

**Stadt Künzelsau**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„TALÄCKER I 5. ÄNDERUNG“**

**BEREICH DEFREGGERSTRASSE/VINCENT-VAN-  
GOGH-STRASSE**

**vom 18.02.2020**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der im Rahmen der Wohnungsnot Anfang der 1990er Jahre geplante und seitdem Zug um Zug aufgesiedelte Stadtteil Taläcker, erfreut sich aufgrund seiner guten Anbindung an die Innenstadt durch die Standseilbahn, seiner stadteigenen sowie überörtlich bedeutenden Infrastruktur sowie der landschaftlichen Lage umgeben von Wald mit Erholungseignung hoher Beliebtheit. Bei der Erstellung des Bebauungsplans Taläcker I, der 1991 rechtsverbindlich wurde, stand ein landwirtschaftliches Grundstück nicht für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung und wurde daher als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption, die der Erschließung des gesamten Quartiers Taläcker zugrunde liegt, hat das Grundstück jedoch von Beginn an mit in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen.

Veränderungen in der Eigentümer- und Nutzerstruktur haben nun dazu geführt, dass eine Wohnbauentwicklung auf dieser sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Fläche zwischen der Vincent-van-Gogh-Strasse sowie der Defreggerstrasse ermöglicht wird. Aus städtebaulicher Sicht ist es zu begrüßen, dass diese Lücke nun geschlossen werden kann und die Konzeption der Taläcker vervollständigt wird. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt ist unverändert hoch, da renommierte Gewerbebetriebe im Kochertal vielseitige Arbeitsplätze bieten. Dies führt zusammen mit der hohen Nachfrage der ortsansässigen Bewohner, zu einer hohen Nachfrage nach Wohnbauland. Gegenstand der 5. Änderung ist daher die Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 2284 von Fläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet sowie der Lückenschluss der öffentlichen Verkehrsfläche der Taläckerallee. Städtebaulich ist entlang der Taläckerallee zum Waldrand hin eine Fortführung der bestehenden zweigeschossigen Doppelhausbebauung geplant. Für den östlichen Teilbereich zwischen Taläckerallee und Lipfersberger Weg entwickelt die Stadt die städtebauliche Lösung eines Investors, der auf der Fläche die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Form von Eigentum decken will. Der Bebauungsplan der 5. Änderung soll jedoch wie auch die übrigen Festsetzungen in den Taläckern langfristig und allgemeingültig als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Die Stadt Künzelsau hat daher am 19.11.2019 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Taläcker I“ einzuleiten. Der Teilbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1,17 ha.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

#### 1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Taläcker soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen geschaffen werden. An den Geltungsbereich grenzt bereits an drei Seiten die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

#### 2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Taläcker I 5. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1,17 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewendet werden.

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

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

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

#### 6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als weiße Fläche dargestellt und somit regionalplanerisch unbeplant. Zudem kreuzt am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine Trasse für eine Ferngasleitung, die nach Plansatz 4.2.2.3. Abs. 2 (Z) als leitungsgebundene Trasse der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten ist.

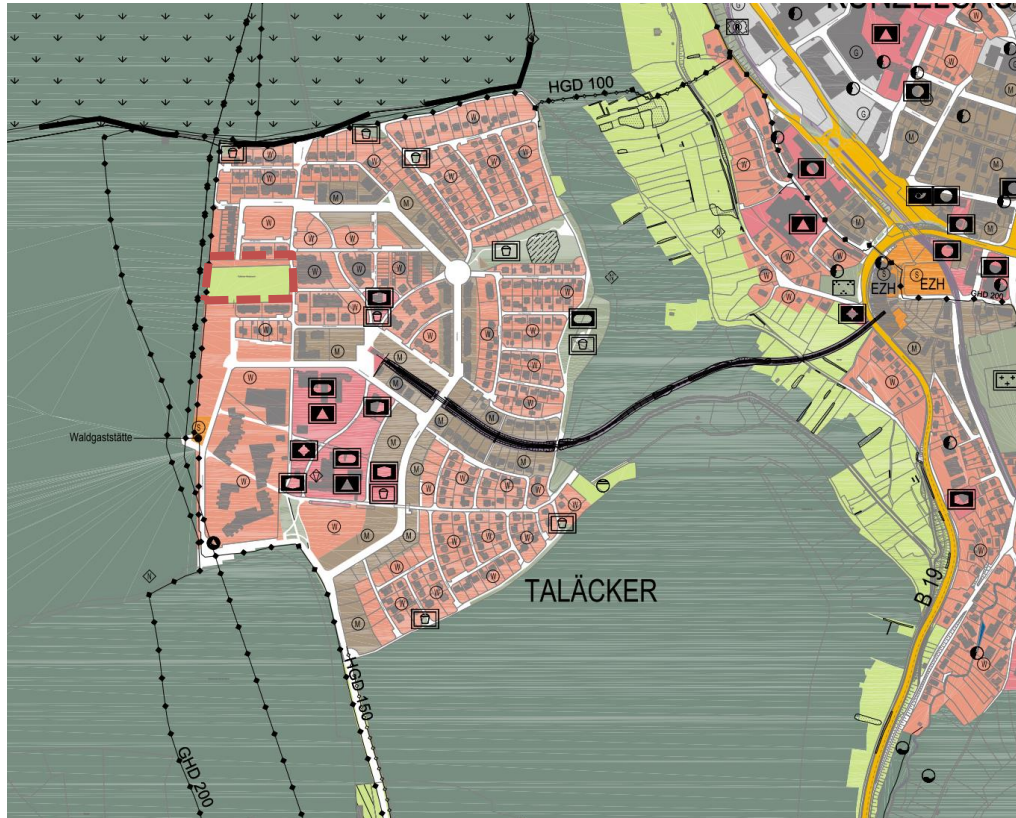
Die Leitungen wurden bei der Erschließung des Gebietes Taläcker östlich in den Wald verlegt. Es befinden sich dort eine Gasleitung „HGD 150“ und weiter östlich eine Hochspannungsleitung sowie eine weitere Gasleitung „GHD 200“. Im Flächennutzungsplan ist der bestehende Verlauf der Gasleitungen dargestellt. Somit stehen der vorliegenden Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegen.

In der derzeit gültigen 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau-Ingelfingen ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am nördlichen und westlichen Bereich sind Teilflächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind die am östlichen Rand des Geltungsbereichs realisierten Trassenverläufe differenziert dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nicht gegeben.

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



**Abbildung 1:** 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau-Ingelfingen mit Abgrenzung des Plangebietes (rot).

Die Änderung von landwirtschaftlicher Nutzung in Wohnbaunutzung steht der Entwicklung des Gemeindegebietes nicht im Wege, sondern im Gegenteil, sie setzt die städtebauliche Idee der Gesamtentwicklung des Stadtteils Taläcker I um, die Fläche für Wohnbauentwicklung zu nutzen.





**Abbildung 2:** Gestaltungsplan BP Taläcker I, Entwurf vom 20.02.1991, Büro Baldauf und Trucksess, mit Abgrenzung des Plangebietes (rot).

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Taläcker I“ 3. Änderung vom 24.09.1996, rechtsverbindlich am 19.12.1996. Westlich angrenzend an das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.



**Abbildung 3:** Bebauungsplan Taläcker I 3. Änderung vom 24.09.1996, Büro Gerd Baldauf, mit Abgrenzung des Plangebietes (rot).

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Künzelsau, die Kreisstadt des Hohenlohekreises, liegt in der Region Heilbronn-Franken im Kochertal. Das Wohngebiet Taläcker liegt westlich der Innenstadt zwischen der Stadt Künzelsau und der Gemeinde Gaisbach. Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt am westlichen Rand des Wohngebiets und umfasst das bisher unbebaute Grundstück zwischen der Vincent-van-Gogh-Straße sowie der Defreggerstraße.

Die Stadt sowie das Wohngebiet Taläcker sind über die Bundesstraße B 19 und die Bundesautobahn A 6 überregional gut angebunden. Die B 19 stellt auch die Anbindung zur Kernstadt für das außerhalb liegende Wohnquartier dar.

### 4.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2284. Teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Flurstück Nr. 2257.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Städtebauliches Konzept

Zwischen Lipfersberger Weg und Taläckerallee ist eine Wohnanlage mit bis zu 30 Reihenhäuser geplant. Fünf Reihenhäuser bilden jeweils eine Hausgruppe. Die einzelnen Einheiten sind in Anlehnung an eine Blockrandbebauung angeordnet. Angrenzend an die einzelnen Gebäude entstehen jeweils private Gärten mit Terrassen. Die verbleibende Innenbereichsfläche dient der Unterbringung von gemeinschaftlichen Nutzungen wie z.B. der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Technikzentrale mit dem Blockheizkraftwerk.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von dem bestehenden Lipfersberger Weg sowie den neu zu erstellenden Abschnitt der Taläckerallee im westlichen Bereich. Die innenliegenden Hausgruppen sind von Stellplätzen im Innenbereich über Fußwege erschlossen.

Vorgesehen ist ein spezifischer Haustyp mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Reihenhäuser werden mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35° errichtet. Die Technikzentrale sowie die Garagen werden mit einem Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt nicht; stattdessen ist für jedes Reiheneigenheim eine Aufbewahrungsbox vorgesehen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhäuseranlage zu erzielen, werden Dachformen, -neigung und -farbe sowie Fassadenfarben einheitlich ausgestaltet.

Das geplante Vorhaben fügt sich gut in die umliegende Bebauung ein, da dort ebenfalls Reihenhäuser sowie schmale Doppelhäuser bestehen.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans wird die vorhandene Doppelhaus-Bebauung fortgeführt. Die Anordnung der Gebäude soll sich entsprechend dem angrenzenden Gebäudebestand ausrichten. Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude sowie der Ausgestaltung des Daches wird den Bauherren ein Spielraum in der Realisierung eröffnet.



**Abbildung 4:** Städtebauliches Konzept Taläcker – Bereich Taläckerallee/Lipfersberger Weg, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Konzeption zur Entwässerung des Gebiets Taläcker ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Künzelsau dargestellt. Die geplante Baufläche ist darin als Teil des Einzugsgebietes Taläcker I enthalten. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt durch ein Mischsystem.

Die geplante Wohnanlage liegt im Einzugsgebiet des RÜ 301 bzw. entwässert bei Starkregenereignissen in den vorhandenen örtlichen Vorfluter. Bei dem Vorfluter handelt es sich um eine Klinge mit starkem Gefälle. Die vorhandene Bebauung wirkt sich bereits negativ auf den Vorfluter aus, sodass künftig keine weitere stärkere hydraulische Belastung erfolgen darf. Daher muss eine gedrosselte Niederschlagswasserableitung innerhalb des Plangebiets erfolgen. Dabei sollte der Regenabfluss aus dem Plangebiet den natürlichen Abfluss des bisher unbebauten Geländes von rund 8 l/s nicht überschreiten. Auf den privaten Grundstücken ist ein ausreichendes Retentionsvolumen herzustellen. (siehe Festsetzungen B4)

Im Bereich des Lückenschlusses der Taläckerallee werden eine Wasserleitung sowie ein Mischwasserkanal verlegt.



# 7 Gutachten / Untersuchungen

## 7.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Büros Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 21.08.2019 wurde geprüft, ob planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Gehölze sowie der Kulissenwirkung durch die angrenzende Wohnbebauung bzw. den Waldrand ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen wie frei- und höhlenbrütender Vogelarten, baumhöhlen- und spaltenbewohnender Fledermäuse sowie holzbewohnender Käfer, bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der mangelhaften Nahrungsverfügbarkeit stellt die artenarme Grünlandfläche auch kein essenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse dar.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilien, Schmetterlingsarten und weiterer Tiergruppen kann aufgrund der mangelhaften Habitatausstattung oder ihrer artenspezifischen Lebensraumsprüche ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchungen nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Büros Planbar Gütthler GmbH, Bebauungsplan „Taläcker I – 5. Änderung“, Stadt Künzelsau, Ludwigsburg, 21.08.2019 wird verwiesen.

# 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, 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.

Die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Grünfläche kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch war die Bebauung der Fläche langfristig absehbar und ist als Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftliche Grünfläche bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und einer regelmäßigen Mahd, bildet die Fläche keinen attraktiven Lebensraum für besonders geschützte Arten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung konnten kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen festgestellt werden.

Im Bebauungsplan sind Pflanzzweige vorgesehen, die die Durchgrünung des Quartiers sichern. Zudem ist eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone zum Waldrand vorgesehen. Die Grünmaßnahmen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

Auf die Artenschutzrechtliche Betrachtung, Bebauungsplan „Taläcker I – 5. Änderung“ Stadt Künzelsau, Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 21.08.2019 wird verwiesen.

### **Schutzgut Fläche**

Da das Plangebiet mit einer Fläche von 11.723 m<sup>2</sup> bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird, entsteht hier ein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Im Bestand ist die Fläche derzeit unversiegelt. Durch die Planung werden ca. 870m<sup>2</sup> durch Verkehrsfläche versiegelt und die Baufenster ermöglichen eine maximale Versiegelung von ca. 3.947 m<sup>2</sup> durch die geplante Bebauung.

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen Brachflächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung sowie die Deckung des Bedarfs an Wohnen rechtfertigen die Konzeption und die Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplanes.

### **Schutzgut Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Gesamtgebiet Taläcker wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand, nur minimal erhöht. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen enthalten zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Durchgrünungsmaßnahmen.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann anfallendes Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt versickert werden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die

einen hohen Durchgrünungsgrad aufweist und im Westen grenzt direkt eine große Waldfläche an das Gebiet an.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünungsmaßnahmen minimiert werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Jedoch war bei der Entwicklung des Gebiets Taläcker davon auszugehen, dass diese Fläche langfristig bebaut wird.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da die Landwirtschaftsfläche bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen ist.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet bestehen keine Kultur- und Sachgüter.

### **Schutzgut Wechselwirkungen**

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

Durch das Vorhaben wird 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 Bebauung zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bildet ein Eingriff in das Landschaftsbild. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild können sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Die Schwere dieser Belange ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets unbeachtlich.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da sie zum einen der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen und zum anderen seitens der Gemeinde ausdrücklich gewünscht wird, diese Einrichtungen zentral in den Ortslagen zu platzieren.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Aufgrund der Lage am Waldrand wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, um zu hohe Gebäudehöhe an dieser Stelle zu vermeiden und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu entwickeln.

### **A3 Bauweise**

Die abweichende Bauweise gewährt eine Bebauung mit Grenzabstand als Reihen-, Einzel- oder Doppelhaus. In dem Bereich zwischen Taläckerallee und Lipfersberger Weg können Einzelhäuser oder Hausgruppen in Form von Reihenhäusern oder Einzelhäuser als Geschosswohnungsbau entstehen. Über die Bauform und die festgesetzte Mindestlänge der Gebäude wird die gewünschte Dichte gewährt und die städtebauliche Konzeption umgesetzt.

Entlang des Wandrandes werden nur Doppelhäuser zugelassen, um ein breites Angebot an verschiedenen Wohnformen zu schaffen und somit der Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen nachzukommen.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, um die geplante Konzeption und städtebauliche Dichte realisieren zu können.

#### **A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Um das äußere Erscheinungsbild des Gebiets nicht zu beeinträchtigen sind die Flächen für Garagen und Stellplätze eng gefasst. Damit erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig.

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

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden, daher wurden in den bisherigen Bebauungsplänen zu den Taläckern die Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baufenster nicht zugelassen und auch bei der Bebauung am Waldrand eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Im Bereich zwischen Taläckerallee und Lipfersberger Weg wird jedoch, um eine wirtschaftliche, verdichtete Bauform ohne Keller zu ermöglichen, für Nebenanlagen in Form von Aufbewahrungsboxen Bereiche im Garten zugelassen.

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

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Die traufständige Ausrichtung zum Waldrand gewährleistet zu dem, dass keine hohen Wandflächen zur Landschaft hin entstehen.

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

#### **A6.1 Straßen**

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

### **A7 Grünflächen**

#### **A7.1 Öffentliche Grünfläche**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung entlang der Taläckerallee und dem angrenzenden Waldrand. Sie umfasst einen Teil des erforderlichen Waldabstands von 30 m.



## **A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

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

### **A8.1 Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder der privaten Flächen**

Diese Festsetzung dient der optischen Einbindung der Bebauung. Gleichzeitig dient die Bepflanzung der natürlichen Entwicklung des Gewässers und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

### **A8.2 Pflanzzwang von Einzelbäumen**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche 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.

### **A8.3 Baumarten**

Durch die Forcierung der heimischen Sorten wird die Verdrängung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt durch die Einbringung naturfremder Arten reduziert.

### **A8.4 Vorgärten**

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

### **A8.5 Extensive Dachbegrünung von Flachdächern**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser 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.

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

### **A9.1 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.

### **A9.2 Gartenbereiche**

Die Festsetzung wurde zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, getroffen. Schotterflächen heizen sich wesentlich stärker auf als Grünflächen, daher ist es nicht erwünscht geschotterte Flächen als Gartenflächen anzulegen.

### **A9.3 Dachdeckungen**

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

## **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen der Sicherstellung der Erschließung der innenliegenden Baufenster sowie der Stellplätze und ermöglichen für die Anlieger im Plangebiet eine weitere Durchwegungsmöglichkeit.

## **A11 Böschungen und Stützmauern**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände- veränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbartschaftlichen Belange.

# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Dachgestaltung

### B1.1 Dachform / -neigung

Die Dachform des Satteldachs ist im Gebiet Taläcker vorherrschend. Das neue Teilstück soll sich in das Gesamtgebiet eingliedern und eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft ausbilden.

### B1.2 Dachform Garagen

Geneigte Dächer oder Flachdächer bei Garagen entsprechen der städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet. Eine Begründung der flachen oder flachgeneigten Garagendächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Die gestalterische Abstimmung nebeneinanderliegender Garagen wirkt sich positiv auf ein stimmiges Erscheinungsbild aus.

### B1.3 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aus nachbarschützenden Gründen nicht zugelassen.

Eine Begründung der flachen oder flachgeneigten Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll, zugleich soll durch die Regelung eine ruhige Dachlandschaft gewahrt werden.

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

### B2.1 Oberflächen

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind. Alle anderen Flächen können über eine belebte Bodenschicht, die eine gewisse Reinigung gewährleistet, versickert werden.

## **B2.2 Einfriedungen**

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

## **B3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese Festsetzung wurde aus der ökologischen Zielsetzung getroffen, den überschüssigen Bodenaushubs zu vermeiden. Die Festsetzung dient dazu bei hängigem Gelände aus gestalterischen Gesichtspunkten die Topographie nicht zu sehr zu überformen und aus Gründen des Nachbarschutzes. Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie.

## **B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

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

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden und eine noch stärkere Belastung des Vorfluters zu vermeiden (siehe Kapitel 6), wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln. Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser von Dachflächen stammend, kann dadurch erreicht werden, wenn ein spezifisches Rückhaltevolumen von ca. 15 l/m<sup>2</sup> Dachfläche geschaffen wird (also 1,5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen bei 100 m<sup>2</sup> Dachfläche oder 3 m<sup>3</sup> Volumen bei 200 m<sup>2</sup> Dachfläche, dazwischen entsprechend interpoliert). Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch entsprechende Versickerungsanlagen errichtet werden.

## **B5 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 2,0 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 ist, dass Wohnungen mit weniger als 60m<sup>2</sup> Wohnfläche lediglich nur von 1 Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

## 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 11.723 qm großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohngebietsfläche (netto)	ca.	9.564 qm
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	3.947 qm
Verkehrsfläche:	ca.	870 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca.	1.289 qm

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde und zum Teil im privaten Eigentum. Eine Umliegung ist nicht notwendig. In dem Teilbereich, in dem eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, können die Grundstücke parzelliert werden oder eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz durchgeführt werden. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz bilden alle Eigentümer eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Die Zuordnungen, Rechte und Pflichten sowie Sondernutzungsrechte und das Gemeinschaftseigentum werden zu Beginn definiert.

Es muss keine Realteilung stattfinden, wenn eine Reihenhausbauung erfolgt.

Jedoch ist eine neue Vermessung des Gebiets sowie der Bau des Teilstückes der Taläckerallee erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren derzeit anzustreben.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die städtebauliche Konzeption des Quartiers Taläcker an dieser Stelle am westlichen Rand des Gebietes vervollständigt. Mit der Umsetzung kann die Taläckerallee fertiggestellt werden, sodass das Straßen- und Wegenetz vollständig planungsrechtlich gesichert ist. Zudem wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann, Bürgermeister