

Stadt Künzelsau
Stadtteil Mäusdorf
Hohenlohekreis
Baugebiet „Gärtnerei Mäusdorf“
Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

BEGRÜNDUNG

VORHABENTRÄGER:



künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

STAND: 03 / 2020



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	4
4.3	Allgemeines / Verwaltungsraum Künzelsau	5
4.4	Flächennutzungsplan	5
4.5	Landschaftsplan	6
5	Abgrenzung	6
6	Lage und Größe des Plangebietes	6
7	Bestand und Umgebung	7
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	7
9	Erschließung des Baugebietes	9
9.1	Verkehrerschließung	9
9.2	Ver- und Entsorgung	9
9.3	Entwässerung	9
9.4	Außengebietswasser	10
9.5	Wasserversorgung	10
10	Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	10
11	Städtebauliche Daten / Kosten	12
11.1	Flächenbilanz	12
11.1.1	<i>Flächenbilanz Planung Süd</i>	12
11.1.2	<i>Flächenbilanz Planung Nord</i>	12
11.1.3	<i>Flächenbilanz Planung Mitte</i>	12
11.2	Wohneinheiten	12
11.2.1	<i>Wohneinheiten Planung Süd</i>	12
11.2.2	<i>Wohneinheiten Planung Nord</i>	13
11.2.3	<i>Wohneinheiten Planung Mitte</i>	13
11.3	Kosten	13
12	Altlasten	13
13	Bodenordnung	14

BEGRÜNDUNG
Zum Bebauungsplan
"Gärtnerei Mäusdorf"
Stadt Künzelsau, Stadtteil Mäusdorf

1 **Bebauungsplanverfahren**

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt werden.

Ein Teil der Fläche der Gärtnerei in Mäusdorf ist im Flächennutzungsplan Mischgebiet erfasst, die restliche überplante Fläche ist als Außengebiet dargestellt.

Auf Grund von Gesprächen zwischen den Eigentümern der Fläche und der Stadtverwaltung Künzelsau besteht die Möglichkeit das Gelände einer Nach-/ Umnutzung zuzuführen. Die Fläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Im Bereich des Plangebietes liegen keine umweltrelevanten Hinderungsgründe für die Ausweisung eines Mischgebietes vor, es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Die Fläche kann verkehrstechnisch über die L 1033 erschlossen werden. Im Vergleich zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche „Hinter den Häusern“ lässt sich hier die abwassertechnische Erschließung besser umsetzen.

2 **Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

Im Stadtteil Mäusdorf der Stadt Künzelsau stehen keine frei verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung. Um jungen Familien die Möglichkeit zu geben in Mäusdorf zu bleiben, sollen am Ortsrand neue Bauflächen erschlossen werden.

Innerhalb der Gemeinde bestehen derzeit nicht viele Möglichkeiten, über Aus- oder Umbaumaßnahmen oder die Bebauung von Baulücken, Wohnraum zu schaffen.

Laut der Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bevölkerung in Künzelsau seit 2011 kontinuierlich gewachsen. Für den Hohenlohekreis ist laut der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Zeitraum 2017-2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 4,1 % zu rechnen.

Um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern und einer Überalterung in den kleineren Gemeinden in Bereich der Stadt Künzelsau entgegen zu wirken, soll die Fläche in Mäusdorf als Mischgebiet erschlossen werden.

Die Erschließung soll 2021 erfolgen.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele verwirklicht werden und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Im Stadtgebiet von Künzelsau stehen für eine große Anzahl von Bauwilligen wenige freie Bauflächen zur Verfügung, auch in den Ortsteilen gibt es nur in begrenztem Umfang Bauflächen für Familien. In Mäusdorf gibt es derzeit keine verfügbaren Bauflächen, freie Flächen werden nur innerfamiliär weitergegeben.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der aktuelle Bedarf in Mäusdorf an Wohnbau und Gewerbeflächen gedeckt werden, es liegen bereits Anfragen für Bauplätze vor. Der Bebauungsplan soll die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

Der Hohenlohekreis mit der Stadt Künzelsau wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet. Künzelsau ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum Mittelbereich Künzelsau gehören Dörzbach, Forchtenberg, Ingelfingen, Krautheim, Künzelsau, Kupferzell, Mulfingen, Niedernhall, Schöntal und Weißbach.

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Künzelsau dem ländlichen Raum zugeordnet. Künzelsau gehört zu den Mittelzentren im Bereich der Region Franken.

Künzelsau ist Bestandteil der regionalen Entwicklungsachse 2.2.2(1)

- Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau / Ingelfingen – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim

Der Kernort von Künzelsau ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (vgl. Punkt 2.4.1). Zur Sicherung der Siedlungsentwicklung soll im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 E/ha erreicht werden für Mittelzentren gilt eine Siedlungsdichte von 60 E/ha.

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Künzelsau

Künzelsau bildet zusammen mit Ingelfingen den Verwaltungsraum Künzelsau innerhalb des Mittelbereiches Künzelsau im Hohenlohekreis.

Im gesamten Stadtgebiet Künzelsau leben 15.391 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31. Dezember 2018).

4.4 Flächennutzungsplan

Gemäß der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vom 27.03.2006 gibt es in Mäusdorf keine Baulandreserven. Im Flächennutzungsplan ist nur ein Teil des Geländes der „Gärtnerei Mäusdorf“ mit ca. 0,13 ha als Mischgebiet dargestellt, für die restliche jetzt überplante Fläche von ca. 0,42 ha wurden keine Festsetzungen getroffen.

Die Stadtverwaltung Künzelsau prüft derzeit, ob auf Grund der geplanten Nachnutzung des Gärtnereigeländes auf die Umsetzung des Bebauungsplanes „Hinter den Häusern“, der im Flächennutzungsplan aufgenommen ist, verzichtet wird.

Bebauungspläne können außerhalb der im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächenausweisungen entwickelt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§8 (3) Satz 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist die 20kV Freileitung aufgeführt, diese soll im Zuge der geplanten Erschließung umgelegt werden.

4.5 **Landschaftsplan**



Regionalplan Heilbronn- Franken:
Auszug aus RNK Künzelsau

Im Regionalplan sind für das betrachtete Gebiet keine grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen genannt.

Im Landschaftsplan wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass die Haupteingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen. Bei der geplanten Maßnahme sollen die unter Punkt 3 „Eingriffskompensation“ in der Landschaftsplanerischen Bewertung der Flächenausweisungen genannten Maßnahmen bestmöglich berücksichtigt werden.

Bei der Nachnutzung / Erschließung der Mischfläche „Gärtnerei Mäusdorf“ werden keine Schutzgüter beeinträchtigt.

5 **Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen:	527, 527/1
teilweise einbezogen	528,
Überfahung für Straßenanschluss / Zufahrt Gärtnerei:	531/1

6 **Lage und Größe des Plangebietes**

Das Baugebiet „Gärtnerei Mäusdorf“, mit einer Größe von ca. 0,55 ha, schließt nördlich an die Ortslage von Mäusdorf an.

Die geplante Erschließung erfolgt über die „Hohe Straße“ (L 1033).

Es liegen die Erschließungsvarianten für die Zufahrt Süd, die Zufahrt Nord und die Zufahrt Mitte bei.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die L 1033
- im Norden durch das Flurstück 569/1
- im Westen und Süden durch die bebauten Flurstücken 529, 529/1, 526, 525

7 **Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der Kocher-Jagst-Ebene auf einer Höhe von 415 – 422 müNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 5%.

Der gesamte Ortsbereich fällt zum Heiligenbach hin ab.

Die Fläche wird derzeit als Gärtnerei genutzt.

8 **Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

Das ca. 0,55 ha große Baugebiet "Gärtnerei Mäusdorf" soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen mit Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen auf Grund der geringen Gebietsgröße ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 BauNVO) vorgesehen, da es sich um ein ländliches Gebiet handelt. In einem Teil des Gebietes wird eine Gärtnerei betrieben.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,5 festgesetzt, um eine zu große Befestigung der Grundstücke zu vermeiden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt. Im Baugebiet sollen eigengenutzte Gebäude entstehen.

Die Einwohnerdichte variiert von 50 E / ha bis zu 61 E / ha, abhängig von der Zufahrtsvariante und der langfristigen Nutzung des Gebietes (vgl. Punkt 11 der Begründung). In der Gesamtschau des Stadtgebietes Künzelsau werden die im Regionalplan geforderten 60 E/ha erreicht.

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt und zwar als Differenz zwischen der

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem First gemessen bis Außenkante Dachhaut. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, um den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Höhenlage der Gebäude wird im Verhältnis zu den Verkehrsflächen festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern, die nicht ortstypisch sind, alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude kann zwischen 15° und 42° gewählt werden, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Garagen und Carports können ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 6,00 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen

reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden

Die Erschließungsstraße, die bei allen 3 Varianten an die „Hohe Straße“ anschließt, wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite einschließlich der Bordsteine von 5,80 m konzipiert, der Fußweg erhält eine Breite von 2,00 m / 3,00 m.

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen. Das Anpflanzen von heimischen Obstbäumen kann zur Erhaltung der Sortenvielfalt beitragen.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren.

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die neu zu bauende Erschließungsstraße, die an die L 1033 anschließt. Die Fahrbahnbreite wird mit 5,50 m Breite zzgl. der Bordsteine ausgeführt. Am Ende der Straße wird bei der Variante Süd und bei Variante Nord eine Wendetasche für PKW und LKW angelegt. Bei Variante Mitte wird auf Grund der kurzen Straßenabschnitte darauf verzichtet. Wenden ist im Einmündungsbereich im Gebiet möglich.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Versorgungsnetz.

Die 20 kV Freileitung soll im Zuge der Realisierung des Gebietes abgebaut werden.

9.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischsystem geplant. Die Leitung soll im Bereich des Fußweges verlegt werden, der Anschluss erfolgt an den Kanal im Eichholzweg.

Derzeit wird ergänzend untersucht, ob eine Regenwasserableitung in den bestehenden Gräben auf Fl. St.576 (parallel zum Feldweg) zum Heiligenbach möglich ist.

9.4 Außengebietswasser

Das auf den bergseitig der Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird mit einem Graben abgefangen und in den geplanten Kanal eingeleitet.

9.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das best. Versorgungsnetz. Die Leitungen werden im Bereich der neuen Straßen verlegt.

10 Umweltbericht / Umweltverträglichkeit

Die im Zuge der vorliegenden Planung überplante Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Ortsbereich von Mäusdorf an.

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte nicht vorhanden. Durch das Bauvorhaben ergeben sich auch keine indirekten Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden.

Die geplante Erschließungsfläche wird intensiv als Gärtnerei genutzt mit dem damit verbundenen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, die bestehende Bebauung mit Gewächshäusern stellt eine Vorbelastung dar.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- die reduzierte Ausweisung von Verkehrsflächen, als Verkehrsfläche wird eine Mischfläche mit 5,50 m Breite zzgl. Bordsteinen ausgewiesen,
- die Verlegung der Leitungen erfolgt gebündelt im Verkehrsraum,
- die Begrenzung der Risiken im Zuge der Umsetzung durch den Baubetrieb,
- der getrennte Ausbau von Ober- und Unterboden bei den Erschließungsarbeiten,
- die Vorgabe für den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächen bei Zufahrten und Zugängen,
- die Durchgrünung des Gebietes,
- die Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand.

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme wurde folgende Vorgabe im Bebauungsplan verankert

- auf den nicht überbauten privaten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

13 **Bodenordnung**

Die Stadt Künzelsau wird das Gelände erschließen sobald sie im Besitz der Fläche ist. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Künzelsau,

gez.:.....
Stefan Neumann
Bürgermeister

T:\Projekte\Kuenzelsau\22956\22956_s\Berichte\B-Plan\1. Auslegung\Anlage 3 Begründung 2020-03.docx