

Stadt Künzelsau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SPEDITION HAMPRECHT“

vom 18.01.2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplanung
 - 3.3 Bebauungspläne
- 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
 - 7.2 Ausgleich an anderer Stelle
- 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

Die ortsansässige Spedition Heinrich Hamprecht beabsichtigt den Neubau einer Produktions- und Logistikhalle an ihrem Standort in Künzelsau, Stadtteil Kemmeten. Dieser soll angrenzend an die bereits von der Spedition genutzten und bebauten Flächen realisiert werden. Die bestehende Logistikhalle der Firma, die zum Großteil an die Firma Würth vermietet wird, wurde durch ein Bebauungsplanverfahren im Jahre 2016 planungsrechtlich vorbereitet. Die neue Produktions- und Logistikhalle soll Richtung Osten, d.h. dem Ortskern und den Verwaltungsgebäuden der Firma zugewandt, errichtet werden. Richtung Osten Für den größten Teil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Um den Standort für die Firma Hamprecht nachhaltig zu sichern, bedarf es daher einer Erweiterung des Planungsrechts. Zudem wird durch eine Teilfläche in die bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Kemmeten, Teil 1“ vom 25.11.1996 und „Spedition Heinrich Hamprecht“ vom 05.07.2016 eingegriffen, wodurch sich die Notwendigkeit der Änderung der Festsetzungen im Bereich der bestehenden Bebauungspläne ergibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ verfolgt die Stadt Künzelsau das Ziel, Baurecht für die Erweiterung der Spedition Hamprecht zu schaffen. Um den Betrieb zukunftsfähig zu machen werden somit die Grundlagen weiterer Entwicklungsmöglichkeiten eines für die Stadt wichtigen Gewerbebetriebes geschaffen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Das Grundstück, auf dem der Neubau errichtet werden soll, soll im weiteren Verfahren von der Firma Heinrich Hamprecht erworben werden. Angrenzend befinden sich bereits Grundstücke im Besitz des Unternehmens.

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat daher am xx.xx.xxxx beschlossen, für den Bereich „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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

Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1, 2 und 4 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage des Stadtteils Kemmeten der Stadt Künzelsau innerhalb der gewerblich genutzten Fläche der dort ansässigen Spedition Hamprecht, südwestlich der durch Wohnen geprägten Siedlungsfläche von

Kemmeten. Durch die Landesstraße L 1051 ist die örtliche wie auch überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben. Das Gelände wurde bisher vorwiegend als Abstellfläche genutzt.

Es handelt sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Aktivierung einer innerörtlichen Fläche und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Da das Plangebiet lediglich eine Größe von 0,55 ha hat wird der Schwellenwert der überbaubaren Grundstückfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht, nicht überschritten.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

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.

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.

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.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe 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).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verwiesen.

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 der Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

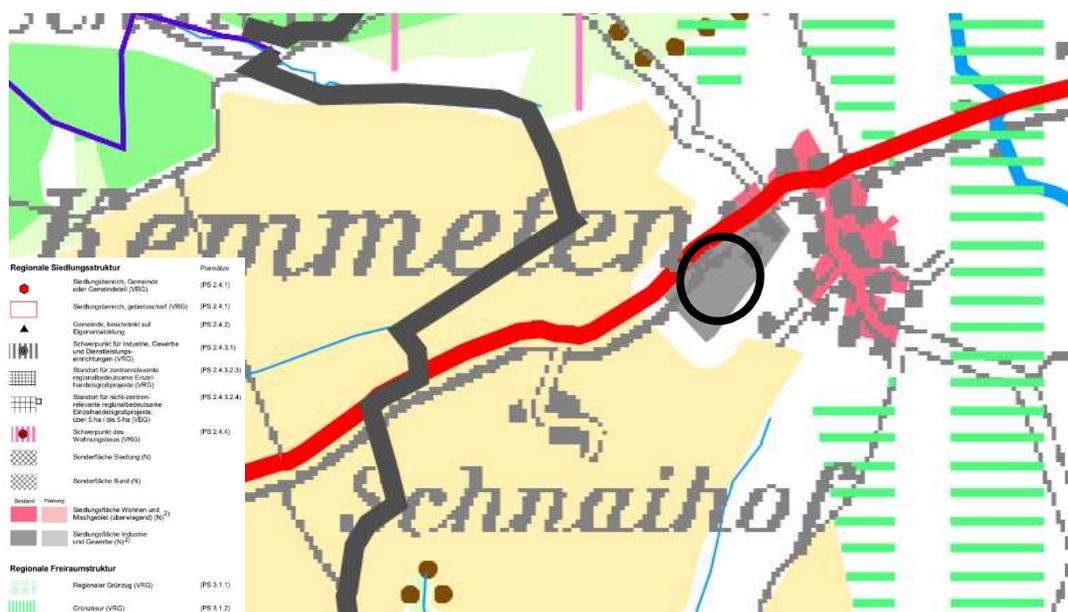


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken von 24.03.2006

3.2 Flächennutzungsplanung

In der derzeit gültigen 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015 ist das Plangebiet „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen der Firma Heinrich Hamprecht ist diese Fläche nicht für Wohnzwecke geeignet. Insbesondere da die Fläche als Erweiterungsfläche für Gewerbebetriebe dienen soll. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

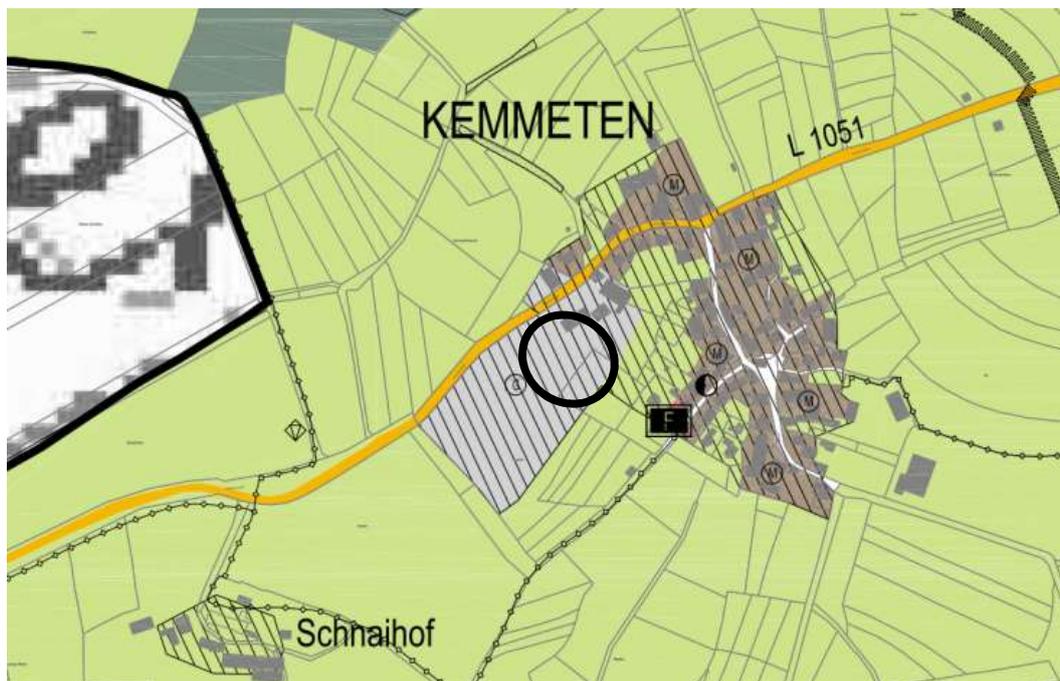


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (6. Fortschreibung) vom 28.07.2015.

3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für den wesentlichen Teil des Gebietes nicht vorhanden. Geringfügig wird durch das vorliegende Verfahren in die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Kemmeten, Teil 1“ vom 25.11.1996 und „Spedition Heinrich Hamprecht“ vom 05.07.2016 eingegriffen.

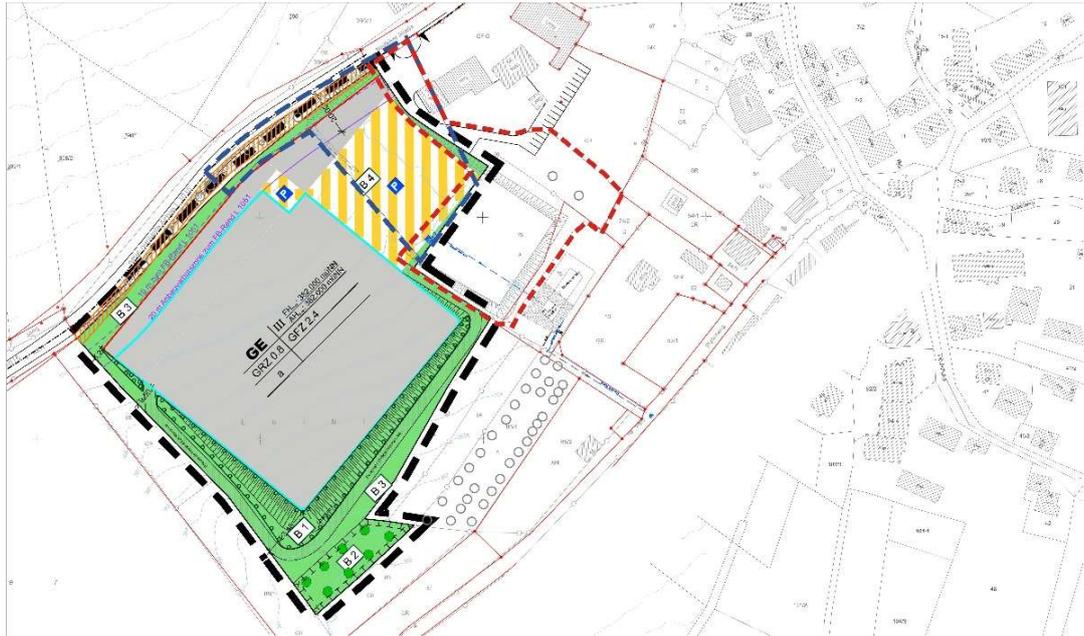


Abbildung 3: Bestehender Bebauungsplan „Spedition Heinrich Hamprecht“ vom 05.07.2016 mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in rot sowie dem Geltungsbereich „Gewerbegebiet Kemmeten, Teil 1“ vom 25.11.1996 in blau.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Der Stadtteil Kemmeten liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Künzelsau. Er liegt damit auch südlich des Innenstadtgebietes und ist über die Bundesstraße B 19 und die Landesstraße 1051 mit dem überörtlichen Verkehrsnetz und der Innenstadt verbunden.

Das Plangebiet selbst liegt im westlichen Bereich von Kemmeten. Im Norden und Westen des Gebietes befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen der Firma WLC Würth Logistik GmbH & Co und der Spedition Heinrich Hamprecht. Südöstlich wird das Gebiet durch eine als Retentionsfläche genutzte öffentliche Grünfläche begrenzt. Weitergehend wird das Plangebiet nordöstlich und südwestlich von Grünflächen umgeben, welche zum Teil im kleinen Umfang landwirtschaftlich genutzt werden.

Naturräumliche Lagebedingungen

Kemmeten liegt auf der Hochebene des Kochertals und zählt zur naturräumlichen Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Nördlich der Ortschaft grenzen die Kocher-Jagst-Ebene und die Hohenloher-Haller-Ebene aneinander. Charakteristisch für die Hochebene 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 370 m. ü. NN seinen höchsten Punkt im Bereich der derzeitigen Abstellfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs. Von dort fällt das Gelände nach Südosten auf 364 m. ü. NN (Höhenunterschied ca. 6 m) hin.

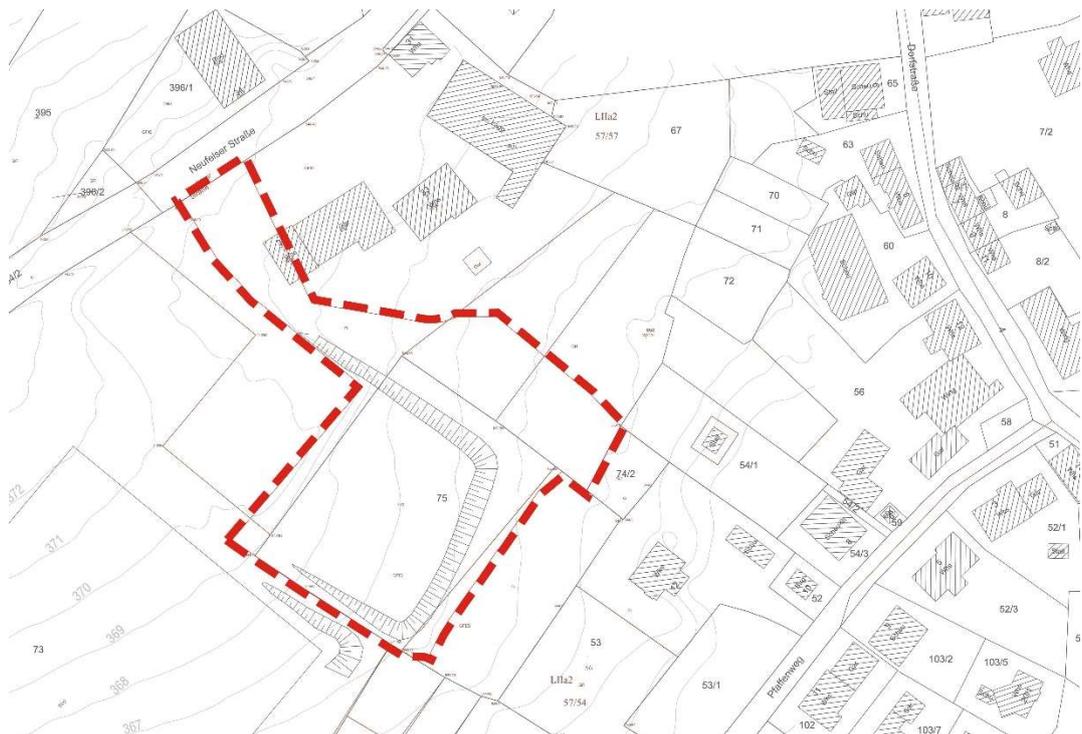
Bestehende Nutzung

Derzeit werden die Flächen bereits weitestgehend gewerblich genutzt als Abstellfläche für Lkws der ansässigen Unternehmen. Bäume gibt es vereinzelt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, welche durch den geplanten Neubau jedoch überplant werden. Die Gewerbefläche schließt an bereits bestehende gewerbliche Nutzungen an. Ein bestehender Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, der zur Erschließung der umliegenden Flurstücke dient, wird durch die vorliegende Planung gesichert.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen das Flurstück 75/2, welches sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Nur teilweise liegen innerhalb der Abgrenzung die Flurstücke mit den Nummern 73, 73/2 und 75.



5 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein Entwurfskonzept erarbeitet, welches die Gestaltung der neu geplanten Produktions- und Logistikhalle beschreibt, an der sich der vorliegende Bebauungsplan orientiert.

Der Grundgedanke der Konzeption basiert auf der Idee, die natürlichen topografischen Gegebenheiten des nach Südwesten hin abfallenden Geländes zu nutzen und den Neubau in den Hang zu integrieren. Dies ermöglicht eine doppelgeschossige Nutzung der geplanten Gewerbehalle, wobei die tatsächliche Höhe mit zwei Geschossen lediglich von Süden aus in Erscheinung tritt. Hierdurch wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, trotz effektiver Nutzung der Fläche vergleichsweise gering gehalten.



Abbildung 5: Westansicht Produktions- und Logistikhalle Hamprecht, Grups Architekten, Stand 29.10.2021



Abbildung 6: Nordansicht Produktions- und Logistikhalle Hamprecht, Grups Architekten, Stand 29.10.2021

Die HAUPTerschließung erfolgt von Nordwesten. Hierfür sind entlang der Nordwestfassade Andockstationen vorgesehen, die der Be- und Entladung von LKWs dienen. Über eine Rampe am nordwestlichen Gebäudeende soll das Untergeschoss angefahren werden können.

Darüber hinaus orientiert sich die Gestaltung der Fassaden stark an der bereits vorhandenen Logistikhalle, die sich im Westen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubau befindet, um ein nach Außen einheitliches Erscheinungsbild der Gewerbebauten zu erzeugen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Landesstraße L 1051. In südwestliche Richtung erreicht man auf der L 1051 über die Ortschaften Neufels und Kirchensall die Autobahn A 6. In östlicher Richtung erreicht man die Bundesstraße B 19 und über diese die Innenstadt von Künzelsau.

Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst schließt direkt an die Landesstraße L 1051 als Haupterschließungsstraße an. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr, 73, welches sich bereits im Besitz der Firma Heinrich Hamprecht befindet.

Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie zur Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

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.

Entgegenstehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015 ist der Stadtteil Kemmeten und damit auch das Plangebiet mittlerweile an die städtische Kanalisation angeschlossen

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, unbelasteten Oberflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung dem bestehenden Versickerbecken auf Fl.-Nr. 75 zugeführt, in dem das Wasser behandelt und anschließend gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet wird. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und dem bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der L 1051 zugeführt. Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt über das bestehende Versickerbecken auf Fl.-Nr. 75. Bei der Bemessung des Versickerbeckens wurde die geplante Gewerbefläche bereits berücksichtigt. Dies ist in den Unterlagen zum Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis explizit dargelegt. Der Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet umfasst die komplette Fläche des Gewerbegebietes nach Flächennutzungsplan. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Spedition Heinrich Hamprecht“ vom 05.07.2016 wurde das Versickerungsbecken auf Fl.-Nr. 75 erweitert und die notwendigen Kapazitäten für die damalige Neubebauung sowie die potenziellen Erweiterungsflächen des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Für das Bauvorhaben „Neubau Produktions- und Logistikhalle, Spedition Hamprecht“ in Künzelsau, Stadtteil Kemmeten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Planungsbüro planbar güthler GmbH durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt:

(Auszug S. 17)

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens „Neubau Produktions- u. Logistikhalle, Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten erfolgen Eingriffe in Böschungen, (teil-)versiegelte Flächen sowie eine kleine Grünlandfläche mit zwei Einzelbäumen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bauvorhabens mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppe Reptilien sowie die Schmetterlingsart Großer Feuerfalter verbunden ist, erfolgten zwischen März und Mitte Juli 2021 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppe bzw. -art sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese und weitere Tiergruppen innerhalb des Vorhabensbereichs.

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

Auch die Erfassung des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet erbrachte keine Nachweise für diese Tierart. Von einer Betroffenheit des Großen Feuerfalters wird daher nicht ausgegangen.

Im Untersuchungsgebiet können zwei Habitatbäume von frei- und höhlenbrütenden Vogelarten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten dieser Gilden nicht auszuschließen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Habitatstrukturkartierung Bestände des Weidenröschens festgestellt. Diese können dem Nachtkerzenschwärmer als Raupenfraßpflanze dienen, so dass ein Vorkommen der Art im Gebiet nicht auszuschließen ist.

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

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens „Neubau Produktions- u. Logistikhalle, Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten entfallen Nistplätze verschiedener frei- und höhlenbrütender Vogelarten sowie Lebensraum des Schmetterlings Nachtkerzenschwärmers. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im

räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bauvorhabens „Neubau Produktions- u. Logistikhalle, Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf das artenschutzrechtliche Gutachten „Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für das Bauvorhaben „Neubau Produktions- u. Logistikhalle, Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten, planbar güthler, Ludwigsburg, 30.07.2021“, welches Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

7.2 Ausgleich an anderer Stelle

Im Bebauungsplanverfahren „Spedition Heinrich-Hamprecht“ von 2016 wurde die Fläche, die nun neu überplant wird, als Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Die Fläche wird derzeit als Abstellfläche genutzt. Nichts desto trotz muss der Ersatz dieses Ausgleichs nun an anderer Stelle erfolgen. Das Büro planbar güthler, welches auch das Ökokonto der Stadt betreut, wurde beauftragt den erforderlichen Ausgleich zu quantifizieren und im Rahmen des Ökokontos der Stadt Künzelsau einer alternativen Maßnahme zuzuordnen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Neuordnung des Kompensationsumfangs dargelegt:

(Auszug S. 4f)

„Vor einer Neuordnung und Verlegung des Kompensationsumfangs werden zunächst im Baugebiet umsetzbare Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Zur Minimierung des Eingriffs werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen (textliche Festsetzung A 6.2).

Flachgeneigte Dächer (0° bis 8°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von untergeordneten Dachflächen, Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Auf der Grundlage der geplanten baulichen Erweiterung und unter der Annahme der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können 1.400 m² Dachbegrünung umgesetzt werden.

Tabelle 1: Planinterne Maßnahmen zur Minimierung – Dachbegrünung, Schutzgut Biotope

| Maßnahmen | Biototyp (LUBW-Code) | Fläche | Aufwertung in ÖP/m ² | Bilanzwert in ÖP |
|---------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------|
| Dachbegrünung | 60.50 | 1.400 m ² | 3 | 4.200 |

Tabelle 2: Planinterne Maßnahme zur Minimierung – Dachbegrünung, Schutzgut Boden

| Maßnahmen | Wertstufe | Fläche | Werteinheiten (Wertstufe * Fläche) | Bilanzwert in ÖP (Werteinheiten * 4) |
|---------------|-----------|----------------------|---------------------------------------|---|
| Dachbegrünung | 0,5 | 1.400 m ² | 4 | 2.800 |

Tabelle 3: Übersicht Kompensationsumfang der Minimierungsmaßnahme

| Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung | Aufwertung Schutzgut | ÖP |
|--------------------------------------|----------------------|-------|
| Dachbegrünung | Biotope/Boden/Wasser | 7.000 |

Es verbleibt ein Kompensationsumfang von 30.412 ÖP.

Die Kompensation durch eine Maßnahme im unmittelbaren Umfeld der Spedition erscheint nicht sinnvoll, da diese bei einer erneuten Erweiterung der Spedition oder einer Nachverdichtung der Ortschaft erneut betroffen sein könnte. Zudem wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Spedition Heinrich Hamprecht“ bereits Maßnahmen zur Eingrünung auf an die Spedition angrenzenden Flächen durchgeführt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Spedition Heinrich Hamprecht“ legt fest, dass bei mangelnder Umsetzbarkeit der Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sonstige geeignete Maßnahmen durchzuführen und entsprechend rechnerisch zu bilanzieren sind. Dabei können ggf. auch Landschaftspflegemaßnahmen ohne Grunderwerb durchgeführt werden. Die Umrechnung von Ökopunkten in den aufzuwendenden Geldbetrag richtet sich nach der Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 19.12.2010. (Herstellungskostenansatz im Abschnitt 1.3.5: Im Regelfall entsprechen 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten). Somit errechnet sich für planexterne Kompensationsmaßnahmen auf monetärer Basis ein aufzuwendender Geldbetrag in Höhe von 7.603 €

Daher wird der verbleibende Kompensationsumfang monetarisiert. Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen für das Ökokonto der Stadt Künzelsau werden geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt. Die Mittel werden im Projektgebiet Sonthalde im Rahmen der Sanierung von Trockenmauern am Oberen Sonthalde Weg verwendet. Die Umsetzung der Maßnahme ist für das Jahr 2022/2023 vorgesehen. Sollte eine Umsetzung in den kommenden Jahren nicht möglich sein erfolgt die Trockenmauersanierungen alternativ im Projektgebiet Kochertal und Seitentäler.“

Auf die dem Bebauungsplan beigefügte Anlage „Verlegung der Kompensationsmaßnahme Nr. 6 zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten, planbar güthler, Ludwigsburg, 03.12.2021“, wird verwiesen.

8 Umweltbelange

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

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

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.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund des ausreichenden Abstandes zur umliegenden Bebauung weiterhin gewährleistet.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. Mit Verweis auf die Schallimmissionsprognose, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kann die zu erwartende Verkehrszunahme für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebietes aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Durch ein verändertes Ortsbild ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Funktion. Daher sind im Bebauungsplan Fassadengestaltungen zum Schutz von Vögeln und Insekten vorgesehen sowie eine insektenschonende Außenbeleuchtung. Zudem sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren.

Schutzgut Fläche / Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Zudem wird die bislang mindergenutzte Fläche im Innenbereich aktiviert und durch die Planung eines zweigeschossigen Gewerbebaus, der in das nach Süden abfallende Gelände integriert wird, einer möglichst effektiven Nutzung zugeführt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen sowie an das südlich des Geltungsbereiches bestehende Regenrückhaltebecken ist möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Durch den Neubau der Produktions- und Logistikhalle sind Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können zum einen durch die Festsetzung, die PKW-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, verringert werden. Zum anderen können Temperaturschwankungen aufgrund der Wärmespeicherung durch die festgesetzte Dachbegrünung der Halle verzögert werden. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage von Kemmeten mit weitläufigen Frei- und Waldflächen in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, kann die Bebauungsplanänderung in Hinblick auf den Einfluss auf das Mikroklima und potentielle Wärmeineffekte als nicht erheblich eingestuft und legitimiert werden.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Anlage auf der bislang gewerblich genutzten, jedoch unbebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Gestalterisch passt sich der geplante Neubau an die bereits bestehende Logistikhalle an und fügt sich damit in das bestehende Ortsbild ein. Zudem kommt es durch die Nutzung der mindergenutzten Fläche im Innenbereich und aufgrund der deutlich geringen Dimension des neuen Baukörpers im Vergleich zur benachbarten Logistikhalle, zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Belange der Denkmalpflege bekannt.

Wechselwirkungen

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

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

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

Schutzgebiete

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

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan:

- auf Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen ist, zusätzlich zur Anbringung von Photovoltaikanlagen, eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Verpflichtung für jeweils 4 angelegte PKW-Stellplätze einen Baum zu pflanzen,
- mind. 450 m² der Flächen mit Pflanzzwang als sonnig-warmer Saum auf lockerem Boden mit Weidenröschen anzulegen,
- bei PKW-Stellplätzen einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- Eingriffsbeschränkungen zum Schutz des Nachtkerzenschwärmers,
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag,
- das Anlegen von Nisthöhlen (vorgezogene Maßnahme),
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes dient der Erweiterung der ansässigen Gewerbebetriebe. Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen der Ortsrandlage von Kemmeten südöstlich der Landesstraße L1051 bereits gewerbliche Nutzung vorgesehen, damit entspricht die Ausweisung eines Gewerbegebietes der übergeordneten Planung.

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Festzungen des angrenzenden Bebauungsplans und soll zur Standortsicherung der ortsansässigen Logistikunternehmen beitragen. **Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften** sowie **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** werden ausgeschlossen, da dies zu Einschränkungen der Erweiterung der ortsansässigen Betriebe führen würde.

Das Plangebiet liegt rückgelagert zu den bereits gewerblich genutzten Gewerbeflächen, über die das Plangebiet erschlossen wird. **Tankstellen** sind daher an anderer Stelle des Stadtgebietes besser platziert, zudem sollen die Flächen dem produzierenden Gewerbe und Handel vorgehalten werden.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Form von **Einzelhandel** wird an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht beabsichtigt. Einzelhandel soll sich in der Innenstadt und in dem regionalplanerisch definierten Fachmarktzentrum in den Kocherwiesen weiterentwickeln und ist daher im GE ausgeschlossen.

Bezüglich der **Vergnügungsstätten** wurde Anfang der 1990 Jahre in Künzelsau durch Satzung beschlossen, diese nur außerhalb der Innenstadt zuzulassen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden sie jedoch auch ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und es bereits genügend Möglichkeiten gibt, Vergnügungsstätten in Gebieten außerhalb der Innenstadt unterzubringen, zudem sollen die vorliegenden Flächen zur Erweiterung produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen.

Auch die **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** werden hier ausgeschlossen, da sowohl die Gewerbebetriebe im Bestand als auch der Neuplanung vor zusätzlichen Einschränkungen durch schützenswerte Nutzungen geschützt werden sollen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden die angrenzende Bebauung, die besonderen topografischen Gegebenheiten sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild wird besonderen Wert gelegt. Zudem soll durch das Maß der baulichen Nutzung auch hinsichtlich der benachbarten Logistikhalle eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung gewährleistet werden.

Die **Grundflächenzahl** entspricht der bestehenden Gewerbenutzung sowie den Orientierungswerten gemäß der BauNVO.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird zur Ermittlung der Erschließungsbeiträge festgesetzt. Aufgrund der Geländeverhältnisse sowie der festgesetzten maximalen **Höhe baulicher Anlagen** wären drei Geschosse möglich und die Fläche somit effektiv mehrgeschossig nutzbar.

A3 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist in der Zielsetzung begründet, den ansässigen Gewerbebetrieben zu ermöglichen ihre Gebäude entsprechend ihrer betriebsbedingten Konzeption zu errichten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gewährt eine ausreichende Größe, die es dem Grundstückbesitzer ermöglicht Gewerbehallen in dem erforderlichen Maß errichten zu können. Auch erforderliche Nottreppenhäuser wurden berücksichtigt.

A4.1 Stützmauer

Das bestehende Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten um rund 5 m ab. Die Erschließung erfolgt im Nordwesten. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht vor, eine Logistikhalle zweigeschossig zu nutzen. Um dies zu ermöglichen und das Untergeschoss über eine Rampe befahren zu können, ist aufgrund der Topografie eine Stützmauer mit den angegebenen Höhenmaßen und im gekennzeichneten Bereich erforderlich und zulässig.

A4.2 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Den Gewerbetreibenden soll ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung und sinnvollen Nutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Geltungsbereiches sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch unzulässig. Innerhalb der pz-Flächen sind offene Stellplätze und Garagen ebenso nicht zulässig, da eine volle Funktionsfähigkeit der Pflanzstrukturen sichergestellt werden soll.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentlicher Wirtschaftsweg

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke sowie der Feuerwehrumfahrung. Um diesbezüglich eine ausreichende Breite der Befahrbarkeit sicherzustellen, ist der ausgewiesene öffentliche Wirtschaftsweg in Zusammenhang mit dem Geh- und Fahrrecht auf privatem Grund zu betrachten.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 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.

A6.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbegebiets. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert und dahingehend auch ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

A6.3 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.

A6.4 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.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (A6.5, A6.6, A6.7)

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

Auf das artenschutzrechtliche Gutachten „*Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für das Bauvorhaben „Neubau Produktions- u. Logistikhalle, Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten, planbar güthler, Ludwigsburg, 30.07.2021*“, wird verwiesen.

A7 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke sowie der Feuerwehrumfahrung. Um diesbezüglich eine ausreichende Breite der Befahrbarkeit sicherzustellen, ist das Geh- und Fahrrecht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Wirtschaftsweg auf der südlich angrenzenden öffentlichen Fläche zu betrachten.

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

A8.1 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 (pz): Eingrünung

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schafft – insbesondere für den Nachtkerzenschwärmer neue Lebensräume. Die Anlage der beschriebenen Bepflanzung gleicht den Verlust von Teilflächen der wegfallenden Vegetation 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.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung sowie zur Farbgebung der Gebäude berücksichtigen die Lage des geplanten Gewerbegebietes am Ortsrand. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die visuelle Fernwirkung geplanter Gewerbebauten sollen hierdurch reduziert werden. Zudem orientieren sich die Festsetzungen an dem angrenzenden Gewerbebestand.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch Lichtwerbungen beeinträchtigt werden. Städtebaulich ist es notwendig, die Fernwirkung durch eine Begrenzung der Größe zu reduzieren.

Die Festsetzung bzw. Beschränkung der Werbeanlagen berücksichtigt zudem die verkehrliche Situation entlang der L 1051.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient dem inneren und äußeren Erscheinungsbild des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Des Weiteren soll hierdurch eine stärkere Durchgrünung der sonst weitgehend versiegelten Flächen gewährleistet werden.

B3.2 Böschungen

Durch die Festsetzung zur Ausbildung der Randböschungen wird zusammen mit den auf den Böschungen festgesetzten Gehölzpflanzungen die landschaftliche Einbindung der gewerblichen Bauflächen aus Blickrichtung der sichtoffenen Feldflur im Südwesten sowie aus Blickrichtung des benachbarten dörflichen Mischgebietes von Kemmeten gewährleistet. Die Entstehung weitgehend ungegliederten Wandflächen mit hoher visueller Dominanz wird vermieden.

B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung wurde zur Durchführung der Vorschriften getroffen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,55 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|--------------------------------------|-----|----------|
| Nettogewerbegebietsfläche | ca. | 5.480 qm |
| davon | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche gesamt | ca. | 2.985 qm |
| Verkehrsfläche als: | | |
| öffentlicher Wirtschaftsweg: | ca. | 180 qm |
| Geh- und Fahrrecht: | ca. | 70 qm |

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Künzelsbau-Gaisbach (B19). Die Neuordnung befindet sich derzeit im laufenden Verfahren, der Abschluss und die Schlussfeststellung stehen noch bevor. Die Neugestaltung des Verfahrensgebietes wurde bereits in den Bebauungsplan übernommen. Im Zuge des Verfahrens wird das Flurstück Nr. 75 geteilt und zukünftig mit der Flurstücks-Nr. 75 und 75/2 benannt. Durch den geplanten Neubau auf dem Grundstück 75/2 soll dieses von der Firma Heinrich Hamprecht erworben werden. Das südlich angrenzende Flurstück 75 bleibt im Besitz der Stadt Künzelsau.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden im Stadtteil Kemmeten neue gewerbliche Entwicklungsflächen geschaffen. Dies sichert Arbeitsplätze und fördert auch weiterhin den Bestand des Wirtschaftsstandortes. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Entwicklung geordnet verläuft.

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

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann
Bürgermeister