

## Stadt Künzelsau

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SPEDITION HAMPRECHT“

vom 18.01.2022 **erg. 10.05.2022**

Die Änderungen, die Bestandteil der erneuten Offenlage sind, werden in rot kenntlich gemacht.

## 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. 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 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. **Sie wurde nach der Offenlage um die südlich angrenzenden städtischen Flächen des Regenrückhaltebeckens und der benachbarten Grünfläche auf ca. 0,68 ha erweitert.** 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 **18.01.2022** 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 0,68 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.

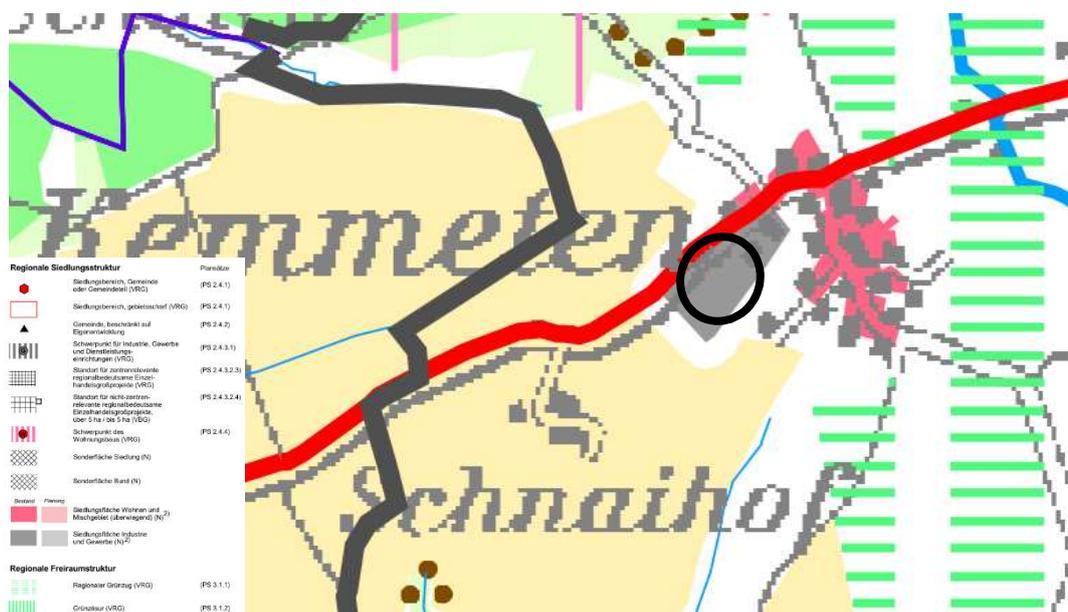
Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt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

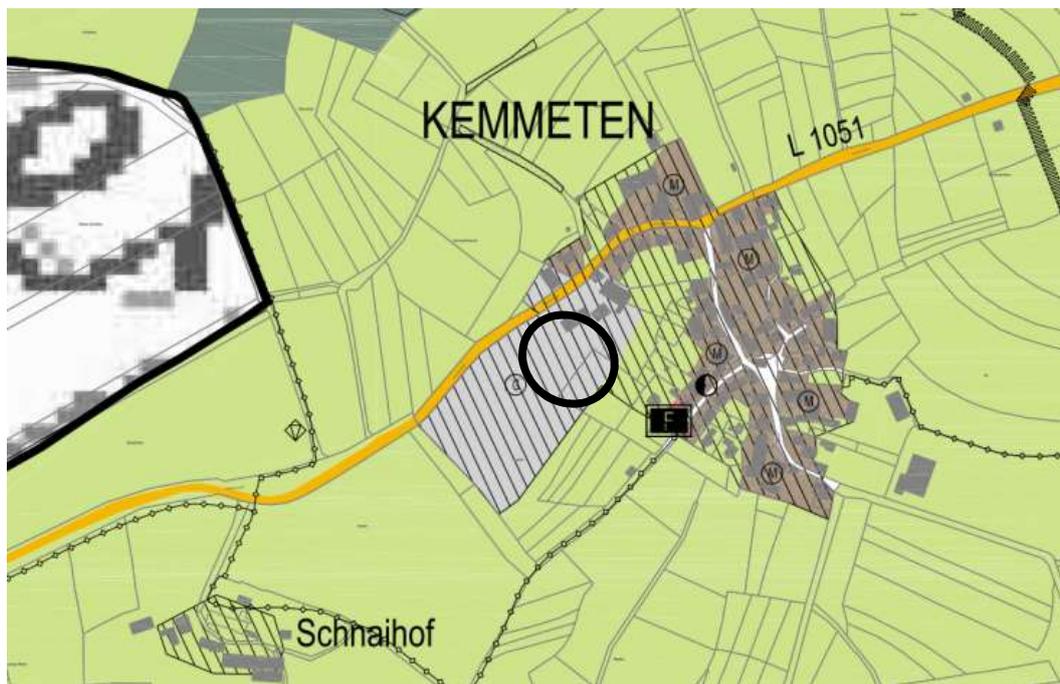
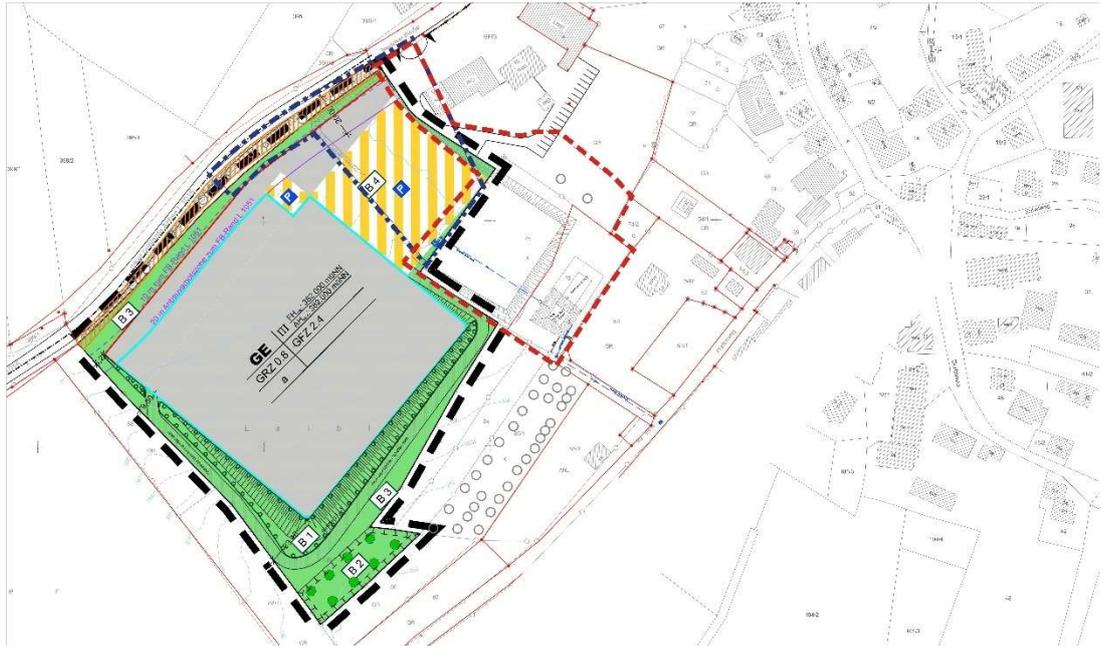


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (6. Fortschreibung) vom 28.07.2015.

## 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 ein **privates Wohngrundstück** begrenzt. Weitergehend wird das Plangebiet nordöstlich und südwestlich von Grünflächen umgeben, welche zum Teil im kleinen Umfang landwirtschaftlich genutzt werden.

### Naturräumliche Lagebedingungen

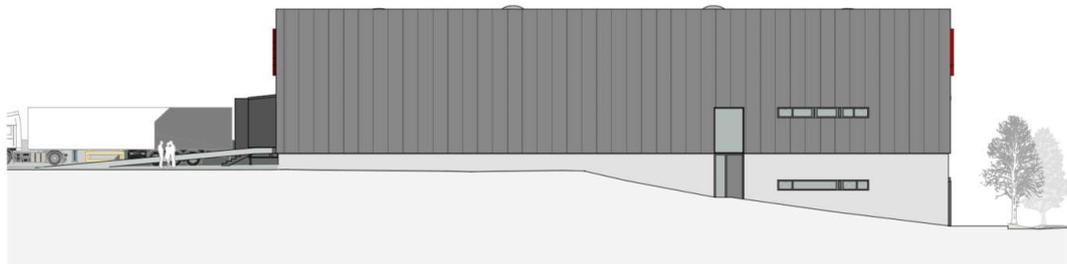
Kemmeten liegt auf der Hochebene des Kochertals und zählt zur naturräumlichen Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Nördlich der Ortschaft grenzen die Kocher-Jagst-Ebene und die Hohenloher-Haller-Ebene aneinander. Charakteristisch für die Hochebene ist der Ackerbau auf den fruchtbaren Böden aus Löß- und Verwitterungslehmen. Die Hohenloher-Haller-Ebene zählt zu den klimatisch begünstigten Naturräumen



## 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 und Osten 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 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. **985**, welches sich bereits im Besitz der Firma Heinrich Hamprecht befindet. **Durch ein Geh- und Fahrrecht wird die Erschließung des rückgelagerten Flurstücks 1688 gesichert.**

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. **984** 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. **984**. 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. **984** 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. 23)

*„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.*

*Aufgrund eines zwischenzeitlich eröffneten Bebauungsplanverfahrens zum o.g. Bauvorhaben und einer Anpassung der Planung wurde im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans im April 2022 eine ergänzende Erfassung geeigneter Habitatstrukturen an Gebäuden und Gehölzen sowie flächenhafter Habitatstrukturen bzw. Lebensräume durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung integriert.*

*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 Gehölze und ein Wohngebäude von frei- und höhlenbrütenden sowie gebäudebrütenden 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.*

*Des Weiteren kann das Wohngebäude von gebäudebewohnenden Fledermäusen als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat genutzt*

*werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermäuse 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 Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten entfallen Nistplätze verschiedener frei-, höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten, potenzielle Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse 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 Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung 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 sowie **Hinweise und Empfehlungen** 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, **erg. 10.05.2022**“, welches Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

## 7.2 Ausgleich an anderer Stelle

**Da es sich um ein § 13a Verfahren handelt, ist keine eigene Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlich. Der Ausgangszustand der Fläche ist daher nicht von Belang. Jedoch sind planungsrechtlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen im Gebiet zu berücksichtigen.** 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 m<sup>2</sup> Dachbegrünung umgesetzt werden.

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

Maßnahmen	Biotoptyp (LUBW-Code)	Fläche	Aufwertung in ÖP/m <sup>2</sup>	Bilanzwert in ÖP
Dachbegrünung	60.50	1.400 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 Sonthaldenweg 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 , erg. 10.05.2022“, wird verwiesen.

### **7.3 Schallimmissionsprognose**

Im Rahmen des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ in Künzelsau, Stadtteil Kemmeten wurden schalltechnische Auswirkungen durch und auf das Plangebiet ermittelt, um mögliche Beeinträchtigungen und die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Die Schallimmissionsprognose wurde vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt:

---

(Auszug S. 21)

*„Aufgrund der Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“*

*Aus planerischen Gesichtspunkten sind durch die Einwirkungen von Anlagenlärm im Plangebiet sowie durch die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen an der umliegenden schützenswerten Bebauung keine Konflikte zu erwarten. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen auf Grundlage der mit den Betreibern abgestimmten Betriebsmodellen kamen zu dem Ergebnis, dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit der umliegenden schützenswerten Bebauung gegeben ist. Der Nachweis zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm [2] in der Nachbarschaft kann daher im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Es werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Auswirkungen durch Anlagenlärm erforderlich.“*

*Die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets kann aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden.“*

*Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.“*

---

Auf die dem Bebauungsplan beigefügte Anlage „Schallimmissionsprognose - Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ in Kemetten-Künzelsau“, Kurz und Fischer GmbH – Beratende Ingenieure, Winnenden, 16.12.2021, 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 die Versiegelung und Veränderung der Habitatstrukturen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Funktion. Daher sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Tiere festgesetzt. Hierbei zu nennen sind insbesondere die Festsetzungen unter A8 sowie die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (A10.1). Zudem sind weitere 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.

Die zwei Habitatbäume im Plangebiet können nicht erhalten werden, da sie sich im Baubereich befinden. Entsprechende Ersatzpflanzungen werden in Form von Obstbäumen auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die erforderlichen CEF-Nistkästen müssen innerhalb der Grundstücke des Bauherrn (Fl.-Nr. 985 o. 943) angebracht und vertraglich gesichert werden, sofern sich diese außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Die sonstigen Bäume im Bereich der Zufahrt werden von der Planung nicht beeinträchtigt und müssen vor Entfall artenschutzrechtlich untersucht und ersetzt werden. Des Weiteren werden Empfehlungen zur Verbesserung der Habitatseignung durch die Anbringung weiterer Kästen und Nisthilfen gemacht. Diese könnten in der Ausgleichsfläche des ersten Bauabschnitts angebracht werden.

Hinsichtlich der Qualität der Fläche im Biotopverbundsystem wird auf Absatz „Fachplan landesweiter Biotopverbund“ verwiesen.

### **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 Südosten 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 südöstlich 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 Wärmeinseleffekte 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.

### **Fachplan landesweiter Biotopverbund**

Durch das Bauvorhaben sind teilweise Kernflächen bzw. Kernräume des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte betroffen. Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund, der der Ausweisung der Fläche zugrunde liegt, dient der Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe, auf mindestens 10 % der Landesfläche einen Biotopverbund zu verwirklichen (§ 20 BNatSchG). Gemäß § 22 (2) des Naturschutzgesetzes (NatSchG) Baden-Württemberg haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Östlich bzw. nordöstlich des Firmengeländes befinden sich zwei Kernflächen, die durch eine schmale Kernzone miteinander verbunden sind. Auf den Flächen wurden keine FFH-Mähwiesen oder gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Grundlage für die Auswahl von Teilflächen des Flurstücks Nr. 985 als Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte ist daher vermutlich die Ermittlung der Streuobstbestände Baden-Württembergs durch automatisierte Fernerkundungsverfahren (Stand 2019, Befliegungszeitraum 2015 - 2018). Der Fachplan landesweiter Biotopverbund grenzt daher die mit Obstbäumen bestandenen Bereiche als Kernflächen ab.

Zudem werden Kernräume ausgewiesen. Kernräume bestehen aus mindestens zwei arrondierten Kernflächen, die näher als 200 m beieinanderliegen und durch keine Barriere getrennt sind. Sie stellen mit Hilfe von Geoinformationssystemen errechnete Flächen dar. Sie sollen anhand der tatsächlichen Gegebenheiten vor

Ort überprüft und ggf. angepasst werden, um funktionale Verbindungen zwischen den Kernflächen zu schaffen.

Ziel des Biotopverbundes ist es Kernflächen in ihrer Größe und Biotopausstattung zu erhalten und gleichzeitig die natürlichen Ausbreitungs- und Austauschmöglichkeiten von Arten zwischen den Kernflächen wiederherzustellen. Wesentlich für die Beurteilung der Funktion einer Fläche im Biotopverbund ist daher auch die artbezogene Betrachtung.

Durch das Bauvorhaben gehen randlich Wiesenflächen sowie zwei Streuobstbäume verloren. Zudem ist potenziell eine Isolierung der nordöstlichen Kernfläche möglich, die vor allem bodengebundene und wenig mobile Arten betreffen kann.

Die artenschutzrechtlichen Erfassungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung haben weder Zielarten für Künzelsau entsprechend dem Zielartenkonzept Baden-Württemberg ergeben noch Zielarten des Fachplans Landesweiter Biotopverbund (Arbeitshilfe, LUBW 2014). Es konnten jedoch Raupenfraßpflanzen der Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) erfasst werden.

Um die betroffene Kernflächen in ihrer Größe und Biotopausstattung zu erhalten und funktionstüchtige Kernräume für natürliche Ausbreitungs- und Austauschmöglichkeiten zu schaffen, wird die Zone zwischen den Kernflächen gestärkt. Das Flurstück Nr. 984 wird daher als Grünfläche sowie in Teilen als Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (FNL) ausgewiesen. Für das Regenrückhaltebecken sowie angrenzende Wiesenflächen werden Festsetzungen getroffen, die die Entwicklung artenreicher, extensiv bewirtschafteter Wiesen und Säume beinhalten. In Verbindung mit dem Pflanzzwang zur Begrünung der Böschung sichert die Grünfläche eine Besiedelung und Durchwanderbarkeit des Kernraums zwischen den beiden Kernzonen für bodengebundene bzw. wenig mobile Arten des mittleren Biotopverbundes.

Die entfallenden Streuobstbäume werden in der Grünfläche durch Nachpflanzungen ersetzt, um den Streuobstbestand bei Kemmeten insgesamt zu erhalten. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme Nr. 4 und 5 des Bebauungsplans „Spedition Heinrich Hamprecht“ ergänzt zudem die östliche Kernfläche.

### **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 m<sup>2</sup> 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),

- FNL-Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Form einer Wiesen- und Saumfläche,
- Einzelbaumpflanzungen zweier Obst- bzw. Wildobstbäume als Ersatz der entfallenden Habitatbäume,
- die Rodung von Gehölzstrukturen sowie den Abbruch von Gebäuden nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen, bzw. nur unter fachlicher Begleitung.

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 Festsetzungen 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. Durch das Maß der baulichen Nutzung soll 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 und begrenzt. 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 die Errichtung ihre Gebäude entsprechend ihrer betriebsbedingten Konzeption zu ermöglichen.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche gewährt eine ausreichende Größe für die betrieblichen Erfordernisse. 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 Regenrückhaltebecken RRB**

Das bestehende Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebietes wird durch die Planung gesichert.

## **A7 Grünflächen**

### **A7.1 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Versorgung/ Regenrückhaltung/ ökologischer Ausgleich“, da sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken befindet, welches zur Entwässerung u.a. des Plangebietes dient und durch die Planung gesichert werden soll. Im Bereich der Grünfläche werden zudem Maßnahmen umgesetzt, die der Sicherung des landesweiten Biotopverbundes und dem Erhalt von Streuobstbeständen dienen (siehe hierzu auch ausführlich unter Kap. 8 Fachplan landesweiter Biotopverbund). Darüber hinaus sollen durch die Festsetzung die bestehenden Wirtschaftswege auf öffentlicher Fläche gesichert werden, die der Erschließung umliegender Flurstücke, insbesondere des Flst.-Nr. 986 dienen und zu Rettungszwecken, wie der Feuerwehrumfahrung, genutzt werden können. Zum Schutz des Biotopverbundes muss die Herstellung der Wegflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, trotz der Befestigung zur Rettungszwecken, Begrünung zulassen.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A8.1 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 und Materialien für Außenfassaden werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

### **A8.2 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.

### **A8.3 Oberflächenbelag Stellplätze/ unbelasteter Erschließungsflächen**

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.

## A8.4 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. **Der Ausschluss der Fassadenbeleuchtung dient der Reduzierung von Lichtverschmutzung und dem Artenschutz.**

## Artenschutzrechtliche Festsetzungen (A8.5, A8.6, A8.7)

Die Festsetzungen, die den Artenschutz betreffen, dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Festsetzungen entsprechen den Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens. **Die im Gutachten genannten zwei Habitatbäume können nicht erhalten bleiben, da sie sich im Baubereich befinden. Die hierdurch erforderlichen CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen werden entsprechend festgesetzt und an anderer Stelle innerhalb der Grundstücke im Besitz des Bauherrn aufgehängt. Zudem erfolgt die Nachpflanzung von zwei Obst- bzw. Wildobstbäumen.**

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, erg. 10.05.2022*“, wird verwiesen.

## A8.8 FNL: Öffentliche Grünfläche ökologischer Ausgleich

Die Festsetzung der FNL-Fläche sichert in Zusammenhang mit der Pflanzung zweier Obstbäume den Biotopverbund siehe hierzu ausführlich unter Kap. 8 Fachplan landesweiter Biotopverbund.

## A9 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Da das Fl.-Nr. 1688 nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche anschließt, wird die Erschließung mithilfe des eingetragenen Geh- und Fahrrechts (GR / FR 1) gesichert.

Die Festsetzung (GR / FR 2) dient der Sicherung der Erschließung umliegender Flurstücke. **Auf der öffentlichen Grünfläche besteht ein Wirtschaftsweg, der zur Erschließung genutzt wird. Um diesen zu erhalten und eine ausreichende Breite der Befahrbarkeit sicherzustellen, ist ein Geh- und Fahrrecht für den auf privatem Grundstück liegenden Bereich des Weges eingetragen.**

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 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 – Einzelbäume**

Die eingetragenen Pflanzstandorte in der FNL-Fläche gleichen den Entfall zweier Habitatbäume aus und sichern somit auch zukünftig den Biotopverbund der angrenzenden Flächen.

#### **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 – Fassadenbegrünung**

Die Festsetzung wurde zugunsten eines verträglichen Erscheinungsbildes gegenüber der benachbarten Bebauungen getroffen. Darüber hinaus hat die Maßnahme ökologische Funktionen und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, da sich die Oberflächen weniger stark aufheizen.

# 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 benachbarten Bebauungen und** 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. **Ebenso soll sichergestellt werden, dass Einfriedungen für Kleintiere durchlässig gestaltet 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 Süden 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. **0,68 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettogewerbegebietsfläche	ca.	5.311 qm
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	2.985 qm
Verkehrsfläche als:		
Geh- und Fahrrecht:	ca.	861 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca.	1521 qm
davon		
Regenrückhaltebecken	ca.	743 qm

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Künzelsau-Gaisbach (B19). Die Neuordnung **wurde mit in Krafttreten am 31.01.2022 abgeschlossen (Flurneuordnungsverfahren Künzelsau-Gaisbach (B19), Nachtrag 2)**. Die Neugestaltung des Verfahrensgebietes wurde bereits in den Bebauungsplan übernommen. Im Zuge des Verfahrens **wurde** das Flurstück Nr. 75 geteilt und zukünftig mit der Flurstücks-Nr. **984** und **1688** benannt. Durch den geplanten Neubau auf dem Grundstück **1688** soll dieses von der Firma Heinrich Hamprecht erworben werden. Das südlich angrenzende Flurstück **984** 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 beigefügt.

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann  
Bürgermeister