

Stadt Künzelsau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„ERWEITERUNG WOHNBE- BAUUNG SCHLOSS STETTEN“

Vorentwurf vom 16.02.2022

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 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplanung
 - 3.3 Bebauungspläne
 - 3.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen und Bauflächenbedarf
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7 Gutachten / Untersuchungen
 - 7.1 Artenschutz
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 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. Ein Großteil der zukünftigen Bewohner des Quartiers leidet an Herz- und Kreislaufvorerkrankungen. Ihnen soll durch das geplante Projekt die Möglichkeit eröffnet werden, durch die Nähe zur Klinik und dem Ärztehaus von einer, falls notwendig, schnellen Versorgung profitieren zu können. Darüber hinaus sollen die neuentstehenden Wohnungen jedoch zum Teil 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. 2,15 ha. Das Grundstück, auf dem das neue Wohnquartier entstehen soll befindet sich im Besitz des Bauherrn.

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat daher am xx.xx.xxxx 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. 21.500 m² und weist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von insgesamt ca. 15.900 m² aus. Die zulässige überbaubare Grundfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, ca. 6.360 m² und liegt mit dieser Annahme deutlich 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 (*folgt zum Entwurf*).

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. 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 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Regionalplanerische Darstellungen stehen einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Gemäß den Ausführungen des Regionalverbandes Heilbronn-Franken vom 24.03.2006 liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs, jedoch 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 befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Schloss Stetten liegt zudem in einem Gebiet für Erholung (VBG), welches großflächig über dem Kochertal liegt.

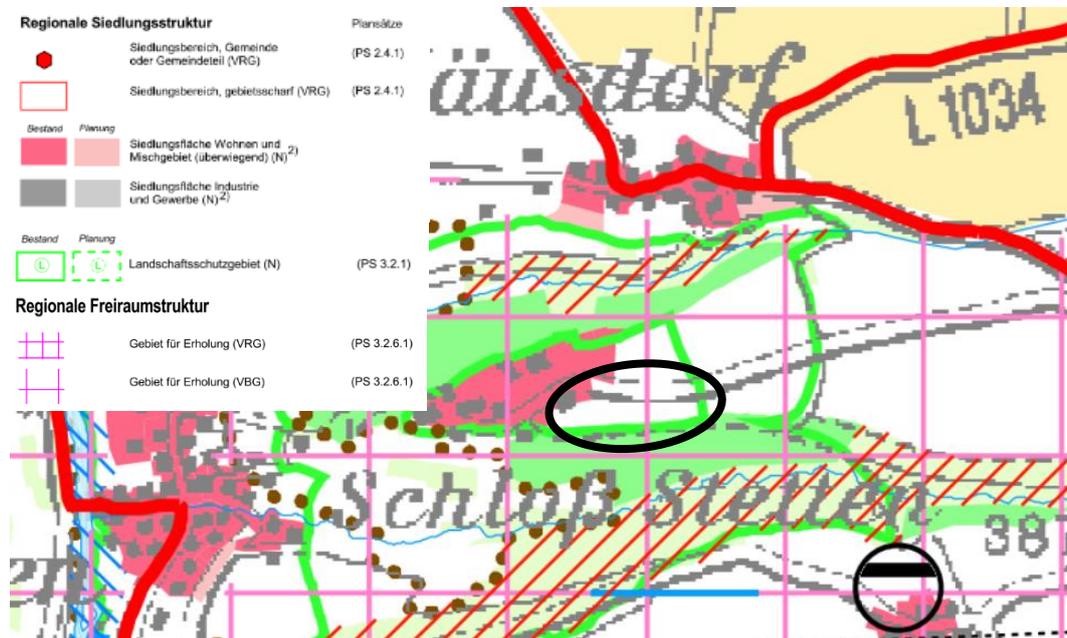


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 von 24.03.2006 mit Kennzeichnung des Plangebietes in schwarz.

3.2 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. Die Fläche grenzt im Westen an gemischte Baufläche an.

Die sich im Norden auf gegenüberliegender Straßenseite der Burgalle 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 Erweiterungsflächen 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. Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

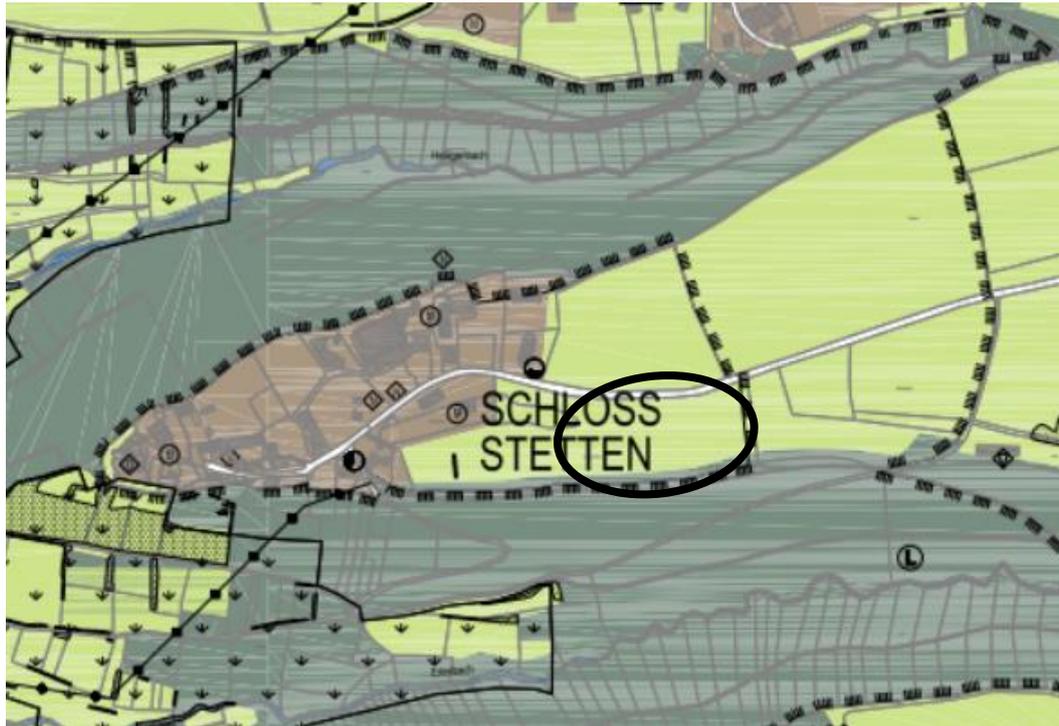


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (6. Fortschreibung) vom 28.07.2015.

3.3 Bebauungspläne

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

3.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen und Bauflächenbedarf

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, weder ist dies für die Zukunft vorgesehen. Das Gebiet dient derzeit als Parkplatz für die Künzelsauer Burgfestspiele Schloß Stetten, und ist als dieser 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 der Klinik und der vorhandenen Bebauung sowie nahe der Burg bereits erstellt.

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 zur gegenüberliegenden Klinik und Ärztehaus eine

besondere Bedeutung und Wertigkeit als Entwicklungsfläche für das geplante Projekt. Ein Eingriff in diese Flächen ist notwendig, um das geplante Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zum Gesundheitscampus realisieren zu können.

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

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 können somit 180 Einwohner beherbergt werden. Dies wiederum entspricht einem Dichtewert von ca. 84 EW/ha.

Die Planung liegt somit über dem von Seiten der Regionalplanung geforderten Dichtewerten (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) von 60 EW/ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Der Stadtteil Schloss Stetten liegt im Südosten des Gemeindegebietes der Stadt Künzelsau. Er 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 Klinikgeländes wird zudem zukünftig der Standort einer Sternwarte sein. Im Osten wird das Gebiet durch ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet begrenzt und südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

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 verlaufender Weg entlang des Waldes wird durch die Planung nicht tangiert.



Abbildung 3: Tatsächliche 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.

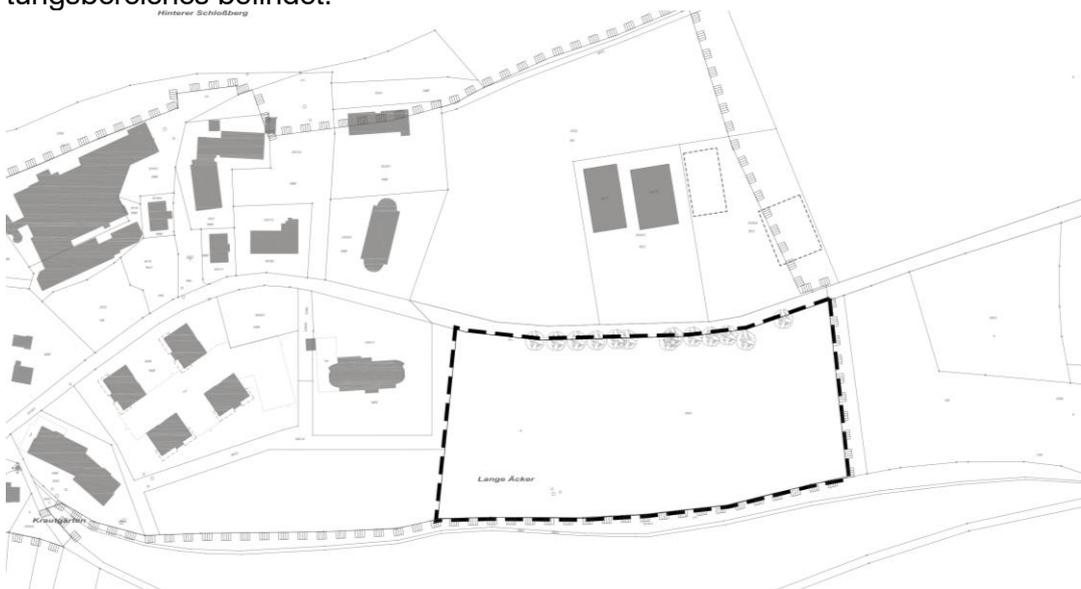


Abbildung 4: Abgrenzungsplan, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand Februar 2022

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 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 auf gesamter Länge des Plangebietes entlang der Burgallee und in Verbindung mit einem Fuß- und Radweg eine Baumallee zu pflanzen sowie Dachflächen zu begrünen, sofern diese nicht mit Photovoltaik-Dacheindeckungen ausgebaut werden. Die abgehenden Baumpflanzungen werden somit ersetzt. Die hangabwärts gelegenen Gebäude und das Sockelgeschoss treten damit weniger stark in Erscheinung und fügen sich in das grüne Landschaftsbild ein.



Abbildung 5: 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. 120 neue Wohneinheiten in elf Gebäuden entstehen. Für die Grundzüge der Erschließung ergeben sich hierdurch keine Veränderungen.

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.

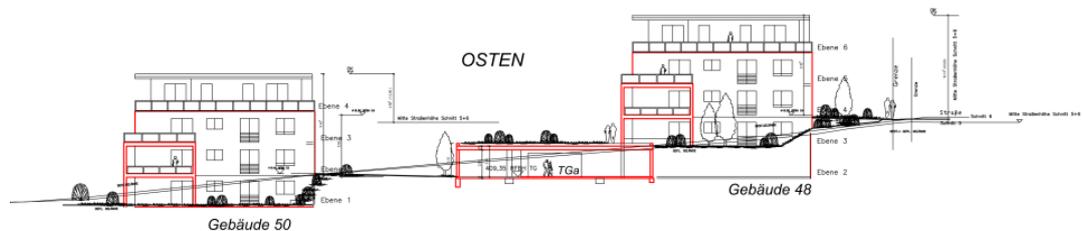


Abbildung 6: Schnitt von Osten, klimaneutrales Wohnquartier, Barockschloß Stetten GmbH, Stand 15.02.2022

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.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 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 sowie zur Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke sowie der Bewirtschaftung des Waldsaumes festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Eine Abwasserleitung mit ausreichend Kapazität befindet sich in einer Entfernung von 120 Metern zum geplanten Wohnquartier. Das anfallende Abwasser kann über eine Abwasserleitung ohne Hebeanlage dort angeschlossen werden und über Kocherstetten in die Sammelkläranlage nach Künzelsau abfließen.

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.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Dies bedeutet, dass Schmutzwasser und Oberflächenwasser von Hof- und Wegflächen über den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten ist, getrennt von Dachflächenwasser und Oberflächenwasser aus sonstigen, unbelasteten Flächen, welche in einer Zisterne aufgefangen werden und zur Bewirtschaftung von Garten- und Landschaftsflächen genutzt werden .

Es ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung vorhanden.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Folgt im weiteren Verfahren.

8 Umweltbelange

Folgt im weiteren Verfahren.

9 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 der Klinik/ Ärztehaus auf gegenüberliegender Straßenseite stehen. Das Wohnquartier soll in erster Linie Wohnungen für Herz- und Kreislaufpatienten zur Verfügung stellen, um von der Nähe der Klinik 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 Verwaltungsgesichtshofs 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, da sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch und 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 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 begrünten Sockelgeschoss anstelle einer Tiefgarage untergebracht werden. Die mögliche Überschreitung begründet sich zudem aufgrund der Festsetzung zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze (siehe A7.2), 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. 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.

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

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg

Entlang der Haupteerschließungsstraße von Schloss Stetten und dem Plangebiet, der Burgallee, soll ein Fuß- und Radweg hergestellt werden. Hierzu wird im nördlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Fläche als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt nur eine Teilfläche des geplanten Fuß- und Radweges, die restliche Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf bereits öffentlicher Verkehrsfläche.

A5.2 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.

A5.3 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 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.

A5.4 Ein- und Ausfahrtsbereich

Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich dient der Verkehrssicherheit, insbesondere der Fuß- und Radweg soll vor unnötig vielen Unterbrechungen geschützt werden.

A6 Private Grünfläche

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dienen der Sicherung bestehender Pflanzstrukturen, zur Schaffung neuer Gehölz- und Wiesenflächen und zur Oberflächenentwässerung.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 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.

Neben der Begrünung von Dachflächen tragen Photovoltaikanlagen ebenso zum Schutz der Umwelt bei. Die Festsetzung ermöglicht sowohl die Umsetzung einer Photovoltaik-Dacheindeckungen sowie die Kombination aus Dachbegrünung und aufgeständerten Solaranlagen, wodurch dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität im Rahmen einer klimafreundlichen Gebäudekonzeption eingeräumt wird.

A7.2 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.

A7.3 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 Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A8 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.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A9.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Die Festsetzung soll zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohnbaugebietes sowie der besseren Einbindung in den Landschaftsraum beitragen. Im Zuge der Herstellung eines Fuß- und Radweges an der Burgallee sollen

die dort bestehenden niederstämmigen Bäume durch höher stämmige Bäume ersetzt und entlang der Straße fortgeführt werden.

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

Pflanzzwang (pz) – Gehölzstreifen

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und schafft neue Lebensräume. Die Anlage der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Bepflanzung gleicht zudem Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches aus.

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.

Pflanzzwang (Garagen) – 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.

10 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 begrünte 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 Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und aus gestalterischen Aspekten im Umgang mit Höhenversprüngen.

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.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

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.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,15 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohngebietsfläche	ca.	15.530 qm
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche		
für aufstehende Gebäude gesamt	ca.	8.100 qm
Sockelgeschoss	ca.	2.780 qm
Verkehrsfläche als:		
Öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg:	ca.	290 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Private Erschließungsstraße:	ca.	1.700 qm
Privater Fuß- und Radweg	ca.	68 qm
Geh- und Fahrrecht:	ca.	1.700 qm
Private Grünfläche	ca.	3.960 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

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

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden im Stadtteil 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 beigelegt.

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann
Bürgermeister