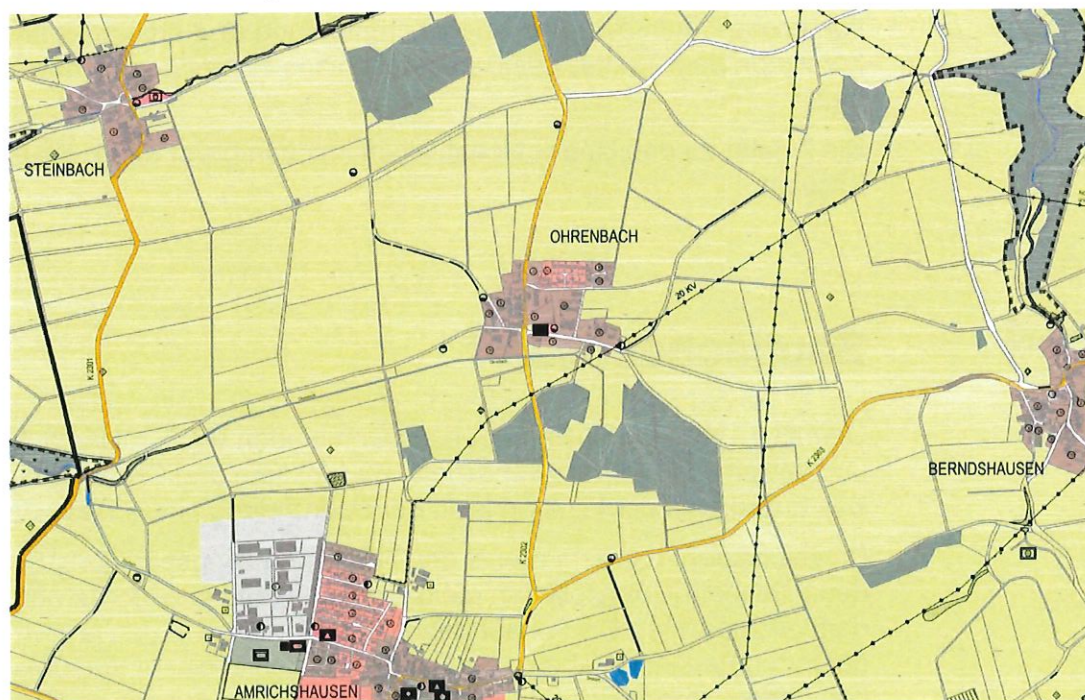


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

### 3.4 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

### 3.5 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Eine entsprechende Abhandlung wird im nachfolgenden Kapitel dargelegt. Durch die Zurücknahme des Geltungsbereichs nach Osten liegen die Streuobstbestände nun außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten. Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen werden entlang des Ohrenbachs auf der bereits durch den baulichen eingriff belasteten Ackerfläche bereitgestellt. In zusätzliche landwirtschaftliche Flächen wird nicht eingegriffen. Durch den Erhalt der Streuobstwiese wird der Abstand zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb vergrößert.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist in Ohrenbach deutlich erkennbar. Mittlerweile ist nur noch ein aktiver Landwirt in Ohrenbach am anderen Ende des Ortes tätig. Der landwirtschaftliche Betrieb (Flst. 294 u.310) gegenüber der Bebauung ist mittlerweile verpachtet (bewirtschaftetes Stallgebäude neben Berndshäuser Straße) und wird nicht mehr vom Eigentümer betrieben. Der gegenüberliegende Milchviehbetrieb hat als Anwohner/Landwirt schriftlich zugestimmt. Die Gutachten bezüglich Geruchs- und Geräuschimmissionen sind positiv beschieden. Eine Tendenz zur Wohngemeinde ist deutlich erkennbar.

Anlässlich der vorliegenden Planungen wurden die Geruchsemmissions- und Immissionsituation beurteilt und die Immissionsverträglichkeit nachgewiesen (siehe Kap. 8.2). Einer Realisierung des Plangebietes „Binsengeweg 2“ steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen. Gleichwohl können Gerüche, Staub, Lärm und sonstige Immissionen gelegentlich vorkommen und sind ortsüblich hinzunehmen. Daher wurde dem Textteil des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis beigelegt.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen bleibt durch die Planung unbeeinträchtigt.

## 4 Bauflächenbedarf

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen.

Derzeit besteht das Erfordernis den Flächennutzungsplan fortzuschreiben, um den Flächennutzungsplan an die geltenden Planungsanforderungen und die Bedarfe anzupassen. Die Fortschreibung soll auch die in den letzten Jahren durchgeführten Parallelverfahren und Berichtigungen in einem Plandokument zusammenführen. Neben der aktualisierten Darstellung der noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale, die als Bauflächen im Flächennutzungsplan enthalten sind und einer Entwicklung zur Verfügung stehen, werden die Flächen gelistet, die sich aufgrund Restriktionen nicht mehr für eine Entwicklung als Wohnbaufläche eignen und herausgenommen werden sollen. Zum Tausch hierfür werden kleinräumiger Entwicklungsflächen aufgenommen, die sich als Arrondierungsflächen sinnvoll entwickeln lassen und zur Stärkung einzelnen Ortsteile beitragen.

Um den somit entstehenden Bauflächenpool noch entsprechend den Vorgaben der Landesregierung durch eine aktuelle Bedarfsermittlung zu hinterlegen, werden die durch die Bevölkerungsentwicklung ausgelösten Bedarfe gem.



„Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB“<sup>1</sup> ermittelt und gegenübergestellt.

Auf die Ausführungen des parallel geführten Flächennutzungsplanverfahren wird hinsichtlich des Bauflächenbedarfsnachweises verwiesen.

### **Herausnahme**

Unter Punkt 3.2 des Hinweispapiers wird die Möglichkeit eröffnet, bei der Anforderung der Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen einen vereinfachten Flächentausch zu bestreiten. Hierbei kann auf nicht entwickelte Bestandsflächen aus dem Flächennutzungsplan, die aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet sind, zu Gunsten von Flächenneuaufnahmen verzichtet werden.

Zur Entwicklung der bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche Binsenweg 2 in Ohrenbach als Wohnbaufläche wird im Gegenzug 0,6 ha der Flächenreserven der Hanglage von Morsbach Vollmert (insg. 7,22 ha), die aufgrund Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebietsausweisungen einer Bebauung auch langfristig nicht zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. (Bereits 2,88 ha Herausnahme zum Tausch des Baugebietes Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten). Das Flächennutzungsplanverfahren hierzu wird von Seiten der Stadt derzeit vorbereitet.

## **4.1 Örtliche und regional bedingte Besonderheiten**

Als Besonderheit der räumlichen Gegebenheiten in Künzelsau ist eine starke Identifikation der Bewohner mit ihren Ortsteilen und die Trennung durch das Kochertal in siedlungsstarke Bereiche Taläcker und Gaisbach und ländlicher geprägte Gegenden auf der nördlichen Seite des Kochertals zu verzeichnen. Zur Stärkung der Ortsteile und Wahrung der Struktur ist eine Verteilung der Wohnraumpotentiale auf die einzelnen Ortsteile seit je her ein besonderes Anliegen der Stadt, die neben der raumordnerischen Vorgaben zur Schaffung von Wohnraumschwerpunktf lächen in Gaisbach berücksichtigt werden. Durch neue Baumöglichkeiten in den Ortsteilen wird die kommunale Attraktivität und Identität gestärkt und die wirtschaftliche Leistungskraft des ländlichen Raumes durch die Ansiedlung junger Familien und damit auch die soziale Stabilität verbessert. Es wird ein attraktives Dorf erhalten und durch zeitgemäßes Wohnen und Leben in einer intakten Bürgergesellschaft gestärkt.

Ohrenbach ist Teil der Ortschaft Steinbach, die sich aus den vier Weilern bzw. Ortsteilen Steinbach, Ohrenbach, Wolfsölden und Büttelbronn zusammensetzt. Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Feststellungsbeschluss 2006 hat lediglich der Ortsteil Ohrenbach Neudarstellungen in Form von Arrondierungs- und Innenentwicklungsflächen bekommen. Diese sind zum Stand Ende 2022 bereits nahezu vollständig bebaut. Die gemischte Baufläche „Nördlicher Ortsrand“ mit 0,30 ha ist vom Eigentümer zum Bau dessen Einfamilienhauses genutzt worden und steht damit nicht mehr zur Verfügung. Am „südlichen Ortsrand“ wurden vier, bereits erschlossene Grundstücke von privater Hand

<sup>1</sup> Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017.

bebaut. Lediglich die Fläche „Mitte“ ist noch als gemischte innerörtliche Baulandreserve mit ca. 0,42 ha vorhanden. Diese Fläche ist jedoch in Privatbesitz und wird nicht veräußert. Die Umsetzung des letzten Baugebietes „Hofäcker-Erweiterung“ war in den 90er Jahren. Das Gebiet ist mittlerweile vollständig aufgesiedelt.

Der Wohnungsdruck zeigt sich auch in den umliegenden Ortschaften. Die Baugrundstücke in den aktuellen umliegenden Baugebieten in Amrichshausen und Nitzenhausen waren innerhalb von zwei Jahren verkauft. Amrichshausen in 1,5 km Entfernung, ist mittlerweile schon vollständig bebaut.

Für die neue Entwicklungsfläche Binsenweg 2 in Ohrenbach liegen bereits 12 Anfragen von Bauwilligen zumeist aus dem Ort oder den Nachbarorten vor. Die Interessentenliste ist bei der Stadt einsehbar.

Durch den Verbleib und den Zuzug von jungen Familien im Ort wird erreicht, dass unter anderem der Kindergarten und die Grundschule in Amrichshausen in deren Erhalt gestärkt werden, somit nachhaltig die dörfliche Struktur erhalten und verbessert wird. Dies gilt ebenso für ein aktives Vereinsleben.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist in Ohrenbach deutlich erkennbar. Mittlerweile ist nur noch ein aktiver Landwirt in Ohrenbach am anderen Ende des Ortes tätig. Der landwirtschaftliche Betrieb (Flst. 294 u.310) gegenüber der Bebauung ist mittlerweile verpachtet (bewirtschaftetes Stallgebäude neben Berndshäuser Straße) und wird nicht mehr vom Eigentümer betrieben. Der gegenüberliegende Milchviehbetrieb hat als Anwohner/Landwirt schriftlich zugestimmt. Die Gutachten bezüglich Geruchs und Geräuschmissionen sind positiv beschieden. Eine Tendenz zur Wohngemeinde ist deutlich erkennbar.

Da auf eine flächensparende Bauweise geachtet wurde, ermöglichen die Festsetzungen die Realisierung von mind. 9 Gebäuden auf einer Plangebietsfläche von 0,52 ha. Nach dem bestehenden Belegungsschlüssel in Ohrenbach von 2,86 Einwohnern pro Wohneinheit (44 Wohnhäuser, 126 Einwohnern) wird realistischer Weise von zusätzlich 26 Einwohner ausgegangen (dies würde auch der Berechnung von einer Belegungsdichte 2,0 entsprechend dem Durchschnittswert von Künzelsau und einer Anrechnung von 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude entsprechen). Dies wiederum entspricht einem Dichtewert von ca. 50 EW/ha.

Die Planung liegt somit geringfügig unter den von Seiten der Regionalplanung geforderten Dichtewerten (Einwohner/ha Bruttowohnbauand) von 60 EW/ha für Mittelzentren. Da es sich hierbei jedoch nur um einen Mittelwert handelt und in den parallel laufenden oder abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren eine wesentlich höhere Dichte erreicht wird (z.B. Wohnbaugebiet Haselhöhe II – im Verfahren, Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten mit ca. 80EW/ha – Satzungsbeschluss 2022, oder auch bei Planungen in der Innenstadt) ist hier – im eher ländlich geprägten Raum - eine entsprechend geringere Dichte gerechtfertigt. Die geplante Bebauung gliedert sich somit in den örtlichen Zusammenhang ein.

## **5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **5.1 Lage im Siedlungsraum**

Der Ortsteil Ohrenbach liegt nordöstlich der Kernstadt Künzelsau. Er liegt damit auch nordöstlich des Innenstadtgebietes und ist über kleine Gemeindestraßen zur Landesstraße 1033 mit dem überörtlichen Verkehrsnetz und der Innenstadt verbunden.

Das Plangebiet selbst liegt im östlichen Außenbereich von Ohrenbach. Im Nordwesten sowie im Südwesten befinden sich mit einer Wohnbebauung im Norden und einer gemischten Nutzung im Süden bereits bebaute Gebiete. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche mit Streuobstbestand. Diese Fläche soll erhalten bleiben und wird daher nicht durch den Bebauungsplan miteinbezogen. Es entsteht hierdurch eine grüne Insel zwischen der Bebauung. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an einen Reitplatz, welcher in Zusammenhang mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung steht.

### **5.2 Naturräumliche Lagebedingungen**

Ohrenbach liegt innerhalb der Kocher-Jagst-Ebene und zählt zur naturräumlichen Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Charakteristisch für die Kocher-Jagst-Ebene ist der Ackerbau auf den fruchtbaren Böden aus Löß- und Verwitterungslehmen.

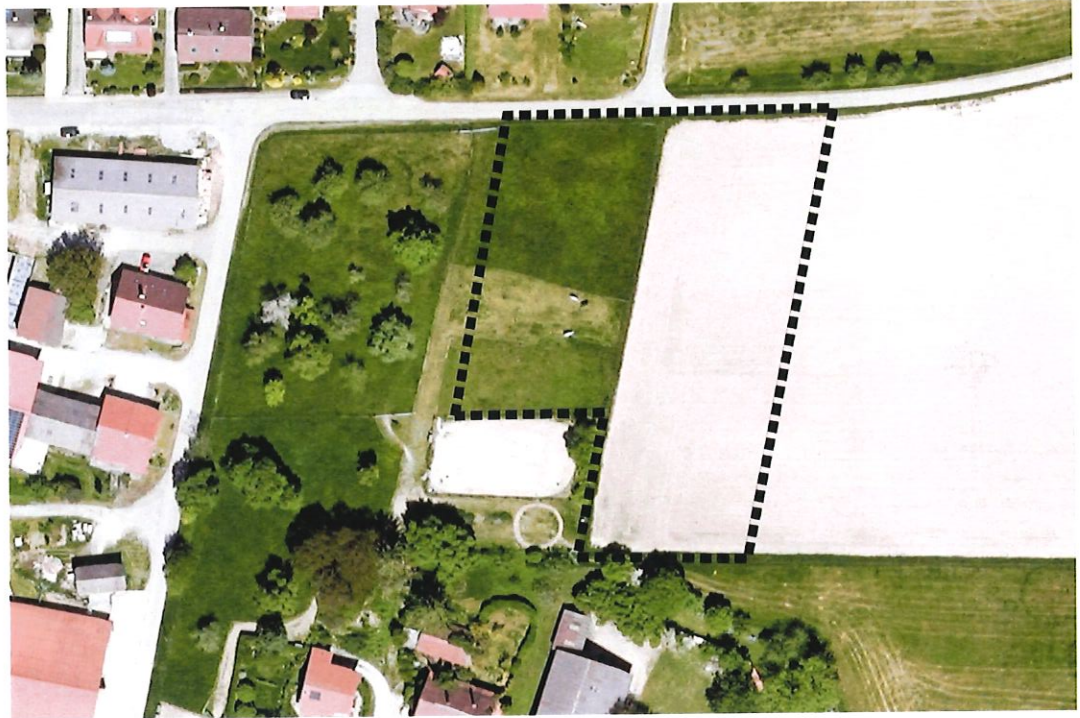
### **5.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt ganzheitlich auf dem Flurstück Nr. 291, welches jedoch nicht vollständig im Umgriff des Geltungsbereichs liegt.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.







**Abbildung 2:** Nutzung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet, Grundlage LUBW (26.03.2024), Geltungsbereich in schwarz

## 5.6 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Westlich grenzt der Geltungsbereich an eine Streuobstwiese an. Der Streuobstbestand in Zusammenhang mit dem Streuobstbestand weiter südlich wird als Kern- und Suchraum 500 sowie 1000 m des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte kartiert.

# 6 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein Entwurfskonzept zur städtebaulichen Konzeption erarbeitet, an dem sich der Bebauungsplan orientiert.

Basierend auf der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum, der benachbarten Umgebung sowie der aktuellen Nachfrage, lag der Fokus des städtebaulichen Konzeptes zur Gebäudetypologie auf der Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Daraus ableitend ergibt sich das Wohnen als dominierend vorgesehene Nutzungskonzept.





**Abbildung 3:** Städtebauliches Konzept, Bauplanungsbüro Ralf Ehrler Dipl. Bauingenieur FH, dargestellt durch Baldauf Architekten & Stadtplaner, Stand 22.06.2023

Das Erschließungskonzept sieht vor, die einzelnen Grundstücke über eine Stichstraße mit Wendehammer an den Binsenweg anzubinden. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen somit ausschließlich über die Stichstraße, abgesehen des nordwestlichen Doppelhausgrundstücks, welches direkt über den Binsenweg erschlossen ist. Ein weiterer Stich in Richtung Westen dient lediglich dazu die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Grünflächen zu erreichen, eine Durchfahrtsmöglichkeit ist nur für Wirtschaftsverkehr vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden auf privater Fläche in Form von Garagen/Carports oder offenen Stellplätzen vorgesehen. Die geplante Aufteilung der Grundstücke bieten hierfür genügend Spielraum.

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan bereiten die Umsetzung von ca. 9 Gebäuden in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Stadt Künzelsau hat im Jahr 2022 eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,1 EW/ha. Da es sich beim Plangebiet um ein Wohnquartier handelt, in dem vorwiegend junge Familien erwartet werden, ist von einer erhöhten Belegungsdichte auszugehen. Die durchschnittliche Belegungsdichte von Ohrenbach beträgt zudem 2,86 (Stand 2023). Bei der für Künzelsau vorgesehenen Belegungsdichte von 60 EW/ha liegt die Konzeption dennoch leicht unter dem angestrebten Wert. Die Lage in Ohrenbach ist jedoch gegenüber der Kernstadt und näher zur Kernstadt liegenden Stadt- und Ortsteilen in Relation zu setzen. Unter diesem Gesichtspunkt und den ländlichen Rahmenbedingungen legitimiert sich die Unterschreitung der

Belegungsdichte. Darüber hinaus wird die regionalplanerische Zielvorgabe im Rahmen anderweitiger Planungen der Neuaufsiedlung, welche parallel laufen oder kürzlich abgeschlossen wurden, weit überschritten, wodurch sich eine Unterschreitung im vorliegenden Fall zusätzlich legitimiert.

Auf die ausführlichen Darlegungen zur Bedarfsbegründung Kapitel 4.1 wird zudem verwiesen.

Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad durch Hofflächen und Zuwegungen zu erreichen, erfolgt die Anordnung der Gebäude im städtebaulichen Konzept möglichst nah der Stichstraße. Ein gewisser Abstand zur Privaten Erschließungsstraße soll dennoch generiert werden, um den Verkehrsraum aus städtebaulicher Sicht übersichtlicher zu gestalten und den Sicherheitsaspekt zu wahren, allen voran, da nicht explizit vorgesehen ist einen separaten Gehweg herzustellen. Darüber hinaus sollen Flächen vor Gebäuden und Garagen zurückgehalten werden, welche bei zusätzlichem Bedarf ggf. als Stellplatzflächen fungieren können. Auf die private Erschließungsstraße kann aufgrund der vorgesehenen Breite nicht als Parkfläche zurückgegriffen werden.

Die Ausrichtung der Gebäude möglichst nah an der Erschließungsstraße verfolgt zudem das Ziel die Grünflächen der privaten Gartenanlagen jeweils nach Osten bzw. Westen hin auszurichten, um einen möglichst verträglichen Übergang zur Landschaft bzw. der Streuobstwiese im Westen zu generieren. Darüber hinaus sollen begrünte Dächer bzw. im Falle von Satteldächern begrünte Garagen/Carports dazu beitragen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Ein städtebaulich harmonisches Bild soll durch die einheitliche Firstrichtung der Gebäude hergestellt werden, dies wird durch die Festsetzung der Firstrichtung im Bebauungsplan sichergestellt. Aufgrund der leicht schrägen Erschließung im Gebiet, wird die Bebauung durch ein versetztes Anordnen der Gebäude aufgelockert.

Des Weiteren setzt die Lage des Plangebietes am Ortsrand einen hohen Durchgrünungsgrad voraus. Durch die zum Teil großzügig geplanten Grundstückflächen geht bereits ein großer Anteil an begrünten Gartenflächen einher und wird durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sichergestellt. Daneben soll die Verpflichtung einzelner festgesetzter Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße zur Verbesserung des lokalen Klimas sowie zu einem grünen Erscheinungsbild beitragen.

## **7 Erschließung / Technische Infrastruktur**

### **7.1 Verkehr**

Das neue Wohngebiet wird über eine Stichstraße vom Binsenweg aus erschlossen. Somit ist ein guter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz (Büttelbronner Straße) gegeben. Diese führt zum einen durch Amrichshausen zur L1033 Richtung Künzelsau und in der anderen Richtung nach Hermuthausen zur L1022 in Richtung der B19.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### **7.2.1 Wasser/ Abwasser**

Die Frischwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss der Stichstraße von Norden in das Plangebietes.

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet. Laut Gesetzgeber ist eine möglichst dezentrale Versickerung des Regenwassers oder Einleitung in ein öffentliches Gewässer anzustreben. Um diesen gesetzlichen Bestimmungen gerecht zu werden, wird in der Stichstraße ein Regenwasserkanal verlegt, der nach Süden und entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 291/1 nach Westen in den bestehenden Regenwasserkanal im Binsenweg zum Ohrenbach geführt wird. An diesen soll das anfallende Dach- und evtl. Terrassenflächenwasser der geplanten Bauplätze angeschlossen werden. Zisternen dienen der Retention und Vermeidung der Überlastung des Ohrenbachs in Spitzen.

Im Starkregenfall wird die Ableitung des Oberflächenwassers vom Wendehammer nach Südosten über eine Mulden-Wall-Modellierung in die freie unbebaute Ackerfläche geführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls im Stich nach Süden und dann in den bestehenden Schmutzwasserkanal in den Binsenweg geleitet.

Für die Sicherung der Entsorgungstrasse ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch des Flurstücks 291 im Bereich des privaten Wirtschaftswegs und in Verlängerung bis zum Binsenweg erforderlich.

Die hydraulische Berechnung der Regenwasserableitung in den Ohrenbach wurde vom Büro Thomas Schwarz „Berechnung des Regenwasservolumens und Überprüfung der Regenwasserableitung in den Ohrenbach“ nachgewiesen. Liegt als Anlage bei.

### **7.2.2 Müllentsorgung**

Der Wendehammer in Verbindung mit den Freihaltebereichen ist ausreichend bemessen, dass ein Wenden eines im Hohenlohekreis eingesetzten 4-achsigen Müllfahrzeugs möglich ist.

In der näheren Umgebung (Berndshäuser Straße) befindet sich ein Altglascontainer.

### **7.2.3 Energetische Versorgung**

Gemäß Klimaschutzgesetz BW ist auf den Dachflächen Solarnutzung zu installieren.

Die 9 Bauplätze werden an die Stromversorgung des nördlich gelegenen Wohngebietes mit angeschlossen. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist in der Grünfläche der südlich geplanten Wendepalte eine Fläche zur Aufstellung einer Kompakt-Trafostation möglich.

Die Stadt Künzelsau ist gerade im Begriff mit einem Anbieter ein flächendeckendes Glasfasernetz auch im Teilort Ohrenbach zu erschließen. Die Infrastruktur bis ins Ort liegt schon vor, der innerörtliche Ausbau zu den Häuser ist gerade im Planung bzw. im Bau.



## 8 Gutachten / Untersuchungen

In die Gutachten Geräuschimmissionen und Geruch wurden auch Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe eingestellt. Die ergänzten Gutachten führen nicht zu neuen Betroffenheiten.

### 8.1 Geräuschimmissionen

Durch die ländliche Lage des Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr und der geringen Anzahl der Bauplätze ist mit keiner Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Es wurde gutachterlich geprüft, ob die Geräuschimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen. Auf die Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 05.11.2024, wird verwiesen.

Die Untersuchungsergebnisse lauten:

*„Wie die Ergebnisse zeigen, treten im Planbereich zur Tageszeit Beurteilungspegel von < 46 dB(A) bis 52 dB(A) und zur Nachtzeit von < 30 dB(A) auf. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [5] als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 [2] für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten Pangebiet unterschritten und damit eingehalten. Auch bei einer eventuellen nächtlichen Milchabholung würden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten.“*

*Weiterhin bestehen für etwaige zukünftige Entwicklungen des aktiven Milchviehbetriebs Immissionsreserven von deutlich mehr als 3 dB. Bei einer Verdopplung aller bereits in die Berechnungen eingeflossener Geräuschquellen würden sich die Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets rein rechnerisch um 3 dB erhöhen. Sofern sich die Betriebe in ihrer Charakteristik nicht verändern, werden selbst bei einer eventuellen Reaktivierung der bislang brachliegende Hofstelle Goller keine Immissionskonflikte ausgelöst.“*

### 8.2 Geruchsemmissionen- und Immissionen

Das Plangebiet „Binsenweg 2“ befindet sich im Einwirkungsbereich eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes und weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Anlässlich der aktuellen Planungen wurden die Geruchsemmissions- und Immissionssituation beurteilt und die Immissionsverträglichkeit nachgewiesen. Auf die Prognose der Geruchsemmissionen und Immissionen, ProVis – Gesellschaft für Umweltmanagement und Unternehmensethik GmbH, Leinfelden Echterdingen, 06.11.2024, wird verwiesen.

Das gutachterliche Fazit lautet:

*„Zusammenfassend ist festzustellen, dass die hier betrachteten Emittenten keine Anhaltspunkte dafür liefern, dass erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch Geruch verursacht werden.“*

*Eine Geruchsbelästigung im Sinne des Anhang 7 TA Luft durch die betrachteten Anlagen kann ausgeschlossen werden. Einer Realisierung des Bauvorhabens steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen.“*

*Gleichwohl können gelegentliche Geruchsereignisse in der Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden.“*

### 8.3 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Ing. Büro Planbar Güthler, Ludwigsburg 28.09.2023 erarbeitet.

Das gutachterliche Fazit lautet:

*„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Wohngebiet Binsenweg 2“ erfolgen Eingriffe in eine Acker- und eine Weidefläche. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel verbunden ist, erfolgten zwischen April und Juni 2023 faunistische Untersuchungen der Tiergruppe Vögel sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für alle artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.*

*Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 19 Vogelarten. Davon wurden vier als Brutvögel eingestuft, acht weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich nur die Ackerflur für Bodenbrüter. Im erweiterten Untersuchungsgebiet eignen sich zudem Feldhecken und Ufer-Schilfröhrichte als Bruthabitat für Freibrüter.*

*Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.*

*Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Wohngebiet Binsenweg 2“ entfallen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird somit für alle Tiergruppen gewahrt. Eine Verletzung oder Tötung der Feldlerche, ihrer Küken und Eier kann aufgrund der Eingriffe in die Ackerflur nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem muss ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vogelarten durch Vogelschlag an Glasfassaden verhindert werden. Sofern die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Wohngebiet Binsenweg 2“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“*

## 9 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 215a BauGB können begonnene §13b Verfahren beendet (§ 215a Abs. 1 BauGB) oder abgeschlossene Verfahren geheilt (§ 215a Abs. 2 BauGB) werden. Sofern auf einen Umweltbericht und eine Eingriff-/Ausgleichsbilanz verzichtet werden soll, muss die Gemeinde gemäß § 215a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer

Vorprüfung zur Einschätzung gelangen „[...]“, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. [...]“. Der Aufwand soll möglichst gering gehalten und Rechtssicherheit zügig erreicht werden (siehe hierzu Begr. in Drucksache Dt. Bundestag 20/9344).

Da ein Ausgleichsbedarf gem. §1a Abs. 3 BauGB jedoch zumindest für das Schutzgut Boden nahezu immer besteht, vor allem wenn auf bisher unversiegelten Außenbereichsflächen neue Versiegelung entsteht, wird im vorliegenden Fall auf die Vorprüfung verzichtet und die Heilung nach Maßgabe von §215a BauGB mit Umweltprüfung und Ausgleichskonzept durchgeführt.

Der Umweltbericht Planbar Güthler GmbH ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

Die gemäß Eingriff-Ausgleichsbilanz angesetzten Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

## 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sollen in erster Linie die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, Wohnbauflächen zu realisieren. Die darüber hinaus gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen dienen einer gewissen Nutzungsmischung, die mit den Zielen und Zwecken der Planung im Gebiet verträglich sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes:** Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe:** Diese Anlagen werden ausgeschlossen, um die Flächen dem benötigten Wohnraum vorzuhalten und Konflikte verkehrstechnischer Art zu vermeiden.
- **Anlagen für Verwaltung:** Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da diese in der Kernstadt besser angesiedelt sind.
- **Gartenbaubetriebe** haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden

Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen Wohnbebauung. Derartige Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

- **Tankstellen** verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfelds und der freien Landschaft befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

### A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl entspricht den Orientierungswerten gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl dient dazu die gewünschte räumliche und städtebauliche Struktur realisieren zu können und gleichzeitig so wenig Fläche, wie möglich zu versiegeln. Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist bei Satteldächern die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Die Festsetzung wurde getroffen, um gegenüber der Bestandsbebauung des ländlichen Ortsteils ein einheitliches Ortsbild zu wahren und ein verträgliches Einfügen in die Nachbarschaft zu garantieren. Im Falle eines Flachdachs dient die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss, dass die maximale Gebäudehöhe, welche ca. 1,5 Metern über der maximalen Traufhöhe liegt, nicht über die gesamte Wandfläche des Gebäudes realisiert werden kann. Hiermit wird erreicht, dass sich die Hüllkurve des ortsuntypischen Flachdachs dennoch in das Erscheinungsbild einfügt und im Verhältnis zur Wohnfläche des Satteldachs steht.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhen für das Gebiet orientieren sich am Bestand sowie der städtebaulich gewünschten Kubatur. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen einen notwendigen Spielraum, dennoch wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen unterschiedlichen Bezugshöhen entsprechen dem Geländeverlauf, welches nach Süden abfällt.



Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

### **A3 Bauweise**

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern für den Planbereich berücksichtigt die Ortsrandlage sowie die bevorzugt nachgefragte Wohnform des vergleichsweise kleinen und ländlichen Ortsteils von Künzelsau.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung der Haupt- und Nebenanlagen sowie der allgemeinen Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die einschränkenden Faktoren werden über die GRZ, die Festsetzungen zur Kubatur der Gebäude sowie der notwendigen Abstandsflächen definiert, von darüberhinausgehenden Regelungen zur Anordnung der Gebäude wird abgesehen, um die gewisse Flexibilität von Einfamilien- und Doppelhausgebieten zu wahren.

#### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen und hinsichtlich der gewünschten Abstandsflächen zur privaten Erschließungsstraße, werden Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die notwendigen Stellplätze auf privater Fläche realisieren zu können und den individuellen Anforderungen der jeweiligen Grundstücke entsprechend sinnvoll anordnen zu können (z. B. vor dem Gebäude oder der Garage). Darüber hinaus stellen offene Stellplätze keine vergleichbare Sichteinschränkung gegenüber Garagen dar, um den Aspekt der Sicherheit nicht zu gefährden.

#### **A4.2 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass der Übergang zur Verkehrsflächen, insbesondere der Haupteinschließung sowie zur freien Landschaft frei von Nebenanlagen bleibt.

### **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und dem Einfügen in den Ortszusammenhang.

Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten sind Nebengebäude von der Festsetzung ausgenommen sowie Abweichungen von bis zu 10° zulässig.

## **A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird die bauliche Struktur der ungegliederten Einzelhäuser / ungegliederten Doppelhäuser, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise, gesichert. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebietes wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebietes gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden.

## **A7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die Festsetzung wurde getroffen um für die Abfallentsorgung ausreichend Überhangflächen zum Wenden zu schaffen und einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen.

## **A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche ist dient als Zufahrt und Erschließung der privaten Grundstücke.

### **A8.2 Privater Wirtschaftsweg**

Der private Wirtschaftsweg dient der Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlich Nutzungen. Ein Anschluss für PKWs an das Wegenetz im Westen wird nicht vorgesehen. Durch die Realisierung eines reinen Wirtschaftsweges wird ein möglicher Durchgangsverkehr verhindert. Die Befahrung als Feuerwehrumfahrung ist dennoch gegeben.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

### **A9.2 Oberflächenbelag**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

### **A9.3 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die Reglementierung der Außenbeleuchtung dient daher artenschutzrechtlichen Belangen.

Darüber hinaus wird den Vorgaben der für Baugebiete in Künzelsau entwickelten Lichtrichtlinie entsprochen.

### **A9.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Schutz vor Vogelschlag**

Die Festsetzungen, die den Artenschutz betreffen, dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG. Die Festsetzungen entsprechen den Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens und des Umweltberichtes, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegen, auf diese wird verwiesen.

### **A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Leitungsrechte dienen der Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im Bereich des privaten Wirtschaftswegs ist die unterirdische Abwasserentsorgung und die Regenwasserableitung nach Westen geplant. Im Bereich des südlichen privaten Grundstücks wird durch eine Mulden-Wall-Modellierung das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen nach Osten in die offene Ackerfläche abgeleitet. Das Leitungsrecht sichert die Zugänglichkeit, Wartung und Pflege der entsprechenden Anlagen.

## **A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A11.1 Pflanzverpflichtung**

#### **Pflanzverpflichtung 1 – Einzelbäume**

Die festgesetzten Neupflanzungen sollen zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohnbaugebietes sowie der besseren Einbindung in den Landschaftsraum beitragen.

Des Weiteren minimieren die zu pflanzenden Bäume den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Flächen wird durch die Bepflanzung, insbesondere entlang der Erschließungsstraße entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken die Bäume somit eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzverpflichtung 2 (Hauptgebäude / Garagen / Carports) – Extensive Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzverpflichtung 3 – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **Pflanzverpflichtung 4 – Eingrünung Ost**

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Osten und minimiert Eingriffe in die Erholungsfunktion angrenzender Flächen. Die Bepflanzung bietet Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzverpflichtung 5 – Mulde**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Geländemodellierung zur Ableitung des Oberflächenwassers im Starkregenfall und deren Begrünung.

# **11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

## **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung berücksichtigen die Lage des geplanten Wohngebietes am Ortsrand. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die visuelle Fernwirkung, welche insbesondere durch die Herstellung begrünter Flachdächer reduziert werden, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Zudem orientieren sich die Festsetzungen an dem angrenzenden Gebäudebestand, insbesondere auf gegenüberliegender Straßenseite.

## **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B2.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Gestaltung des Gebietes. Bei den Einfriedigungen soll der ländliche Charakter des Gebietes erkennbar sein.

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Aus diesem Grund sind Mauern als Einfriedungen nicht zugelassen. Damit wird ebenso sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Des Weiteren müssen Einfriedungen kleintierdurchlässig hergestellt werden, damit ein ungehinderter Durchgang möglich ist.

### **B2.2 Geländeabfangungen**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

### **B2.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Festsetzung dient der technischen Umsetzbarkeit im Rahmen der Erschließung und Herstellung des Straßenkörpers. Darüber hinaus wurde diese aus der ökologischen Zielsetzung getroffen, den überschüssigen Bodenaushubs zu vermeiden.

## **B3 Stellplatzverpflichtung**

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die

Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche lediglich nur von 1 Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,52 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen

Nettowohngebietsfläche	ca.	4.530 qm
Verkehrsfläche als:		
Erschließungsstraße:	ca.	610 qm
Privater Wirtschaftsweg	ca.	100 qm

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz des Bauherrn. Eine Bodenordnung/ Folgeverfahren ist nicht erforderlich. Die Grenzen der Baugrundstücke werden im Zuge der Vermessungsarbeiten gebildet.

**Hinweis:** Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 215a BauGB wird dem Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens keine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Künzelsau, den 05. DEZ. 2024



Stefan Neumann  
Bürgermeister

