

Stadt Künzelsau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„ERWEITERUNG WOHNBEBAUUNG SCHLOSS STETTEN“

vom 10.11.2022

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen
- 4 Bauflächenbedarf
 - 4.1 Raumordnerische Strukturdaten
 - 4.2 Örtliche und regional bedingte Besonderheiten
 - 4.3 Gesamtstädtische Entwicklungsflächen
 - 4.4 Berechnung
 - 4.5 Fazit
- 5 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Flächennutzungsplanung
 - 5.3 Bebauungspläne
 - 5.4 Waldabstand
- 6 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 7 Städtebauliches Konzept
- 8 Erschließung / Technische Infrastruktur
 - 8.1 Verkehr
 - 8.2 Ver- und Entsorgung
- 9 Gutachten / Untersuchungen
 - 9.1 Artenschutz
 - 9.2 Schalltechnische Untersuchung
 - 9.3 Verkehrsgutachten

- 10 Umweltbelange
- 11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 13 Flächenbilanz
- 14 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 15 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Seit Jahren ist die Stadt Künzelsau bestrebt die Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren und zur Deckung des Wohnbaubedarfs hinzuzuziehen. Dies ist in zahlreichen Projekten bereits gut umgesetzt. Nichts desto trotz sind zusätzliche Planungen im Außenbereich von Nöten, um dem Bedarf nach Wohnbauland nachzukommen. Im Ortsteil Schloß Stetten ist geplant, Wohnraum in Verbindung mit dem sich dort befindenden Gesundheitscampus zu schaffen. Das für die Planung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich, angrenzend an bereits bebaute Bereiche des Stadtteils Schloß Stetten. Entsprechend besteht für das Plangebiet bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Bereits mit der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber Neuregelungen zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Baugesetzbuch aufgenommen. Eines der Instrumente ist der Bebauungsplan nach §13 b, der die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens auch für den Außenbereich ermöglicht, sofern durch ihn Wohnbauland geschaffen wird. Der Anwendungsbereich gilt allerdings nur bei Planungen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und unter einer Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 qm liegen. 2021 wurde mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) die Wohnbaulandschaffung weiterhin forciert und unter anderem die Fristen für die Verfahren nach § 13b BauGB verlängert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss demnach bis 31.12.2022 erfolgen und das Verfahren bis 31.12.2024 abgeschlossen sein.

Die Stadt Künzelsau möchte dieses Instrument nutzen, um zeitnah, dringend benötigte neue Wohnbauflächen zu erschließen. Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, an die baulich erschlossenen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes anzuknüpfen. Im Zusammenhang mit dem Gesundheitscampus auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Burgallee soll ein klimaneutrales Wohnquartier entstehen, welches als sogenanntes „Green Village“ Wohnraum, insbesondere für Herz- und Kreislaufpatienten, zur Verfügung stellt. Menschen mit Herz- und Kreislauf-Vorerkrankungen soll durch das geplante Projekt die Möglichkeit eröffnet werden, durch die Nähe zum Gesundheitscampus von einer, falls notwendig, schnellen Versorgung profitieren zu können. Darüber hinaus sollen die neuentstehenden Wohnungen jedoch auch dem allgemeinen hohen Bedarf an Wohnraum in Künzelsau zur Verfügung stehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ wird das Ziel verfolgt, die benötigten Flächen in räumlichem Zusammenhang zu den benachbarten ärztlichen Versorgungseinrichtungen als Wohnbauland zu entwickeln. Damit soll der besondere Bedarf an Wohnflächen für Herz-Kreislauf Patienten zum Einen und zum Anderen die hohe Nachfrage nach Wohnungen gedeckt werden bzw. hierzu beigetragen werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 2,06 ha. Das Grundstück, auf dem das neue Wohnquartier entstehen soll befindet sich im Besitz des Bauherrn.

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat daher am 08.03.2022 beschlossen, für den Bereich „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

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 m² beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ umfasst ein Plangebiet von ca. 20.600 m² und weist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von insgesamt ca. 15.785 m² aus. Die zulässige überbaubare Grundfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, ca. 6.314 m² und liegt mit dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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 Ortsgebiet von Schloß Stetten wurden bisher keine Außenbereichsflächen zur Wohnraumschaffung im Sinne des § 13b entwickelt, noch befindet sich derzeit weitere Flächen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Verfahren.

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

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Norden und Westen schließt das Gebiet an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.

Zudem ist gem. § 13a Abs1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren 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 im vorliegenden Fall jedoch eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

Auch dürfen gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine 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)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen 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.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt.

Um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, hat sich die Stadt Künzelsau zudem entschieden, ein Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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.

In der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 28.07.2015 ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt, siehe hierzu Ausführungen unter Kap. 3 und 4. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um das §13 b Verfahren anwenden zu können, muss die Aufstellung des Bebauungsplans gem. der BauGB-Novelle 2021 bis zum 31.12.2022 eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 gefasst werden.

3 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.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, noch ist dies für die Zukunft vorgesehen. Das Gebiet dient derzeit als Parkplatz für die Künzelsauer Burgfestspiele Schloß Stetten, und ist als solcher genehmigt. Daher kann die Fläche weder vorübergehend für die Landwirtschaft genutzt werden, noch weist die Fläche besondere ökologische Qualitäten auf. Eine Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche wäre daher möglich, ohne dass durch die Umnutzung wertvolle Flächen für die Landwirtschaft verloren gehen. Auch der Ersatz der Festspielparkplätze nimmt keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch. Diese sind zwischen dem Gesundheitscampus und der vorhandenen Bebauung sowie nahe der Burg bereits erstellt.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet in Schloß Stetten stehen keine Flächen mehr zur Verfügung, die dem gewünschten städtebaulichen Konzept und dem speziellen Bedarf an Wohnraum entsprechen. Neben der Gesundheitsversorgung steht in Schloß Stetten eine Infrastruktur aus Einkaufsläden und weiteren Dienstleistungen zur Verfügung.

Zur Flächenverfügbarkeit der Gesamtstadt siehe nachfolgendes Kapitel.

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.

Das Erfordernis ergibt sich im vorliegenden Fall einerseits aus dem Wohnraumbedarf für Herz- und Kreislauferpatienten. Woraus sich dieser spezielle Wohnraumbedarf konkret ableiten lässt und ob diesbezüglich eine konkrete Nachfrage besteht wird im Folgenden behandelt.

Andererseits sollte auch der genannte allgemeinen Wohnraumbedarf nachvollziehbar begründet werden. Vor allem da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Erforderlichkeit des Wohnbauflächenbedarfs nachvollziehbar herzuleiten. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Kernort Künzelsau nach PS 2.4.1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Siedlungsbereich festgelegt ist.

Außerdem muss ersichtlich werden, dass etwaige Potentiale im Siedlungsbestand, wie bspw. die Schließung von Baulücken, Nachverdichtungen auf Grundstücken oder im Flächennutzungsplan vorhandene Reserveflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs nicht ausreichen oder (aufgrund der Eigentümerverhältnisse) nicht aktiviert werden können.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB“¹ herangezogen.

4.1 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))

4.2 Örtliche und regional bedingte Besonderheiten

- Bevölkerungsentwicklung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots,
- Ausbau des medizinischen Angebots als Ersatz zur Schließung des Klinikums Künzelsau seit Ende 2019
- Ausbau des Angebotes generationengerechter Wohnformen.
- Reduzierung der Pendlerströme durch Schaffung von Wohnungen in der Nähe der Arbeitsplätze,

Bevölkerungsentwicklung

2012 prognostizierte das Statistische Landesamt die Einwohnerzahl von Künzelsau für das Jahr 2020 auf 14.613. Die eigen erstellt Prognose auf Basis der Entwicklung des Landesdurchschnitts lag bei einem Bevölkerungswert 2020 bei 15.028². Werden heute die tatsächlichen Zahlen aus dem Jahre 2020 in der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamts abgerufen, kann festgestellt werden, dass die damaligen Prognosen überschritten wurden. Der Einwohnerwert liegt 2020 bei 15.389.

Die Einwohnerzahl von Künzelsau lag laut statistischem Landesamt 2015 bei 15.127 und 2020 bei 15.389 (grüne Linie in nachfolgender Grafik). Für das Jahr 2035 ist eine Zunahme von 3% auf 15.838 Einwohner prognostiziert (blaue Linie). Würde die Entwicklung der letzten Jahre zugrunde gelegt, wäre eine stärkere

¹ Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

² Daten aus der Wohnbauflächenberechnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Haselhöhe I vom 14.07.2017, enthalten in der Begründung Kap. 3.

Bevölkerungszunahme von ca. 5,2% zu erwarten auf ca. 16.203 Einwohner (gelbe Linie).

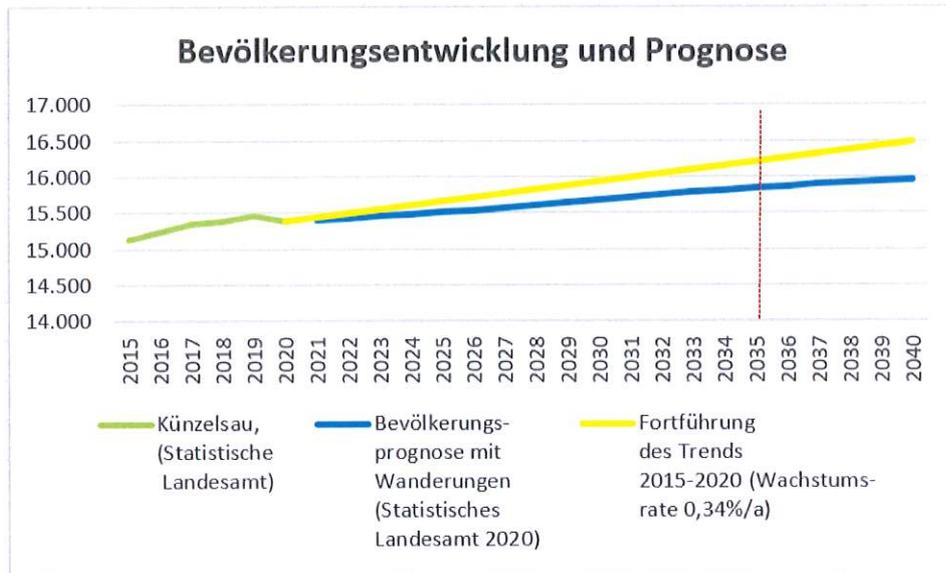
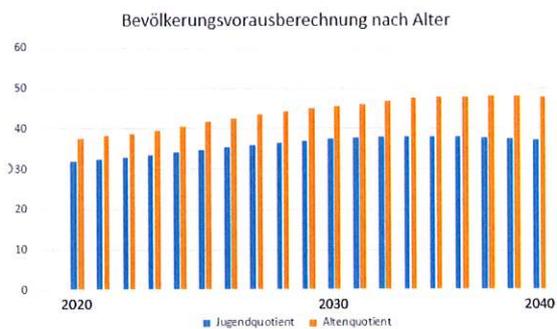


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose der Stadt Künzelsau, Eigene Darstellung

Auch die Fortführung der Status Quo Entwicklung aus den letzten Jahren übersteigt die Prognose des Statistischen Landesamts, was daraus schließen lässt, dass die Anziehungskraft durch die hohe wirtschaftliche Aktivität und die zu erwartende Wohnqualität im Raum Künzelsau einen erhöhten Wohnraumbedarf auch in Zukunft erwarten lässt.

In der Detailbetrachtung fällt auf, dass es dringende Aufgabe ist für die überalternde Bevölkerung ausreichend Wohnraum zu schaffen. Entsprechend nachfolgender Grafik ist ersichtlich, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre bezogen auf die Bevölkerung zwischen 20 und 65 immer mehr zunimmt (Altersquotient) und im Vergleich der Anteil unter 20 Jahre weniger stark steigt bzw. abnimmt (Jugendquotient)³.



Schaffung und Erhalt von Infrastrukturangeboten

Neben der üblichen Sicherung der Grundversorgung, der Betreuung- und Schulangebote, die bei der Wohnraumschaffung im Rahmen der hoheitlichen Aufgabe der Bauleitplanung eine Rolle spielen ist auch und hier im speziellen die medizinische Versorgung ein Thema. Die Stadt Künzelsau hat nach der Schließung des Künzelsauer Krankenhauses Ende 2019 Interesse, den privat initiierten Gesundheitscampus Schloß Stetten als Ergänzung der medizinischen Versorgung der Gesamtstadt zu fördern. In der Kernstadt wird von Seiten des Landkreises als Ersatz für die Klinik zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung ein Gesundheitszentrum mit medizinischem Versorgungszentrum mit Allgemeinmedizinern

³ Daten des Statistischen Landesamt Regionaldatenbank, Abruf Juli 2022: Bevölkerungsvorausberechnung mit Jugend-, Alten- und Gesamtquotient 1996 bis 2040, Stadt Künzelsau

und Fachärzten eingerichtet. Im Gesundheitscampus Schloß Stetten wird der Fokus auf Kardiologie und Schmerzzentrum, sowie Reha und Physiotherapie gelegt. Es werden neben Praxis und Operationsräumen auch Therapieräume und Gästezimmer angeboten. Schloß Stetten ist spezialisiert auf eintägige bzw. mehrtägige Vorsorge-Checkups, so dass Patienten und ihre Angehörigen auch mehrere Tage in den vorhandenen 13 Gästezimmern im Gesundheitscampus verweilen. Ein Teil der Patienten im Gesundheitscampus kommt direkt aus der Seniorenresidenz Schloß Stetten.

Bedarf nach Wohnbauland in der Nachbarschaft zum Gesundheitscampus

Für das neue Wohnbaugebiet besteht bereits nach zwei Zeitungsartikeln, ohne dass es konkrete Pläne oder qm-Preise gibt, ein sehr hohes Interesse, vor allem von „Herz- und Kreislauf-Patienten“. Die Einmaligkeit von ländlicher Umgebung und unmittelbarer Nähe zu der internistischen Klinik mit Herzkatheder, Herz-Lungen-Maschine und zwei Operationssälen gibt den zukünftigen Bewohnern ein subjektives und objektives Sicherheitsgefühl und ist mitausschlaggebend für die starke Nachfrage.

Gerade um dieses medizinische Ergänzungsangebot in der Stadt Künzelsau zu sichern und weiter ausbauen zu können, ist es zielführend, Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu schaffen. Somit entsteht eine Win-win-Situation. Zum einen werden die dort Zuziehenden zur Rentabilität des Gesundheitscampus beitragen und zum anderen wird durch die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum Bedarfen nachgekommen, die die Innenstadt an Wohnraum entlasten und der Zukunftsperspektive „Strategie 2030“ des Künzelsauer Gemeinderat, die unter anderem „Wohnraum für alle“ bieten will, entsprochen.

Eine Grundversorgung an Lebensmittel und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in Schloß Stetten vorhanden.

Schaffung von Wohnraum in der Nähe zu Arbeitsplätzen

Bei den ca. 200 Mitarbeitern in Schloß Stetten sind auch ca. 30 neue Arbeitsplätze durch den Bau des Gesundheitscampus mitgezählt, darunter Ärzte und Praxispersonal, Verwaltungsmitarbeiter, Hausmeister usw.. Von den ca. 200 Mitarbeitern wohnen ca. 25 direkt in Schloß Stetten; einige nutzen aufgrund des guten öffentlichen Nahverkehrs auch den Bus nach Schloß Stetten.

Die neu entstehenden Wohnungen werden dem allgemeinen Markt zur Verfügung stehen. Somit können auch Pendlerverkehre der Mitarbeiter vermieden werden.

4.3 Gesamtstädtische Entwicklungsflächen

Zur Ermittlung der Entwicklungsflächen wurde die Erhebung der Baulandreserven⁴ der Stadt Künzelsau aus dem Jahre 2006 und 2015 fortgeschrieben im Juli 2022 überarbeitet. Alle Flächenpotentiale des Flächennutzungsplans, die 2015 als Innenentwicklungsflächen galten, d.h. für die Zeitpunkt 2015 Baurecht bestand oder in kurzfristig Aussicht war, sind bereits fast vollständig bebaut, veräußert und mit Bauverpflichtungen belegt, so dass die Flächen nicht mehr als Baulandpotential gezählt werden können. Hierzu zählen neben Amrichshausen Südlicher Ortsrand I (1,3 ha) und Kocherstetten Setz I (1,2 ha) auch sämtliche Flächen in

⁴ Flächenpotentiale Wohnbebauung auf Basis der Erhebung der Baulandreserven Stand Feb.: 2006 / überarbeitet März 2015, Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 04.08.2022. Die Flächenangaben beziehen sich auf die Erhebung der Baulandreserven aus dem Jahre 2006. In den Fällen, bei denen sich eine Unterteilung der Flächen ergibt, wurden neue Pläne angefertigt, um die Nachvollziehbarkeit der Flächengrößen zu gewähren. Diese liegen der Stadtverwaltung vor.

Taläcker (in Bilanz 2015 noch 4,44 ha Innenentwicklungsflächen Wohngebiet und 1,71 ha Mischgebiet) sowie das Baugebiet Haselhöhe I in Gaisbach mit 9,8 ha.

Derzeit sind auf der Gesamtgemarkung Künzelsau keine Potentialflächen für Wohnungsbau mehr vorhanden auf denen bereits Baurecht besteht oder unmittelbar in Aussicht ist und die sofort bebaut werden können.

Folgende Flächenreserven des Flächennutzungsplans sollen als Nächstes durch Bauleitplanung entwickelt werden, um dem mittelfristigen Bedarf nach Wohnraum nachzukommen. Haselhöhe II in Gaisbach mit 15,1 ha spielt hierbei als Siedlungsschwerpunkt eine besondere Rolle. Neben den Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan wird auch die Wohnbaufläche Schloß Stetten hierbei gelistet und in die Bilanz eingestellt. Durch die besondere Versorgungsfunktion, die die Wohnbauflächen in Schloß Stetten aufweisen, bekommen auch sie eine besondere Gewichtung. Die übrigen nachfolgend gelisteten Flächen sind zum Teil im Beginn deines Bebauungsplanverfahren oder in der Vorbereitung hierzu:

Garnberg

Wohngebiet „Am Buchs“ ca. 2,45 ha

Amrichshausen

Wohngebiet „Südlicher Ortsrand II“ ca. 2,65 ha

Gaisbach

Wohngebiet „Haselhöhe II“ ca. 15,10 ha

Kocherstetten

Wohngebiet „Setze II“ ca. 1,07 ha

Schloß Stetten

Wohngebiet „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ ca. 2,06 ha

Mäusdorf

Gemischte Baufläche „Hinter den Häusern“ ca. 0,30 ha

Nitzenhausen

Wohnbaugebiet „Nördlicher Ortsrand II“ ca. 1,71 ha

Entwicklungspotentiale mittelfristig insgesamt: ca. 25 ha

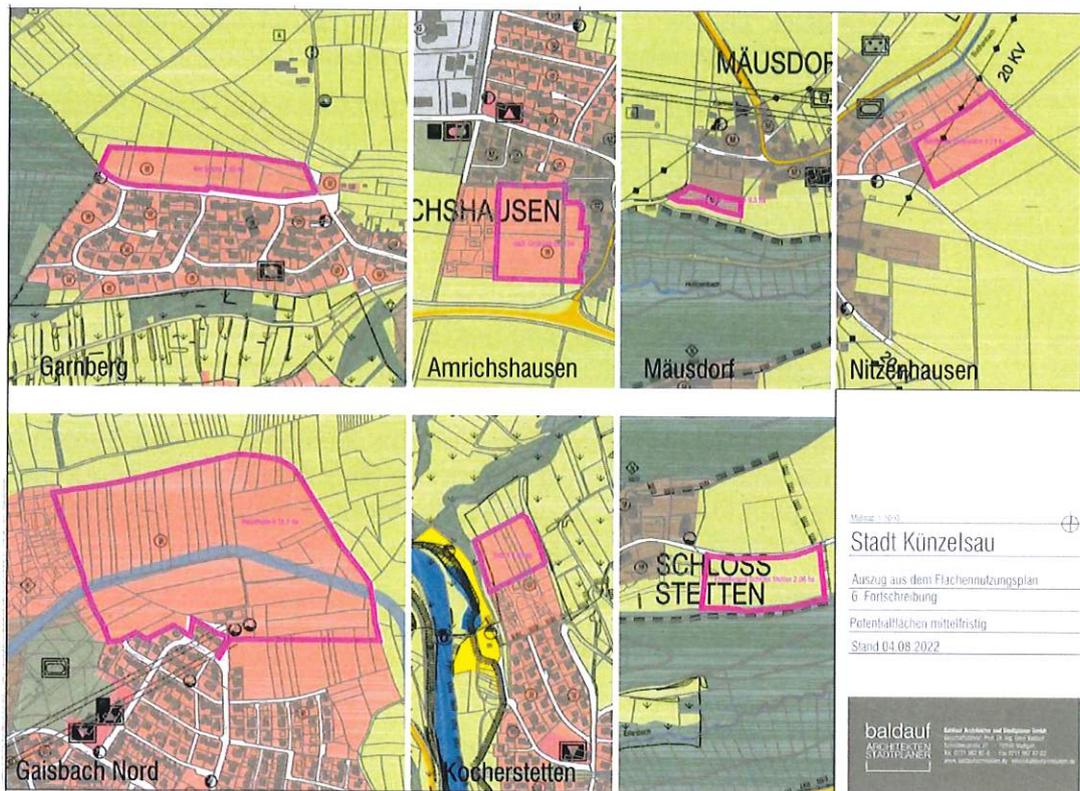


Abbildung 2: Übersicht der mittelfristig über Bauleitplanung zu aktivierende Potentialflächen, Zusammenstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 04.08.2022

Flächenreserven des Flächennutzungsplans, die durch übergeordnete Restriktionen (FFH-Gebiet) nicht bebaubar sind (z.B. in Morsbach „Vollmert“ oder in Belsenberg „In den Halden“), werden nicht angerechnet. Auch Baulücken werden nicht als Innenentwicklungspotential angerechnet, da sie sich zum Großteil in privater Hand befinden und die Stadt somit keine Handhabe auf eine Aktivierung oder Bebauung der Flächen hat (zur zukünftigen Vermeidung der Baulücken durch Mobilisierungsstrategien in neueren Baugebieten). Weitere Flächenreserven des Flächennutzungsplans, deren mittelfristige Realisierung nicht ansteht, werden in der Betrachtung bis 2035 nicht gelistet.

4.4 Berechnung

Der Bauflächenbedarfsnachweis gemäß dem Hinweispapier soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen. Der Bedarf aus Belegungsichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsgewinne, natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Entwicklungspotentiale in der Gemeinde.

Bedarf aus Belegungsdichterückgang (fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1)

Für Künzelsau ergibt sich im Planungszeitraum 2020 - 2035 ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 693 Einwohnern. Unter Berücksichtigung der Dichtevorgaben aus der Regionalplanung von 60 EW/ha ergibt dies ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 11,5 ha.

Bedarf aus Belegungsdichterückgang (fiktiver Einwohnerzuwachs) Schloß Stetten (2020-2035):

$15.389 \text{ EW} * 0,3 \% = 46 \text{ EW}$ 15 Jahre = 693 EW
 $693 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = 11,5 \text{ ha}$

*Statistisches Landesamt BW, 31.12.2020

Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (EZ2)

Unter Berücksichtigung der aufgrund der von Seiten des Statistischen Landesamts Baden Württemberg (StaLa) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 und der Dichtevorgaben der Regionalplanung (60 EW/ha) ergibt sich ein Bevölkerungswachstum der Gesamtstadt von 449 Einwohnern (s.o.). Damit ergibt sich ein Flächenbedarf von 7,5 ha. Bei der Status Quo -Prognose aufgrund der Bevölkerungsentwicklung von 2015 – 2020 (eigene Berechnung, siehe oben) würden sich hierbei zusätzliche Flächenbedarfe ergeben.

Bedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) (2020-2035):

$15.389 * \text{EW} - 15.838 ** \text{EW} = 449 \text{ EW}$
 $449 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = 7,5 \text{ ha}$

* Daten Statistisches Landesamt BW, 31.12.2020

** Prognosewert StaLa 2035 für Künzelsau

Relativer Wohnbauflächenbedarf

Für den Zeitraum 2020 – 2035 ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 19 ha.

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

$11,5 \text{ ha} + 7,5 \text{ ha} = 19 \text{ ha}$

Flächenpotential

Derzeit sind keine Flächenpotentiale mehr direkt verfügbar (siehe oben).

Flächenpotentiale

Insgesamt befinden sich ca. 25 ha in Bauleitplanverfahren oder in Vorbereitung hierzu.

Gesamt anrechenbare mittelfristige Baulandreserven im FNP

ca. 25 ha

Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Die dargelegten Berechnungen ergeben einen Überhang von 6 ha.

Absoluter Wohnbauflächenbedarf:

$19 \text{ ha} - 25 \text{ ha} = -6 \text{ ha}$

Unter Berücksichtigung, dass sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch eher stärker entwickeln wird als vom statistischen Landesamt angenommen (siehe oben) und unter Berücksichtigung, dass die oben gelisteten Flächen noch kein Planungsrecht haben und Bauleitplanverfahren zum Teil sehr langwierig und mit offenem Ausgang sind, ist hier ein gewisser Überhang gerechtfertigt.

4.5 Fazit

Ziel und Zweck der Planung ist es Wohnraum zu schaffen, der in erster Linie Herz- und Kreislaufpatienten zur Verfügung stehen soll. Die ausgewiesene Fläche trägt daher aufgrund ihrer Nähe zum Gesundheitscampus eine besondere Bedeutung und Wertigkeit als Entwicklungsfläche für das geplante Projekt. Ein Eingriff in den

Außenbereich ist notwendig, um das geplante Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zum Gesundheitscampus realisieren zu können.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet in Schloß Stetten stehen keine Flächen mehr zur Verfügung, die dem gewünschten städtebaulichen Konzept und dem Bedarf an Wohnraum entsprechen. Neben der Gesundheitsversorgung steht in Schloß Stetten eine Infrastruktur aus Einkaufsladen und weiteren Dienstleistungen zur Verfügung.

Dem oben dargelegten Flächenbedarf der Gesamtstadt durch Bevölkerungsentwicklung und Belegungsdichterückgang wird durch zahlreiche Baulandentwicklungen in den nächsten Jahren nachgekommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Planungsverfahren zum Teil sehr lange dauern, zumal die Stadt Künzelsau im Vorfeld der Planung den Erwerb der Grundstücke anstrebt. Insoweit wird ein gewisser Überhang an Flächen als verträglich angesehen, um auf jedem Fall handlungsfähig zu bleiben und auch in den kleineren Ortschaften Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungsentwicklung zumeist größer wächst als prognostiziert. Schloß Stetten erhält einen Nischenstandort für besondere Bedürfnisse der Bevölkerung, der ggf. wiederum Wohnraum an anderer Stelle in der Gesamtstadt frei werden lässt.

Da auf eine flächensparende und verdichtete Bauweise geachtet wurde, ermöglichen die Festsetzungen auf dem Grundstück die Realisierung von 11 Gebäuden in Form von Einzelhäusern mit insgesamt ca. 121 Wohneinheiten. Nach dem bestehenden Belegungsschlüssel in Schloß Stetten (durchschnittliche Anzahl an Einwohnern pro Wohneinheit in Schloß Stetten) von 1,5 Einwohnern pro Wohneinheit wird realistischer Weise von zusätzlich 180 Einwohner ausgegangen. Dies wiederum entspricht einem Dichtewert von ca. 84 EW/ha. Die Planung liegt somit selbst mit der geringeren Belegungsdichte als für Künzelsau üblich⁵ über dem von Seiten der Regionalplanung geforderten Dichtewerten (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) von 60 EW/ha für Mittelzentren.

Die bereits zahlreich eingegangenen Anfragen zu den Wohnungen, die bisher nur in Zeitungsartikeln erwähnt wurden, belegen die Nachfrage.

5 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

Regionalplanerische Darstellungen stehen einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Gemäß den Ausführungen des Regionalplans Heilbronn-Franken vom 24.03.2006 stellt die Raumnutzungskarte für den entsprechenden Bereich keine spezielle Nutzung dar. Im Westen des Plangebietes grenzt das Plangebiet an eine ausgewiesene Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und im Osten sowie im Süden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiet entlang bzw. in unmittelbarer Nähe der Plangebietsgrenze. Schloß Stetten liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (VBG), welches großflächig über dem Kochertal liegt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochebene der Kocher-Jagst-Ebene und damit innerhalb eines landschaftlich bedeutsamen Raumes. Das Plangebiet selbst

⁵ Laut statistischem Landesamt liegt die Wohnungsbelegung für Künzelsau im Durchschnitt bei 2,1 Einwohner pro Wohneinheit, Regionaldatenbank Abfrage Juli 2022.

dient als kurzgeschnittene Wiesenfläche temporär als Parkfläche bei Veranstaltungen der Künzelsauer Burgfestspiele Schloß Stetten und der Seniorenresidenz Schloß Stetten (genehmigte Nutzung), zudem sind die das Gebiet im Norden und Westen umgebenden Flächen bereits bebaut. Die Fläche trägt daher für Erholungszwecke keine direkte Bedeutung, jedoch grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet. Die Planung greift in dieses nicht ein. Darüber hinaus werden Wegeverbindungen zu den für die Erholung relevanten Landschaftsgebieten der Umgebung, wie beispielsweise entlang des Waldrandes in die Planung integriert bzw. neu geschaffen. Aus planerischer Sicht werden die Grundsätze der Raumordnung daher beachtet und nur geringfügig beeinträchtigt.

Die Planung greift nicht in Waldflächen ein. Der Raumnutzungskarte des Regionalplans kann entnommen werden, dass das Vorranggebiet für Forstwirtschaft (PS 3.2.4) innerhalb des ebenso dargestellten Landschaftsschutzgebiets liegt, dessen Abgrenzung gleichzeitig als Begrenzung des Vorranggebiets für Forstwirtschaft betrachtet wird. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Grenze des Landschaftsschutzgebiets dargestellt. Im Osten und Süden verläuft der Geltungsbereich entlang dieser Grenze. Die Planung befindet sich somit vollständig außerhalb der genannten Gebiete.

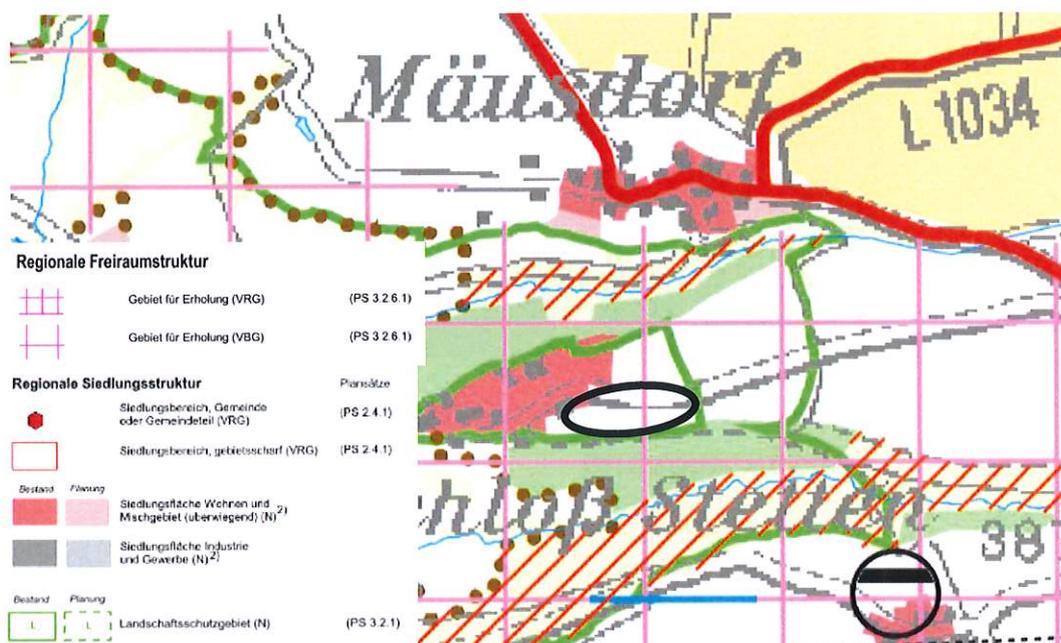


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 von 24.03.2006 mit Kennzeichnung des Plangebietes in schwarz.

5.2 Flächennutzungsplanung

In der derzeit gültigen 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015 ist das Plangebiet „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, südlich davon ist Waldfläche. Die Fläche grenzt im Westen an gemischte Bauflächen an.

Die sich im Norden auf gegenüberliegender Straßenseite der Burgallee befindenden Flächen weichen in ihrer tatsächlichen Nutzung von der landwirtschaftlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Sie sind bebaut und werden als Klinikstandort sowie zukünftig als Standort einer Sternwarte genutzt.

Damit ist das Plangebiet an zwei Seiten von direkt angrenzender Bebauung umgeben und eignet sich als Erweiterungsfläche für den benötigten Wohnbedarf. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Eine Bebauung spricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht entgegen, siehe hierzu Ausführungen unter Kap. 3 und 4. Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

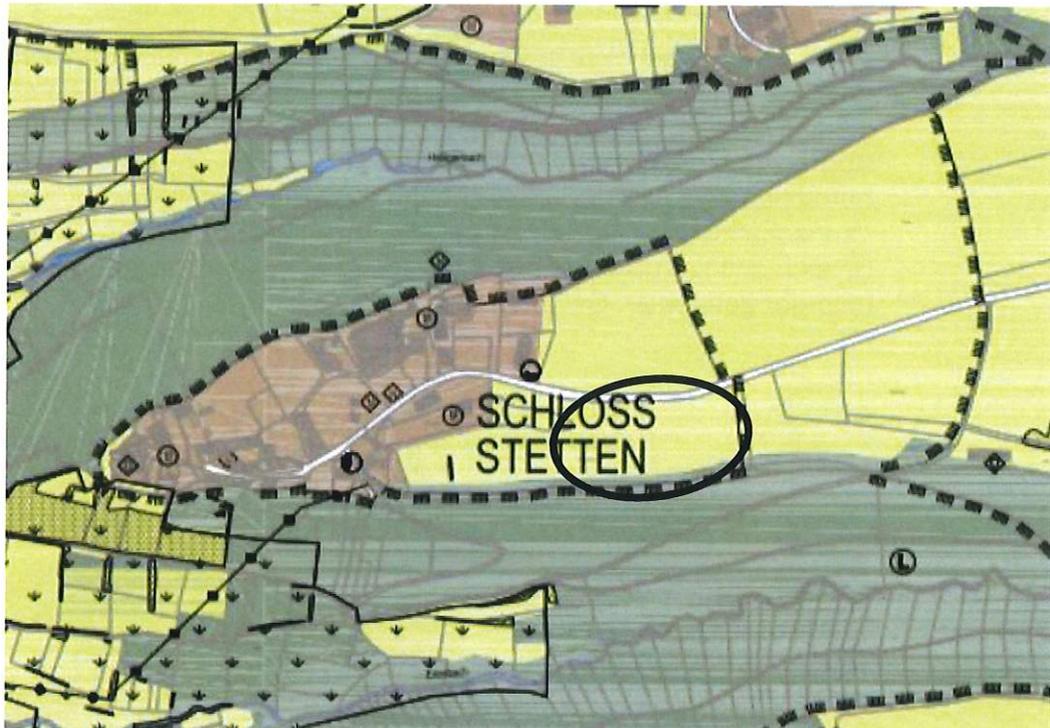


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (6. Fortschreibung) vom 28.07.2015.

5.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen bislang keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Ebenso gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die an das Gebiet angrenzen.

5.4 Waldabstand

Im Süden grenzt an das Plangebiet Wald im Sinne des §2 LWaldG als Privatwald. Der Geltungsbereich wurde der vermessenen Waldgrenze in Abstimmung mit den oberen Forstbehörden angepasst. Es ist daher keine Umwandlungserklärung notwendig ist.

Der Abstand der geplanten Bebauung von der Waldkante beträgt Luftlinie an der engsten Stelle nur ca. 20 m und unterschreitet damit den in §4 (3) LBO geforderten Waldabstand. Um dennoch die Gefährdung der Gebäude und der sich darin aufhaltenden Personen zu vermeiden und die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die Durchführung der erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu garantieren, werden eingriffsminimierende Maßnahmen zur Sicherung der Waldeigenschaft und zur Schaffung einer „atypischen Gefahrenlage“ vorgenommen.

Da die Baumstämme der Großstämme innerhalb einer nach Süden abfallenden Hanglage unterhalb der Hangkante fußen, ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Gefahr für die Gebäude von fallenden Bäumen in Richtung des Plangebietes gering ist.

Auf Grundlage der Vermessung und der Geländeverhältnisse sowie den vorhandenen Baumhöhen genügt im vorliegenden Fall daher eine Sicherung einer maximalen Baumhöhe von 15 Metern innerhalb des verbleibenden Waldabstandes. Die geänderte Bewirtschaftungsform bzw. Einschränkung und Pflege der Wuchshöhe wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Eine vertragliche und dingliche Sicherung der Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgen und in das Grundbuch eingetragen. Die Flächen, auf die sich die Auflagen der Bewirtschaftungsform beziehen, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Der reduzierte Abstand vom Wald zur Bebauung stellt auch keine Gefährdung des Waldes durch Brandüberschlag dar. Die Gefahrenlage wird minimiert, da „Anlagen mit Feuerstätten“ durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes sind nur die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme zulässig, feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe sowie Befuerung von Komfortöfen werden ausgeschlossen.

6 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Schloß Stetten liegt im Südosten des Gemeindegebietes der Stadt Künzelsau. Es liegt damit auch südöstlich des Innenstadtgebietes und ist über die Landesstraße 1033 mit dem überörtlichen Verkehrsnetz und der Innenstadt verbunden.

Das Plangebiet selbst liegt im südöstlichen Außenbereich von Schloß Stetten. Im Norden und Westen des Gebietes befinden sich mit einer Wohnbebauung im Westen und dem Gesundheitscampus im Norden bereits bebaute Gebiete. Östlich des Gesundheitscampus wird zudem zukünftig der Standort einer Sternwarte sein. Im Osten und im Süden wird das Gebiet durch ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet begrenzt, zudem befinden sich Waldflächen südlich des Plangebietes.

Naturräumliche Lagebedingungen

Schloß Stetten liegt innerhalb der Kocher-Jagst-Ebene und zählt zur naturräumlichen Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Im Südwesten der Ortschaft grenzen die Kocher-Jagst-Ebene und die Hohenloher-Haller-Ebene aneinander. Charakteristisch für die Kocher-Jagst-Ebene ist der Ackerbau auf den fruchtbaren Böden aus Löß- und Verwitterungslehmen. Die Hohenloher-Haller-Ebene zählt zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

Topographie

Das Plangebiet hat mit ca. 416 m. ü. NN seinen höchsten Punkt im Bereich der Burgallee im Nordosten des Geltungsbereichs. Von dort fällt das Gelände nach Südwesten auf ca. 406 m. ü. NN (Höhenunterschied ca. 10 m) hin ab.

Bestehende Nutzung

Derzeit wird die Fläche innerhalb des landwirtschaftlich geprägten Gebietes „Lange Äcker“ in Form von kurzgeschnittenen Wiesenflächen als Parkfläche für die Künzelsauer Burgfestspiele bzw. für anderweitige Veranstaltungen von Schloß Stetten genutzt. Die Wege sind geschottert und mit Gras durchwachsen. Niederstämmige Bäume gibt es im nördlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Burgallee sowie vereinzelt im Westen. Ein südlich im Wald verlaufender Weg wird durch die Planung nicht tangiert.



Abbildung 5: Tatsächliche, genehmigte Nutzung des Plangebietes, Darstellung zur Verfügung gestellt von der Barockschloß Stetten GmbH

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2591, welches sich aufgrund des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes nur fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befindet.

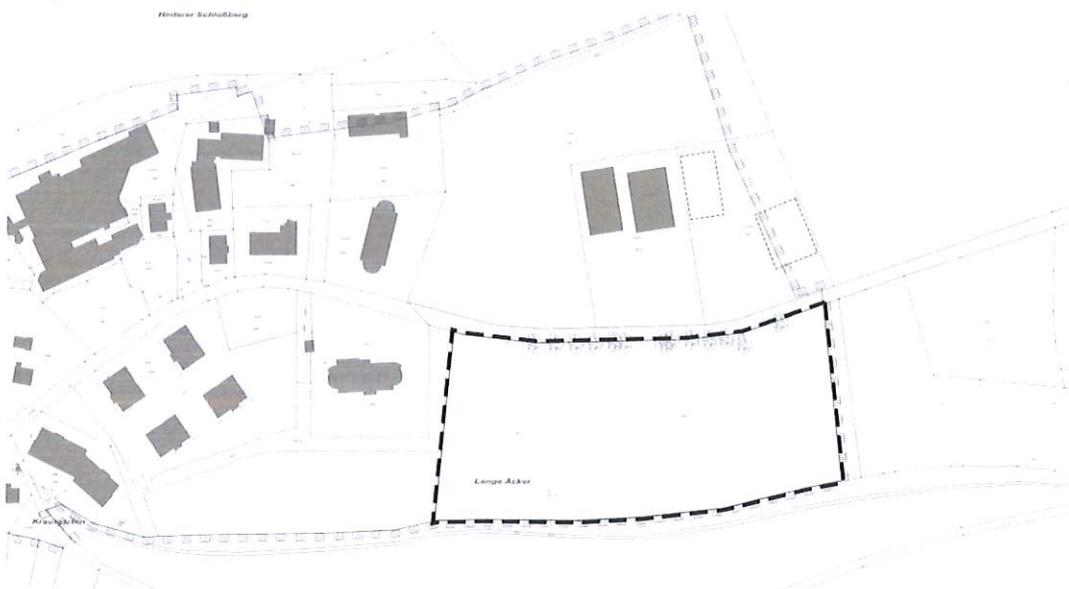


Abbildung 6: Abgrenzungsplan, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand Feb. 2022
Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

7 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde von der Barockschloß Stetten GmbH ein Entwurfskonzept erarbeitet, welches die Idee des neuen klimaneutralen Wohnquartiers darstellt, an der sich der Bebauungsplan orientiert und somit einen Beitrag zur Erreichung der vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau beschlossenen Klimaschutzziele leistet.

In einem ersten Bauabschnitt sollen sechs Mehrfamilienhäuser als Einzelhausgebäude entstehen. Die Gebäude sollen in zwei Reihen am Hang platziert werden. Drei Gebäude direkt entlang der Burgallee und weitere drei im Süden nachgelagert. Aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Eingangssituation legt der Entwurf besonderen Wert darauf sich verträglich in das Landschaftsbild einzufügen und einem zu massiven Erscheinungsbild entgegenzuwirken. Hierzu sollen Versprünge in der Fassadengestaltung die städtebauliche Situation auflockern. Darüber hinaus ist es vorgesehen die bestehende Baumreihe der Burgallee weitgehend zu erhalten bzw. Ersatzpflanzungen vorzunehmen sowie Dachflächen zu begrünen, sofern diese nicht mit Photovoltaik-Dacheindeckungen ausgebaut werden. Außerhalb des Plangebietes soll ein verbleibender Grundstücksbereich, der sich bereits im Landschaftsschutzgebiet befindet, als Kompensationsflächen und Gebietseingrünung genutzt werden und den Ortseingang von Schloß Stetten gestalten (in unten dargestellter Ostansicht noch nicht enthalten). Die hangabwärts gelegenen Gebäude und das Sockelgeschoss, welches eine Fassadenbegrünung erhält, treten durch die Maßnahmen weniger stark in Erscheinung und fügen sich in das grüne Landschaftsbild ein.



Abbildung 7: Ostansicht Bauabschnitt 1 klimaneutrales Wohnquartier, Barockschloß Stetten GmbH, Stand 20.12.2021

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Umsetzung von bis zu fünf weiteren Gebäuden nach Westen hin vor. Insgesamt können somit maximal ca. 121 neue Wohneinheiten in elf Gebäuden entstehen. Für die Grundzüge der Erschließung ergeben sich bei Umsetzung eines zweiten Bauabschnitts keine Veränderungen. Nach dem bestehenden Belegungsschlüssel in Schloß Stetten (durchschnittliche

Anzahl an Einwohnern pro Wohneinheit in Schloß Stetten) von 1,5 Einwohnern pro Wohneinheit können somit 180 Einwohner beherbergt werden. Dies wiederum entspricht einem Dichtewert von ca. 84 Einwohner pro ha und überschreitet somit die für Mittelzentren wie Künzelsau vorgesehene Belegungsdichte von 60 EW/ha. Die Vorgabe der Regionalplanung wird somit eingehalten und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das Wohnquartier soll durch ein CO₂-neutrales Baugebiet eine besondere Qualität erhalten. Geplant ist es die Heizung sowie die Warmwasserversorgung ausschließlich nachhaltig über eine Holzhackschnitzel-Heizungsanlage zu betreiben, die mit Abfallholz aus den umliegenden Wäldern gespeist wird. Die Stromversorgung soll CO₂-neutral aus Solaranlagen der Gebäudedächer des Wohnquartiers, der in 600 Metern Entfernung gelegenen Holzhackschnitzel-Heizungsanlage sowie von Solaranlagen auf Dächern von Lager- und Maschinenhallen gewonnen werden. Mithilfe bestimmter Steuermethoden und exakt dimensionierten Speicherlösungen soll auch der nächtliche Strombedarf durch den erzeugten Solarstrom abgedeckt werden. In den Wintermonaten erhält das Neugebiet zusätzliche Kapazitäten durch eine bereits bestehende 1 km entfernte Photovoltaik-Freiflächen-Anlage. Über diese sollen zudem ca. 30 Pkw-Ladesäulen versorgt werden, die im Sockelgeschoss angebracht werden. Ziel ist es das Neubaugebiet energieautark zu gestalten.

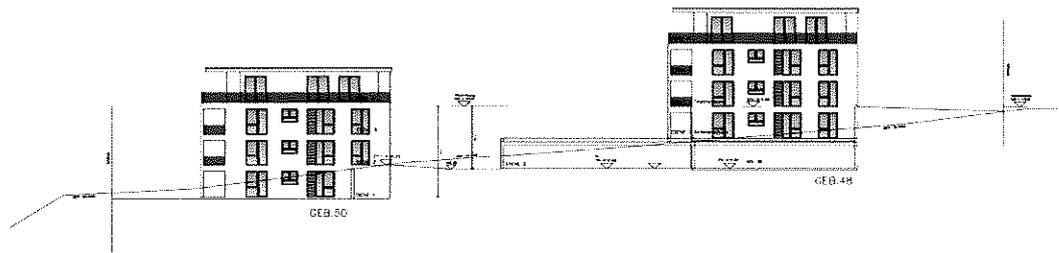


Abbildung 8: Schnitt von Osten, klimaneutrales Wohnquartier, Barockschloß Stetten GmbH, Stand 06.09.2022



Abbildung 9: Grundrissdarstellung mit Darstellung der Tiefgarage und Kellergeschossen, klimaneutrales Wohnquartier, Barockschloß Stetten GmbH, Stand 22.08.2022

Aufgrund des von Norden nach Süden abfallenden Geländes, werden die geplanten Stellplätze in einem größtenteils freiliegenden Sockelgeschoss untergebracht, dessen Dachfläche von den Bewohnern als begrünte Aufenthaltsfläche genutzt

werden kann. Nach Umsetzung des gesamten Bauprojektes sollen innerhalb der Garage des Sockelgeschosses ca. 139 Parkplätze zur Verfügung stehen sowie ca. 28 oberirdische Stellplätze, die zwischen den Gebäuden, voraussichtlich weitgehend innerhalb der Baufenster, hergestellt werden.

Die Erschließung erfolgt im Nordosten des Plangebietes, so dass kein zusätzlicher Verkehr über die Burgallee im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung geführt wird. Von dort aus führt eine befahrbare Privatstraße zur Ein- und Ausfahrt des Sockelgeschosses und weiter als Stichstraße durch das Gebiet. Eine Durchfahrt durch das Gebiet ist nicht vorgesehen und soll lediglich für den Fuß- und Radverkehr sowie als Feuerwehrumfahrung ermöglicht werden.

8 Erschließung / Technische Infrastruktur

8.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die bestehende Landesstraße L 1033 und die Burgallee. Die L 1033 führt nördlich von Schloß Stetten nach Westen zur Kernstadt Künzelsau und dessen Innenstadt und schließt dort an die B19 an. Über die B19 sowie über diverse Landstraßen erreicht man nach Süden die Autobahn A 6.

Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst schließt direkt an die Burgallee als Haupteerschließungsstraße an. Die Erschließung erfolgt über eine private Strichstraße mit Zufahrt im Nordosten des Grundstücks, welches sich bereits im Besitz des Bauherrn befindet. Die notwendigen Stellplätze werden größtenteils in einem Garagengeschoss untergebracht sowie auf den geplanten oberirdischen Stellplätzen, welche auch Besuchern zur Verfügung stehen.

Im südlichen Bereich innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr und zur Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke sowie der Bewirtschaftung des Waldrandes festgesetzt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Schloß Stetten entwässert über einen Mischwasserkanal über Kocherstetten in die Sammelkläranlage nach Künzelsau. Sowohl südlich als auch nördlich der Bestandsbebauung verlaufen zwei Sammler, die dann im Westen unterhalb der Burg zusammengeführt werden und ins Kochertal leiten. Die Neubauten der letzten Jahre entwässern jedoch im Trennsystem, so dass nur noch das Schmutzwasser an die Abwasserleitungen angeschlossen wird. Das Regenwasser wird über Zisternen zur Brauchwassernutzung und Retentionsbereiche rückgehalten und mit Überlauf in oberirdische Versickerungsgräben geleitet. Um ausreichend Kapazitäten der Ableitung von Misch- und Schmutzwasser über den Kanal nach Kocherstetten auch in Zukunft zu sichern, wurde durch Maßnahmen, wie der Bau eines Feuerlöschteichs sowie den Einbau von Zisternen, das Dachflächenwasser der Bestandsgebäude vom Schmutzwasser getrennt und das System somit entlastet. Zudem haben die Maßnahmen auch klimatologische und ökologische Aspekte. Durch die Anlage des Teiches, der Retentionsmulden und Bewässerung

der Gärten mit Hilfe von Brauchwasserzisternen kommt es zu Verdunstungseffekten und Versickerungen, die das Wasser dem Kreislauf wieder zurückführen.

Auch das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung wird über ein Trennsystem entwässern. Das Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung in die vorhandene, ca. 120 m entfernte südliche Abwasserleitung ohne Hebeanlage angeschlossen. Das Dachflächenwasser und Oberflächenwasser aus sonstigen, unbelasteten Flächen, wird in Zisternen aufgefangen und zur Bewirtschaftung von Garten- und Landschaftsflächen genutzt. Von den Zisternen erfolgt ein Überlauf in Versickerungs- und Retentionsbereiche im südlichen Teil des Plangebietes.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft in etwa 50 m Entfernung eine Wasserversorgungsleitung, welche von Nitzenhausen nach Schloß Stetten verläuft. Die Versorgung kann hierdurch ohne Pumpen erfolgen.

9 Gutachten / Untersuchungen

9.1 Artenschutz

Für das Bauvorhaben „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ in Künzelsau, Schloß Stetten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Planungsbüro planbar güthler GmbH durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt. (Auszug S. 20)

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnungsbau Schloß Stetten“ erfolgen Eingriffe in eine Grünlandfläche, Gras-/ Krautfluren mit Baumbestand sowie (teil-) versiegelte Wege. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel und Reptilien verbunden ist, erfolgten zwischen April und Juli 2022 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für zwölf Vogelarten. Davon wurden sechs als Brutvögel eingestuft, zwei weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und Höhlenbäume für Höhlenbrüter.

Die Erfassung der Reptilien im Untersuchungsgebiet erbrachte keinerlei Nachweise für Reptilienarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden. Von einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten wird daher nicht ausgegangen.

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

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnungsbau Schloß Stetten“ entfallen Nistplätze verschiedener höhlenbrütender Vogelarten. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung

Wohnungsbau Schloß Stetten“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.

Auf die Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“, planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 04.08.2022, geändert 10.11.2022, wird verwiesen.

9.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Landratsamt Hohenlohekreis angeregt, mithilfe einer Schallimmissionsprognose die Auswirkungen des östlich gelegenen Enduroparks der Fa. enduroX events, des Parkplatzbetriebs des nördlich angrenzenden Gesundheitscampus sowie die Auswirkungen eines ebenfalls weiter östlich geplanten Hackschnitzel-Heizkraftwerkes zu ermitteln und schalltechnisch beurteilen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse liegen mit der Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ der Stadt Künzelsau von rw bauphysik Schwäbisch Hall, vom 04.08.2022 vor.

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt (die Verweise beziehen sich auf die Kapitel und Anlagen des Gutachtens):

- Immissionskonflikte durch gewerblich bedingte Anlagengeräusche sind im gesamten Plangebiet nicht zu erwarten. Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [12] werden tags und nachts deutlich unterschritten, siehe Kapitel 7.1. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Emissionsvorgabe für das geplante Hackschnitzel-Heizkraftwerk aus Kapitel 8.
- Auch in Bezug auf die Verkehrsrgeräusche, die auf öffentlichen Verkehrsflächen verursacht werden, bestehen keine Bedenken: Es ist weder mit Konflikten an der geplanten Wohnbebauung zu rechnen, noch löst das Vorhaben bedenklichen Mehrverkehr aus. Einzelheiten dazu enthält Kapitel 7.2.

Auf das Gutachten der Geräuschimmissionsprognose im Anhang des Bebauungsplans wird verwiesen.

Zu dem geplanten und im August bereits genehmigten Hackschnitzel-HKW liegen zwar noch keine Messungen vor, allerdings wurden die Emissionen anhand einer vergleichbaren Anlage von Seiten des Gutachters prognostiziert mit dem Ergebnis, dass mit der genehmigten Anlage an der geplanten Wohnbebauung keine Immissionskonflikte entstehen:

- Gemäß dem Schallgutachten der NUA-Umweltanalytik GmbH liegt der Schalldruckpegel eines vergleichbaren HKW in einem Abstand von 52 m bei 40 dB(A).
- Bei freier Schallausbreitung ergibt sich damit ein immissionswirksamer Schalleistungspegel in Höhe von $L_w = 82,3$ dB(A).
- Im Schallgutachten zum Bebauungsplan Schloß Stetten wurde als Schalleistungsbegrenzung des HKW einen Wert von $L_w = 95$ dB(A) festgesetzt.
- Das bedeutet, dass mit einem in Bauart und Technik vergleichbaren HKW deutlich geringere Geräuschimmissionen an der geplanten Bebauung

erwartbar sind (10 dB kommt einer Verzehnfachung der Emissionshöhe gleich, bedeutet: Selbst bei größerer Abweichung einzelner Komponenten besteht noch ausreichend Immissionsreserve).

9.3 Verkehrsgutachten

Auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Landesstraße / Burgallee wurde verkehrstechnisch untersucht. Hierzu wurden Zählungen an drei Wochentagen vorgenommen und die Verkehrsströme analysiert. Das Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen Harald Jöchner vom 06.08.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Einmündung der Burgallee auf die L1033 ohne zusätzliche Maßnahmen in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine Veränderung der Einmündung ist nicht erforderlich.

10 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sollen durch einen 4 Meter hohen westlichen Schallschutzdamm während der Bauzeit eingedämmt werden.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch liegt zwischen der Bestandsbebauung und den neuen Gebäude ausreichend Abstand, sodass keine nennenswerten negativen Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Verschattung entstehen. Zudem ist Bebauung weiterhin eingebettet in einen weitläufigen Landschaftsraum, wodurch die bisherige Wohnqualität nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt weiterhin gewährleistet.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. Da es sich bei Schloß Stetten faktisch jedoch um eine Sackgasse handelt, werden Anwohner nicht mehr belastet. Eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Landesstraße / Burgallee wurde durchgeführt.

Auch liegen keine Probleme durch Schalleinwirkungen vor. Ein entsprechendes Gutachten welches die Schallquellen, die sich in der Umgebung befinden untersucht hat, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Um auszuschließen, dass durch das Heranrücken der Bebauung Konflikte entstehen, die sich nachteilig auf die bisherige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auswirken, wird festgehalten, dass die ortsüblichen Immissionen der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen hinzunehmen sind.

Die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesicherte Kompensationsfläche östlich entlang des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs verlaufend (Eingrünung Ost), soll darüber hinaus als Pufferfläche dienen, um Immissionen aus der Landwirtschaft abzuhalten und somit das Konfliktpotential zu reduzieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen. Die in der Faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Planungsbüro Planbar GÜthler GmbH vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie Hinweise und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Fläche im Außenbereich wurde bislang als kurzgeschnittene Wiesenfläche und temporäre Parkfläche bei Veranstaltungen der Künzelsauer Burgfestspiele Schloß Stetten und der Seniorenresidenz Schloß Stetten genutzt. Durch eine regelmäßige Schotterung zur Befestigung der Fläche, weist diese keine besondere Qualitäten für Insekten oder Reptilien auf. Dennoch ergeben sich durch die Versiegelung und Veränderung der Habitatstrukturen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Funktion. Im Bebauungsplan sind daher verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auf den Schutz dieses Schutzgutes abzielen. Dabei zu nennen sind insbesondere die Festsetzungen, die den Artenschutz betreffen (Schutz vor Vogelschlag, Außenbeleuchtung, Einschränkung der Rodungszeiträume) sowie verschiedene Festsetzungen zur Begrünung und dem Erhalt von Gehölzstrukturen. Die Begrünungen, insbesondere der Dachbegrünung und Fassadenbegrünung des Sockelgeschosses dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren.

Entlang der Burgallee im Norden des Plangebietes besteht eine durchgängige Baumreihe. Im artenschutzrechtlichen Gutachten sind Habitatbäume markiert, die als potentielle Fortpflanzungsstätten betrachtet werden. Diese können erhalten werden und sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, jedoch ist ein vollständiger Erhalt der Baumreihe aufgrund infrastruktureller Maßnahmen nicht möglich. Die nicht zu erhaltenden Bäume werden entweder direkt 1:1 als Ergänzung der Allee innerhalb der Baumreihe ersetzt oder in doppelter Anzahl (Verhältnis 2:1) im engen räumlichen Zusammenhang außerhalb des Plangebietes, entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzend an die Neubebauung. Zudem werden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den zu erhaltenden und neuen Bäumen angebracht, um entfallende potentielle Fortpflanzungsstätten zu kompensieren. Maßnahmen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, werden vertraglich gesichert. Die Maßnahmen entsprechen der Faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar GÜthler GmbH, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Auf diese wird verwiesen.

Schutzgut Fläche / Boden

Für die Umsetzung der Neuplanung werden Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, da im Innenbereich von Schloß Stetten nur noch eine kleine Baulücke zur Verfügung steht. Die Flächeninanspruchnahme wird dennoch dahingehend auf ein Minimum reduziert, das möglichst viel Fläche, welche nicht für infrastrukturelle Maßnahmen gebraucht wird, begrünt wird oder als Grünland erhalten bleibt. Darüber hinaus wird dem Gebot für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, indem die regionalplanerische Vorgabe von 60 EW pro Hektar deutlich überschritten wird und die überplante Außenbereichsfläche dahingehend effektiv genutzt wird.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind der Vorrangflur II zuzurechnen. Der Boden im Geltungsbereich hat insgesamt eine mittlere Wertigkeit, die jedoch durch die Nutzung als Parkplatz (Verdichtungen und oberflächlich eingebrachter Schotter) leicht eingeschränkt wird.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Über Maßnahmen zur Brauchwassernutzung, Dachbegrünung und Retention wird das Wasser dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

Schutzgut Klima und Luft

Der Bebauungsplan orientiert sich am Entwurfskonzept der Barockschloß Stetten GmbH, welches die Umsetzung eines klimaneutralen Wohnquartiers anstrebt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung soll ausschließlich mithilfe einer Holzhackschnitzel-Heizanlage aus Abfallholz erfolgen. Die Stromerzeugung soll aus regenerativen Energiequellen von Solaranlagen der Dachflächen gewonnen werden. Siehe hierzu auch Kapitel 7. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Dabei sind unter anderem zu nennen, die Festsetzung einer Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen, Fassadenbegrünung des Sockelgeschosses sowie der Ausschluss von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen und die Verwendung von Fernwärme. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet und Versiegelungen auf ein minimales Maß beschränkt werden. Gleiches gilt für den Erhalt der Bäume der Burgallee. Sofern Bäume entfallen, werden diese direkt im Plangebiet oder außerhalb in räumlich engem Zusammenhang und in der doppelten Anzahl ersetzt. Veränderungen des lokalen Klimas sowie Temperaturschwankungen aufgrund der Wärmespeicherung durch die Neubebauung können durch die getroffenen Festsetzungen verringert werden.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang unbebauten Flächen im Außenbereich verändert das lokale Ortsbild und hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Da sich Schloß Stetten auf einer Hochebene befindet, umgebend von weiträumigen bewaldeten Landschaftsräumen, ist die zusätzliche Wohnbebauung auf geplanter Fläche gegenüber dem Landschaftsbild vertretbar. Durch einen hohen Grad an Begrünung, den Erhalt der Burgallee und der Eingrünung nach Osten fügt sich die Neubebauung verträglich in das Landschaftsbild ein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Belange der Denkmalpflege bekannt.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und durch die ökologischen Festsetzungen berücksichtigt, um negative Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.

Schutzgebiete

Bei den Bäumen beidseitig der Burgallee handelt es sich um eine Allee im Sinne des § 31 (4) NatSchG. Durch die Einbeziehung dieser in den Bebauungsplan und damit in den Innenbereich von Schloß Stetten, verliert die Allee ihren Schutzstatus, welcher nur aufgrund der Lage im Außenbereich gegeben ist. Trotz den getroffenen Festsetzungen, welche durch Pflanzbindungen und Pflanzzwänge den Erhalt der Allee auch im Innenbereich sichern, wird ein längengleicher Ausgleich der Baumallee an anderer Stelle im Außenbereich erforderlich. Ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG zum Verbot nach § 31 Abs. 4 NatSchG bei der zuständigen Behörde wurde gestellt, der die Beschreibung und Verortung einer den Eingriff ausgleichenden zu pflanzenden Baumallee im räumlichen Zusammenhang der bestehenden Baumallee beinhaltet. Mit Entscheid vom 03.11.2022 wurde die Befreiung von Seiten des Umwelt- und Baurechtsamt Hohenlohekreis erteilt. Der Entscheid ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Landesweiter Biotopverbund

Gemäß der landesweiten Biotopkartierung liegen im Westen des Plangebietes Suchräume 500 und 1.000 m des landesweiten Biotopverbunds **trockener** Standorte und ein Suchraum 1.000 m des landesweiten Biotopverbunds **mittlerer** Standorte. Kernflächen oder Kernräume sind nicht vorhanden. Die Suchräume des landesweiten Biotopverbundes basieren jedoch nicht auf Flächeneignungen, sondern rein auf Grundlage von Distanzberechnungen. Ein Biotopverbund trockener Standorte des Offenlandes kann nicht durch Waldareale verlaufen. Die Biotopvernetzungs-konzeption der Stadt Künzelsau sieht daher in diesem Bereich auch keine Biotopvernetzung **trocken-warmer** Standorte vor.

Für die Biotopvernetzungs-konzeption der Stadt Künzelsau **mittlerer** Standorte sind die Obstbäume entlang der Burgallee eine vorhandene Versetzungsstruktur (restliche Allee außerhalb des Plangebietes). Diese wird im Rahmen des Ausgleichs zur Umwidmung der Allee im Geltungsbereich gestärkt. Zudem erfolgt die Anlage artenreicher, extensiver Wiesen im Bereich der privaten Grünfläche und der östlich an das Wohngebiet angrenzenden Eingrünung. Die östliche Eingrünung umfasst als externe Ausgleichsmaßnahme zudem die Pflanzung von Obst- bzw. Wildobstpflanzungen auf. Diese Strukturen sind geeignet die Biotopvernetzung mittlerer Standorte zu stärken.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan

- Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf Flachdächern von Hauptgebäuden,
- Dachbegrünung des Garagengeschoßes im Sockelbereich,

- Fassadenbegrünung des Sockelgeschosses,
- Erhalt und Neupflanzungen von Gehölz- und Wiesenstrukturen (Einzelbäume, insbesondere der Baumallee sowie Habitatbäume)
- Ausgestaltung der privaten Grünfläche,
- Wasserdurchlässige Beläge von privaten Stellplätzen,
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag,
- Abbruch- und Bauzeitbeschränkung sowie Rodungszeiträume,
- Erhalt von Habitaten durch Nachpflanzung von potentiellen Habitatbäumen im Verhältnis 1:1,
- Ausschluss von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen, stattdessen Verwendung von regenerativer Energiegewinnung und Fernwärme.

Die Kompensationsfläche und Eingrünung außerhalb des Plangebietes, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, wird öffentlich-rechtlich gesichert.

Für den Ersatz der nach Naturschutzgesetz geschützten Außenbereichsallee wird eine den Eingriff ausgleichende zu pflanzende Baumallee im räumlichen Zusammenhang gepflanzt und ein entsprechender Antrag gestellt.

11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits einleitend erwähnt, soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen geschaffen werden Wohnbauflächen zu realisieren, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Gesundheitscampus auf gegenüberliegender Straßenseite stehen. Das Wohnquartier soll in erster Linie Wohnungen für Herz- und Kreislaufpatienten zur Verfügung stellen, um von der Nähe des Gesundheitscampus und einer notfalls schnellen Versorgung profitieren zu können.

Damit dennoch eine gewisse Nutzungsmischung, die mit dem Gebiet verträglich ist und zum Ziel und Zweck der Planung beiträgt, ermöglicht wird, sind neben **Wohngebäuden** auch **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke** zulässig.

Um vorbeugend Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern, werden **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe** nur **ausnahmsweise** zugelassen und bedürfen zur Sicherung des Gebietscharakters einer gesonderten Genehmigung. Des Weiteren werden hiermit die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 gefolgt.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit wurden die **Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke**, da diese Nutzungen zu Einschränkungen des beabsichtigten Gebietscharakters führen würden und an anderer Stelle des Ortsgebietes bzw. der Kernstadt besser unterzubringen sind. Zudem ist der mit diesen Anlagen einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die notwendigen Stellplätze im Plangebiet unverträglich bzw. nicht realisierbar. Die vorgesehene Erschließung als Stichstraße, um einen Durchfahrtsverkehr zu vermeiden, ist für derartige Nutzungen nicht ausgelegt. Für kulturelle Zwecke stehen im Stadtteil Schloß Stetten und dessen Schlossanlagen bereits ausreichende und geeignetere Räumlichkeiten zur Verfügung.

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“ widersprechend dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe:** Diese Anlagen werden ausgeschlossen, um die Flächen dem dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten und Konflikte verkehrstechnischer Art zu vermeiden.
- **Anlagen für Verwaltungen:** Diese Anlagen werden ausgeschlossen, im Ortskern von Schloß Stetten bzw. 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 qualitativollen 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

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.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für das Sockelgeschoss auf 0,55 sowie die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einem Wert von 0,8 soll eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglichen. Sie dient vorrangig zur Herstellung von Garagenstellplätzen, die aus topographischen Gründen in einem teilweise freiliegenden und begrüntem Sockelgeschoss untergebracht werden sollen. Der Eingriff in den Grund und Boden wird durch die Festsetzung zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze (siehe A7.2) und der Verpflichtung das Sockelgeschoss mit im Durchschnitt mind. 50 cm Substrataufbau zu begrünen ausgeglichen, wodurch Auswirkungen auf die Bodenfunktion verringert werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich im nördlichen Teil an dem Straßenniveau der Burgallee, da diese als städtebaulich relevante Bezugsgröße gilt. Auf dieser Bezugshöhe wurde die maximal mögliche Gebäudehöhe bemessen. Für den südlichen Teil gilt die geplante private Erschließungsstraße als Bezugshöhe. Sie liegt um ca. sechs Meter unterhalb der Burgallee, was dem Geländeverlauf entspricht. Da das Gelände nach Süden abfällt und die geplante Garage somit in Form eines Sockelgeschosses in Erscheinung tritt, ist es ebenso erforderlich die Ansicht nach Süden zu begrenzen, hierzu wurde zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe eine maximale Wandhöhe für das Sockelgeschoss festgesetzt, die die realisierte Wandhöhe zwischen fertigem Gelände der privaten Erschließungsstraße und Gebäudeoberkante definiert.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen einen notwendigen Spielraum, dennoch wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in

verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt und die Baukörper, insbesondere der Südansicht nicht zu massiv erscheinen.

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 festgesetzte abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ist in der Zielsetzung begründet, die Gebäude mit seitlichen Abständen zueinander zu errichten und abweichend des § 22 Abs. 2 Satz 2 die Länge der Wohngeschosse der geplanten Einzelhäuser auf maximal 25 Meter zu beschränken. Somit wird verhindert, dass ein zu langer Gebäudekomplex entsteht und gesichert, dass die Baustruktur in Einzelbaukörper gegliedert wird. Für Sockelgeschosse gilt diese Längenbeschränkung nicht, damit dieses als verbindendes Element unterhalb der Hauptgebäude durchgängig ausgebaut werden kann.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gewährt eine ausreichende Größe, die es dem Grundstückbesitzer ermöglicht, die Wohngebäude in dem beabsichtigten Maß errichten zu können.

Die Baugrenzen für die Sockelgeschosse ermöglichen das Errichten von zusammenhängenden, die aufstehenden Gebäude verbindenden Geschossen, die durch die Topographie nicht ausschließlich als Kellergeschosse im Sinne der § 2 Abs. 5 LBO gelten.

Hinweis: Sofern die Baugrenzen des südlichen Baufensters nach Westen wie nach Osten bis zur Grenze vollumfänglich ausgenutzt werden, gelten die einzuhaltenen Abstände gemäß Landesbauordnung (LBO). Für angrenzende Grundstücke muss entsprechend eine Baulast grundbuchrechtlich berücksichtigt werden.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten, auch für Besucher des Gebietes. Aufgrund des Anspruchs einen möglichst großen Teil der Fläche des Grundstücks zu begrünen, um dazu beizutragen ein klimaneutrales Wohnquartier zu realisieren, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen und pz-Flächen sind offene Stellplätze und Garagen ebenso nicht zulässig, da eine volle Funktionsfähigkeit der Grün- und Pflanzstrukturen sichergestellt werden soll.

A4.2 Nebenanlagen

Aufgrund der ausreichenden Flächen innerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (dunkelblau) nicht zulässig. Die verbleibenden Freiflächen sollen zum Aufenthalt genutzt werden und nicht durch Nebenanlagen verbaut werden.

Ausgenommen werden Fahrradabstellplätze, um deren Herstellung und Nutzung zu unterstützen und zu vereinfachen. Ebenfalls ausgenommen sind notwendige technische, unterirdische Anlagen, um zu gewährleisten, dass beispielsweise unterirdische Anlagen zur Rückhaltung und Sammlung von Regenwasser oder

Umspannstationen im gesamten Plangebiet möglich sind. Dies eröffnet den Bauherren Spielraum in der Umsetzung der Planung.

A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund der erforderlichen Abstandsfläche zum Wald ist die Errichtung von Hauptgebäude und Nebengebäude sowohl zum Schutz des Waldes als auch der Gebäude, nicht zulässig. Die davon ausgenommenen Anlagen dienen weder dem Aufenthalt, noch geht von ihnen eine Brandgefahr aus. Auf Kapitel 5.4 zum Waldabstand wird verwiesen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der inneren Erschließung des privaten Grundstücks. Eine Durchfahrt durch das Gebiet wird nicht vorgesehen, daher bleibt die Fläche im privaten Besitz.

A6.2 Privater Fuß- und Radweg

Die als privater Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche schließt im Westen an einen Bestandsweg an. Das Gebiet wird von Osten über eine Stichstraße erschlossen, ein Anschluss für PKWs an das Wegenetz im Westen wird nicht vorgesehen. Durch die Realisierung eines reinen Fuß- und Radweges wird ein möglicher Durchgangsverkehr verhindert. Die Befahrung als Feuerwehrumfahrung ist dennoch gegeben.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die Festsetzungen wurden getroffen um, in Absprache mit dem Versorgungsträger geeignete Flächen für eine Umspannstation zu bestimmen. Die eingetragenen Standorte ermöglichen entweder die Versorgung von Westen durch Verlängerung der bestehenden Trasse aus Kocherstetten oder durch ein neues Kabel vom Bienenhof von Osten. Da in der Festsetzung A 7 durch die Festsetzung der Versorgungsfläche kein Ausschluss auf den sonstigen Flächen getroffen wurde, kann die Umspannstation gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch an anderer Stelle ausnahmsweise genehmigt werden, sollte sich im Laufe der Ausführungsplanung ein alternativer Standort in Abstimmung zwischen Netze BW und dem Bauherrn ergeben. Die bedingte Festsetzung sichert, dass die Flächen sofern sie nicht für Versorgungszwecke benötigt werden zu begrünen sind, so dass der Eingriff in die Allee und die begleitenden Bepflanzungen auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

A8 Private Grünfläche

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dienen der Sicherung bestehender Pflanzstrukturen, zur Schaffung neuer artenreicher Wiesenflächen und zur

Oberflächenentwässerung. Aufgrund des Ziels zur Verringerung der Bodenversiegelung sind Wegeführungen innerhalb der Grünfläche wasserdurchlässig zu gestalten. Die Entwässerungsplanung sieht zudem vor, in diesen Bereichen naturnahe Versickerungsgräben mit Dauerstaustellen anzulegen, diese Anlagen sind demnach in der Grünfläche ebenfalls zulässig.

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

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A9.2 Oberflächenbelag Stellplätze

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. Gebäudezugänge sowie private Zufahrten werden jedoch nicht wasserdurchlässig festgesetzt, um das Unfallrisiko für Personen mit Gehbehinderungen oder solche, die auf Rollatoren angewiesen sind nicht zu erhöhen.

A9.3 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 meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (A9.4, A9.5, A9.6)

Die Festsetzungen, die den Artenschutz betreffen, dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Festsetzungen entsprechen den Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens.

Auf die Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

A10 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke sowie der Feuerwehrumfahrung. Innerhalb der privaten Grünfläche soll eine Zugänglichkeit für die Waldbewirtschaftung und der landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert werden. In diesem Bereich werden auch Leitungen zur Versorgung des Ortskerns von der Holzhackschnitzelanlage und der Freiflächensolaranlage geführt.

A11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

A11.1 Verbot von Brennstoffen

Ein grundlegendes Element der Konzeption ist die Nutzung regenerativer Energien sowie die Verwendung von Fernwärme zur Versorgung des Gebietes. Dieses Ziel wird durch die getroffene Festsetzung unterstützt.

Als Nebeneffekt führt die Festsetzung dazu, dass keine Feuerstätten entstehen, die in oder an Gebäuden ortsfest benutzt werden und dazu bestimmt sind durch Verbrennung Wärme erzeugen (§ 2 Abs. 12 LBO). Somit ist die Unterschreitung des gem. §4 (3) LBO geforderten Waldabstands auf 20 m zu rechtfertigen, da die Gefahrenlage durch Brandüberschlag von Gebäude auf Wald minimiert wird.

A11.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzung zur Nutzung der Dachfläche für solare Strahlungsenergie geht über die gesetzlichen Vorschriften des Landesklimaschutzgesetzes Baden-Württemberg hinaus, dies bezeugt die Stringenz, mit der das klimaneutrale Wohnbau-gebiet geplant wird.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung und Pflanzzwang

Der Erhalt von bestehender Bepflanzung sowie Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und dem Erscheinungsbild des Gebietes.

Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten sowie textlich festgesetzten Einzelbäume, die zum Teil Alleebäume und zum Teil Baumbestände im hinteren Bereich sind, sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Bei drei von den Bäumen handelt es sich um

Habitatbäume gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung. Sie unterliegen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Regelung siehe hierzu Festsetzung im Textteil unter Ziff. A9.6.

Pflanzbindung und Pflanzzwang – Erhalt und Ergänzung Baumallee

Die Pflanzbindung soll dazu dienen die besondere Qualität der Bäume der Baumallee, die bislang unter einem besonderen Schutz standen (siehe auch Kapitel 10), weitgehend zu erhalten und dadurch das positive Erscheinungsbild des Ortseingangs von Schloß Stetten zu wahren. Darüber hinaus gelten die vorausgehenden Gründe zur Pflanzbindung von Einzelbäumen (siehe oben). Da aufgrund infrastruktureller Maßnahmen nicht alle Bäume erhalten werden können, wurde die Festsetzung zum Pflanzzwang getroffen. Neupflanzungen an geeigneter Stelle innerhalb der Baumreihe sollen den Erhalt einer durchgängigen Baumallee weiterhin sichern und so ebenfalls zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohnbaugebietes sowie der besseren Einbindung in den Landschaftsraum beitragen.

Des Weiteren minimieren die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Flächen wird durch die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen 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.

Zuwegungen innerhalb der Fläche für Pflanzbindung und Pflanzzwang dienen der fußläufigen Erschließung der Gebäude sowie zu Rettungszwecken. Um einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Versiegelung entgegenzuwirken und um bestehende Grünflächen als natürliche Versickerungsflächen zu sichern, werden die nicht betroffenen Flächen unterhalb der Baumreihe entsprechend als Wiesenfläche festgesetzt.

Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

Pflanzzwang (Hauptgebäude) – 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. Sofern die Dachflächen daher nicht mit Solarelementen gedeckt werden, ist eine Dachbegrünung - auch unter aufgeständerten Solarmodulen - festgesetzt.

Pflanzzwang (Sockelgeschoss) – Intensive Dachbegrünung

Ebenso wie bei Hauptgebäuden sollen auch die Dächer von Sockelgeschossen begrünt werden. Da das geplante Sockelgeschoss den nördlich platzierten Hauptgebäuden nach Süden nachgelagert und freiliegend ist, eignet sich dessen Dachfläche zum Aufenthalt und als Erholungsfläche innerhalb des Wohnquartiers. Um möglichst viel Fläche innerhalb des Plangebietes zu begrünen und die Flächenversiegelung gering zu halten sollen Dachgeschosse begrünt werden, jedoch ebenso für Terrassen- und Spielbereiche sowie für Wege genutzt werden können.

Pflanzzwang – Fassadenbegrünung Sockelgeschoss

Die Festsetzung wurde getroffen, um das Erscheinungsbild positiv zu beeinflussen sowie den Übergang in die angrenzende freie Landschaft verträglicher zu gestalten. Darüber hinaus hat die Maßnahme vor allem ökologische Funktionen und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, da sich die Oberflächen weniger stark aufheizen.

12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung berücksichtigen die Lage des geplanten Wohngebietes am Ortsrand. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die visuelle Fernwirkung sollen durch eine Flachdachgestaltung reduziert werden. Zudem orientieren sich die Festsetzungen an dem angrenzenden Gebäudebestand, insbesondere auf gegenüberliegender Straßenseite.

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

B2.1 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände-Veränderungen von der vorhandenen Morphologie und aus gestalterischen Aspekten im Umgang mit Höhenversprüngen.

B2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient dem inneren und äußeren Erscheinungsbild des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Des Weiteren soll hierdurch eine stärkere Durchgrünung gegenüber den versiegelten Flächen gewährleistet werden. Ebenso soll sichergestellt werden, dass Einfriedungen für Kleintiere durchlässig gestaltet werden.

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 m² 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.

B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung wurde zur Durchführung der Vorschriften getroffen.

13 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,1 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohngebietsfläche	ca.	15.785 qm
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche		
für aufstehende Gebäude gesamt	ca.	8.410 qm
Sockelgeschoss	ca.	2.640 qm
Verkehrsfläche als:		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Private Erschließungsstraße:	ca.	1.730 qm
Privater Fuß- und Radweg	ca.	70 qm
Geh- und Fahrrecht:	ca.	1.705 qm
Private Grünfläche	ca.	2.970 qm
Flächen für die Versorgung durch Elektrizität	ca.	30 qm

14 Bodenordnung / Folgeverfahren

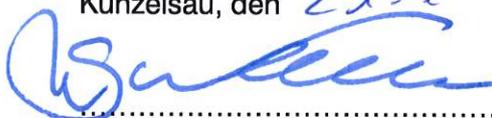
Das Plangebiet befindet sich bereits im Besitz des Bauherrn. Eine Bodenordnung/ Folgeverfahren ist nicht erforderlich.

15 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden im Ortsteil Schloß Stetten neue Entwicklungsflächen für Wohnraum geschaffen. Dies wirkt sich positiv auf die Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Künzelsau aus. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Entwicklung geordnet verläuft.

Hinweis: Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB wird dem Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens keine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Künzelsau, den 21.12.2022



Stefan Neumann

Bürgermeister



