



die kreisstadt des hohenlohekreises

**künzelsau**

## VORENTWURF

Bebauungsplan mit Umweltbericht  
und örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Landwirtschaftliches Lohnunternehmen Wilhelm“

## Unterlage II.2

Bewertung des geplanten Sondergebiets im Hinblick auf seine Lage  
in einem Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan  
mit Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen

In der Fassung vom 12.09.2023

Entwurfsverfasser:



INGENIEURBÜRO  
**BALLING**  
GmbH

Beratende Ingenieure VBI  
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG  
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110  
E-Mail [info@balling.de](mailto:info@balling.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Aufgabenstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bedeutung und Notwendigkeit des Vorhabens für die Allgemeinheit.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Begründung zur Standortwahl und Prüfung freiraumschonenderer Alternativen .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Erhaltung der Funktionen des Regionalen Grünzugs.....</b>	<b>10</b>
4.1. Funktion „Naturschutz und Landschaftspflege“ .....	10
4.2. Funktion „Frischluftbildung oberhalb der Talsiedlungen“ .....	10
4.3. Funktion „Grundwasserneubildung und Hochwasserretention“ .....	11
4.4. Funktion „Siedlungsnaher Erholung“ .....	11
4.5. Funktion „Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ .....	12
<b>5. Fazit: Gesamtbewertung der Ausnahmevoraussetzungen für das     landwirtschaftliche Bauprojekt im Regionalen Grünzug .....</b>	<b>13</b>



## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Wilhelm in Künzelsau-Amrichshausen plant die Verlagerung seiner Betriebsanlagen mit Maschinenhallen etc. aus dem Altort Amrichshausen an einen Standort im Außenbereich südlich von Amrichshausen oberhalb des Kochertals. Hier befindet sich eine Eigentumsfläche der Fa. Wilhelm, auf der bereits eine Anlage zur Herstellung von Holzbriketts aus Hackschnitzeln errichtet wurde.

Die Stadt Künzelsau plant zur genehmigungsrechtlichen Umsetzung dieses Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken innerhalb des Regionalen Grünzugs „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“.

### Auszüge aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (2020):

- Ziel 3.1.1 (1): „Zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur werden insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, der stärker verdichteten Räume und in Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teile eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt.“
- Ziel 3.1.1 (2): „Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.“
- Grundsatz 3.1.1(3): „Die Funktionen der Regionalen Grünzüge sollen im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich konkretisiert werden und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen ausgeformt werden.“  
Der Geltungsbereich des Sondergebiets ist im kommunalen FNP als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

Gemäß der Begründung des Regionalplans gelten folgende Ausnahmeregelungen:

„Soweit es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit oder für die Funktion des Regionalen Grünzuges unabweisbar erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, können in Ausnahmefällen der Abbau von Lagerstätten, standortgebundene Anlagen wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und technische Infrastruktur, sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, soweit die Funktionen des Regionalen Grünzuges dadurch nicht in Frage gestellt werden. Die Funktionsfähigkeit der Regionalen Grünzüge soll dann ggf. durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen erhalten werden.“

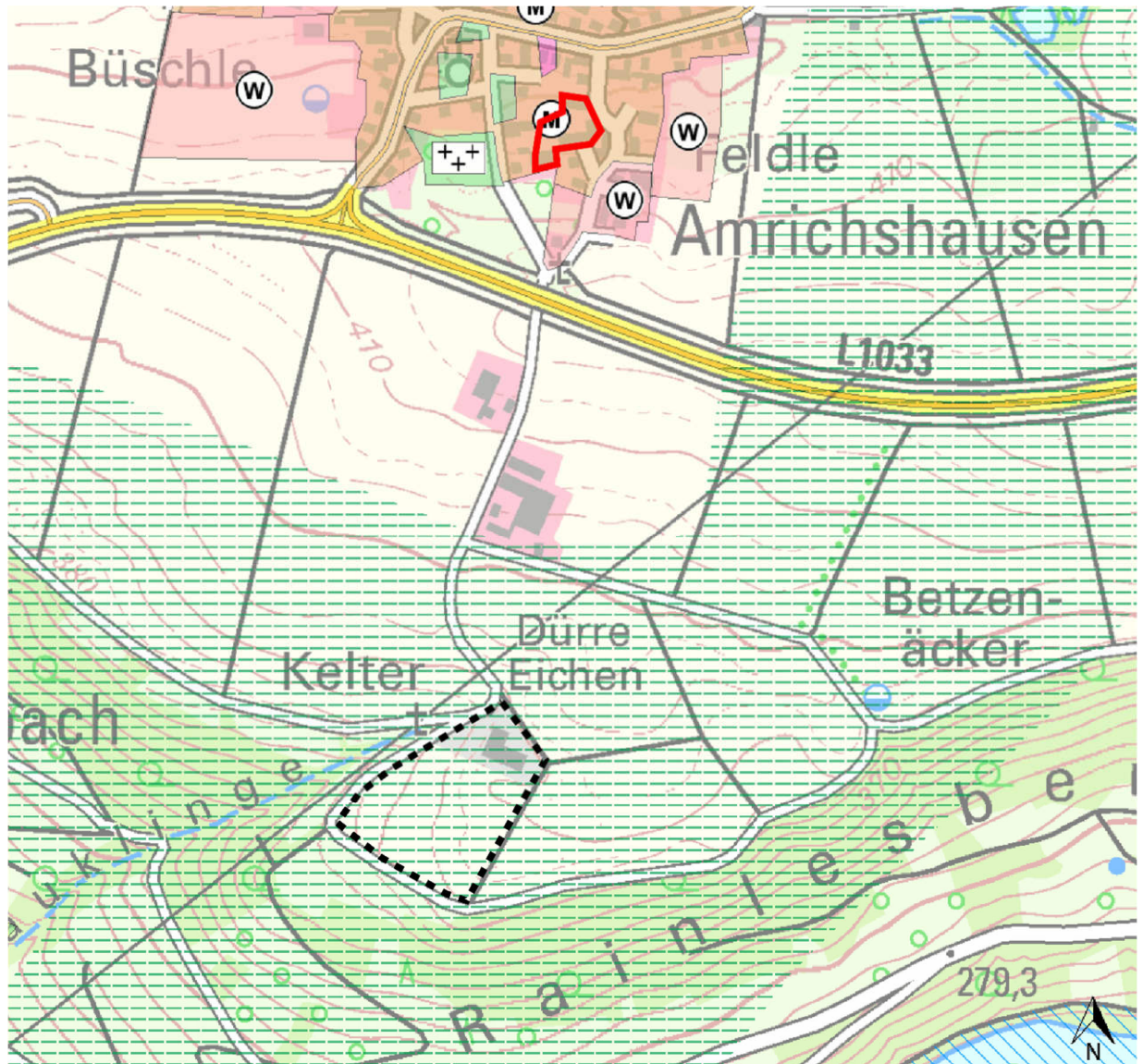


Abb. 1: Regionaler Grünzug (grüne Strichelung) gemäß Geoportal Raumordnung BW mit aktuellem (rot) und geplantem(schwarz) Betriebsstandort

Zur Klärung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter den beschriebenen regionalplanerischen Vorgaben wurde durch die Stadtverwaltung Künzelsau eine informelle Stellungnahme bei dem zuständigen Regionalen Planungsverband Heilbronn-Franken eingeholt.

In seiner Stellungnahme vom 25.01.2022 hat der Regionale Planungsverband die Einstufung der Planung als landwirtschaftliches Vorhaben bestätigt. Diese Einstufung stellt eine Grundvoraussetzung für die Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Regionalen Grünzug dar.



Zu den übrigen im Regionalplan angeführten Ausnahmevoraussetzungen sind gemäß Stellungnahme weitere Angaben zu machen. Bezüglich des Aspektes Standortgebundenheit / Prüfung freiraumschonenderer Alternativen werden Angaben zum Wirkradius des Unternehmens sowie zu den in Frage kommenden geprüften Alternativen erforderlich.

In der vorliegenden Unterlage werden die im Regionalplan genannten Ausnahmevoraussetzungen im Einzelnen nacheinander geprüft und für das konkret geplante Vorhaben bewertet. Die Ausnahmevoraussetzungen sind:

- Bedeutung und Notwendigkeit des Vorhabens für die Allgemeinheit
- Begründung der Standortwahl und Prüfung freiraumschonenderer Alternativen
- Erhaltung der Funktionen des Regionalen Grünzugs

## **2. Bedeutung und Notwendigkeit des Vorhabens für die Allgemeinheit**

Gemäß Plansatz 2.1.3.2 des Regionalplans soll die Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Aufgaben bei Naturschutz und Landschaftspflege auf Dauer erfüllen kann.

Das geplante Vorhaben und das dahinter stehende Unternehmen dienen unmittelbar den im Regionalplan formulierten agrarstrukturellen Zielsetzungen.

Durch die saisonal zur Verfügung gestellten landwirtschaftlichen Maschinen und Arbeitskräfte werden insbesondere kleinere und mittlere Landwirtschaftsbetriebe unterstützt, die nur über begrenztes Personal verfügen und sich einen großen eigenen Maschinenpark nicht leisten können.

Die Fa. Wilhelm verfügt derzeit über einen Kundenstamm von ca. 150 bis 200 Kunden, die sich überwiegend im Hohenlohekreis und teilweise in den benachbarten Kreisen befinden.

Mit der Auslagerung an den geplanten Standort eröffnen sich für die Fa. Wilhelm Möglichkeiten zu einer zeitgemäßen Neuordnung und Erweiterung des vorhandenen Maschinenparks.

Im Rahmen der allgemeinen landwirtschaftlichen Strukturveränderungen ist auch bei den Kunden der Fa. Wilhelm eine Tendenz zu weiteren Betriebsvergrößerungen erkennbar. Um die anfallenden saisonalen Arbeiten zu bewältigen, werden diese Betriebe in Zukunft verstärkt auf Lohnunternehmen angewiesen sein. Um diese Nachfrage zu erfüllen und die vorhandenen Arbeitsplätze auf Dauer zu sichern, ist seitens der Fa. Wilhelm eine Anpassung und Vergrößerung des Maschinenparks geplant.



Außerdem soll die am Standort bereits vorhandene Produktion von Hackschnitzeln aus überwiegend Altholz (insbesondere Paletten) als umweltfreundliche Wärmequelle fortgesetzt werden.

Der derzeitige Standort des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens befindet sich im südlichen Altort von Amrichshausen. Durch die Lage im dörflichen Mischgebiet und durch das nicht auf die betrieblichen Erfordernisse ausgerichtete innerörtliche Straßennetz werden die betrieblichen Abläufe mit An- und Abfahrten der landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Großgeräte erschwert. Weiterhin sind mit dem Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens unvermeidbar Lärmemissionen verbunden, die sich störend auf die ortsansässige Wohnbevölkerung auswirken. Durch die unvermeidbaren saisonalen Arbeitsspitzen (Erntezeiten) kann es auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten (z.B. an Wochenenden) zu entsprechenden Beeinträchtigungen kommen.

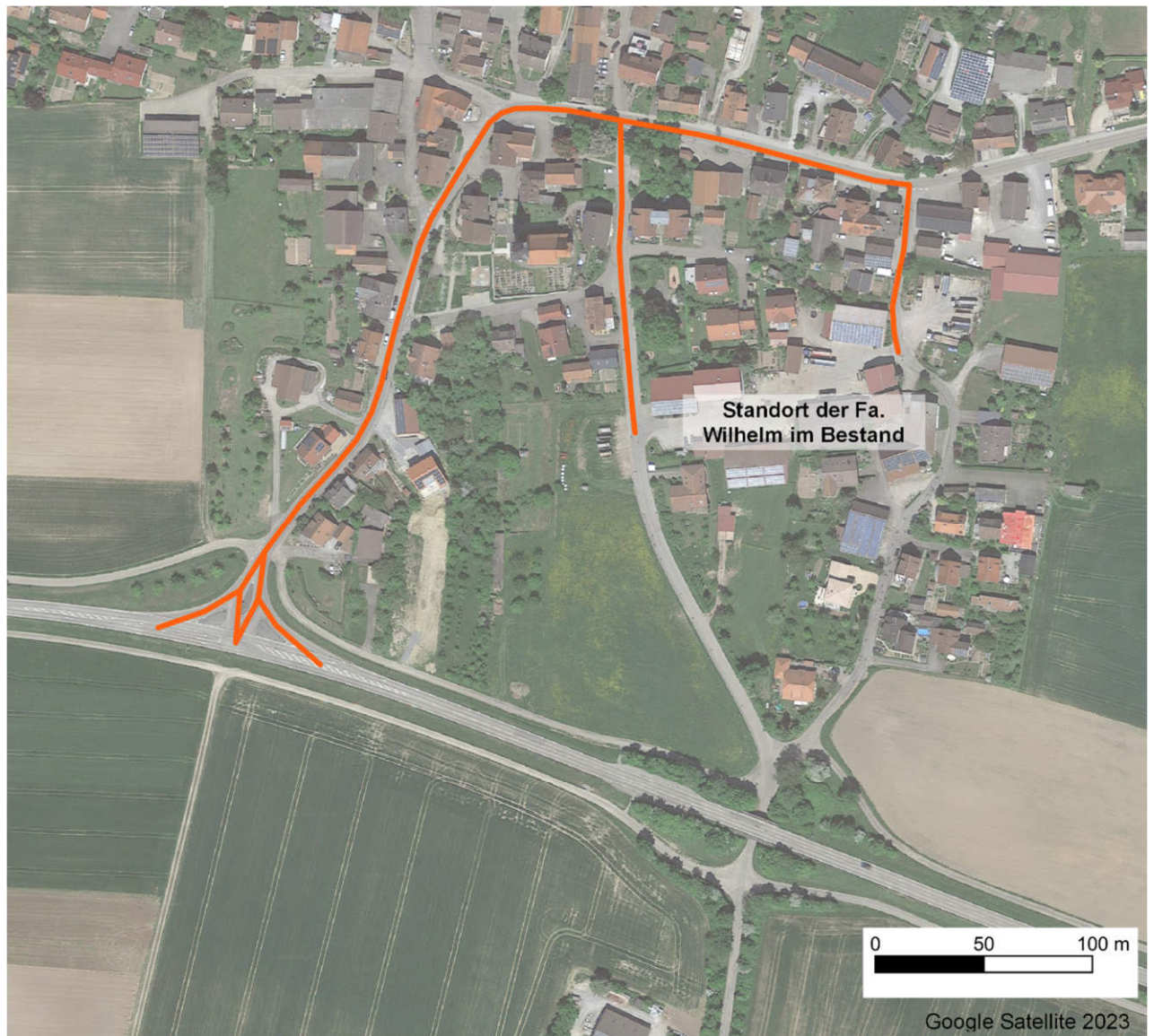


Abb. 2: Verkehrserschließung am vorhandenen Betriebsstandort der Fa. Wilhelm im Altort Amrichshausen

Die Verlagerung des Betriebs an den geplanten Standort wäre dagegen mit einer Entlastung der Wohnbevölkerung und einer Verbesserung der allgemeinen Verkehrssicherheit verbunden. Die verkehrsmäßige Erschließung des Betriebs würde künftig ausgehend vom geplanten Standort über die vorhandenen asphaltierten Wirtschaftswege zur L 1033 und von hier aus weiter über das überörtliche Verkehrsnetz erfolgen.

Zudem ist seitens der Fa. Wilhelm vorgesehen, die im Altort freiwerdenden Flächen im Anschluss an die Betriebsverlagerung als Wohnbauflächen umzunutzen. Hierdurch kann ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen und ohne Neuversiegelung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.



Amrichshausen zählt rund 600 Einwohner, für die der bereits bestehende Handwerkerpark Lerchenhöhe zahlreiche Arbeitsplätze bietet. Eine Erweiterung des bestehenden Handwerkerparks Lerchenhöhe ist derzeit in Planung (Bebauungsplan „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“). Durch die Erweiterung des Handwerkerparks werden weitere Arbeitsplätze in Amrichshausen geschaffen, so dass für die neuen Arbeitnehmer auch Wohnraum benötigt wird. Mit der Verlagerung des Lohnunternehmens in den Außenbereich und die geplante Wohnbebauung im Altort Amrichshausen kann die Nachfrage nach neuem Wohnraum teilweise befriedigt werden.

### **3. Begründung zur Standortwahl und Prüfung freiraumschonenderer Alternativen**

Nach Angaben der Fa. Wilhelm sind weitere vorhandene Eigentumsflächen für eine Verlagerung des Betriebsstandortes vor allem wegen der fehlenden Infrastruktur nicht geeignet.

Für den nun gewählten Standort spricht auch, dass mit der vorhandenen Hackschnitzelanlage unmittelbar angrenzend bereits landwirtschaftliche Bebauung vorhanden ist, so dass eine städtebauliche Anbindung gegeben ist und die mit der Betriebsansiedlung verbundenen visuellen Beeinträchtigungen und Störungen gebündelt werden können. Eine Inanspruchnahme noch weitgehend ungestörter Freiräume wird so vermieden.

Die Verkehrserschließung am geplanten Standort wird ebenfalls als günstig bewertet. Über das vorhandene, gut ausgebaute, landwirtschaftliche Wegenetz (Asphaltwege) ist eine gute und sichere Anbindung an die L 1033 und das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Im weiteren Verfahren ist die Erforderlichkeit von punktuellen Ausbaumaßnahmen (z. B. zur Anbindung an die L 1033) näher zu prüfen.





**Abb. 3:** Verkehrserschließung am geplanten Standort



## 4. Erhaltung der Funktionen des Regionalen Grünzugs

Im Regionalplan Heilbronn-Franken werden dem Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ folgende wichtige Funktionen zugeordnet:

- Naturschutz und Landschaftspflege
- Frischluftbildung oberhalb der Talsiedlungen
- Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung und Hochwasserretention
- Siedlungsnaher Erholung
- Bodenerhaltung und Landwirtschaft

### 4.1. Funktion „Naturschutz und Landschaftspflege“

Durch das Vorhaben wird eine intensiv genutzte Ackerfläche mit insgesamt geringem Biotopwert beansprucht. Es müssen keine Gehölze gerodet werden. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und werden in geplante Grünflächen integriert.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind nicht betroffen. Das westlich und südlich benachbarte FFH-Gebiet 6824-341 „Kochertal Schwäbisch Hall – Künzelsau“ auf den Talhängen zum Kocher wird in seinen Erhaltungszielen und seinen wertgebenden Gebietsbestandteilen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (s. Unterlage II.3). Die angrenzenden mageren Flachland-Mähwiesen (gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtyp 6510) bleiben vollständig erhalten und werden bedarfsweise gegenüber baubedingten Beeinträchtigungen geschützt.

Negative Auswirkungen auf das südöstlich benachbarte Landschaftsschutzgebiet „Kochertal bei Kocherstetten“ sind ebenfalls nicht zu besorgen.

Durch die Festsetzung privater Grünflächen im Westen und Süden des Geltungsbereichs mit heimischen Gehölzpflanzungen und extensiver Pflege wird gegenüber den dort angrenzenden empfindlichen und strukturreichen Hanglagen jeweils eine Pufferzone geschaffen und der Biotopverbund am oberen Talrand des Kochertales gefördert. Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes bleiben erhalten.

### 4.2. Funktion „Frischlufbildung oberhalb der Talsiedlungen“

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Beeinträchtigung von klimaökologisch relevanten Frischluft- oder Kaltluftfließbahnen.



Die bewaldeten Talhänge mit Funktion als Frischluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung wird eine Ackerlage mit allgemeiner Funktion für die Kaltluftentstehung bei austauscharmen Wetterlagen beansprucht. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 (bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches) wird die Versiegelungsfläche maximal ca. 1,853 ha betragen. Durch den vorhandenen durchgängigen Waldgürtel auf dem nördlichen Talhang kommt es jedoch zu keinen für das Siedungsklima relevanten Kaltluftabflüssen in Richtung der benachbarten Talsiedlungen wie z. B. Morsbach.

#### **4.3. Funktion „Grundwasserneubildung und Hochwasserretention“**

Das Vorhaben befindet sich weit außerhalb von Wasserschutzgebieten mit Funktion für die örtliche Trinkwasserversorgung, das nächste WSG liegt ca. 1,5 km westlich.

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen HQ 10 bis HQ extrem sind aufgrund der topographischen Lage auf der welligen Hochfläche oberhalb des Kochertals ebenfalls nicht betroffen.

Das von den Dachflächen und versiegelten Verkehrsflächen abfließende Regenwasser wird ordnungsgemäß gereinigt und anschließend vor Ort versickert bzw. gedrosselt einem vorhandenen Graben als Vorfluter zugeführt, so dass die Hochwasserretention nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.4. Funktion „Siedlungsnaher Erholung“**

Die Entfernung des Geltungsbereichs zum Ortsrand von Amrichshausen mit Wohn- und Mischgebieten beträgt mehr als 500 m, es ist daher nur von einer geringen Intensität der Feierabenderholung auszugehen. Die überplante Ackerfläche besitzt keine konkrete Nutzbarkeit für die ortsnahe Erholung.

Bereiche mit hohem natürlichem Erholungspotenzial oder tatsächlicher Erholungsnutzung wie z. B. Grünflächen sind nicht betroffen. Durch die bestehende Hackschnitzelanlage und eine 110 kV-Freileitung bestehen mäßige visuelle Vorbelastungen, so dass die landschaftliche Erholungseignung bereits reduziert ist. Randlich des Geltungsbereichs verlaufen keine Wander- oder Radwanderwege. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt in seiner aktuellen Gestalt erhalten und damit unverändert auch für Erholungszwecke nutzbar.

Durch den Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens wird nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht, wobei es saisonabhängig zu höheren Frequenzen kommt (z. B. Erntezeiten).



#### **4.5. Funktion „Bodenerhaltung und Landwirtschaft“**

Am geplanten Standort werden geringmächtige tonreiche Fließerden über Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks beansprucht und teilweise überbaut. Laut Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz handelt es sich um Vorrangflächen II. Gegenüber den lössbeeinflussten Lettenkeuper-Böden auf der Hochfläche um Amrichshausen ist die Bodenfruchtbarkeit reduziert. Der vorhandene humose Oberboden wird im Vorfeld fachgerecht abgeschoben, separat gelagert und einer geeigneten Folgenutzung (z.B. der Landwirtschaft) zugeführt.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 (bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches) wird die bebaute Fläche ca. 1,853 ha betragen, wobei die bereits vorhandene Bebauung enthalten ist.

Auf den für eine Nutzungsextensivierung und die Durchführung von Landschaftspflege-maßnahmen vorgesehenen privaten Grünflächen ist dagegen von einer Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Durch die saisonal zur Verfügung gestellten landwirtschaftlichen Maschinen und Arbeitskräfte werden insbesondere kleinere und mittlere Landwirtschaftsbetriebe unterstützt, die nur über begrenztes Personal verfügen und sich einen großen eigenen Maschinenpark nicht leisten können. Der Betrieb dient damit unmittelbar einer Erhaltung der bäuerlichen Landwirtschaft und den agrarstrukturellen Belangen.



## 5. **Fazit: Gesamtbewertung der Ausnahmeveraussetzungen für das landwirtschaftliche Bauprojekt im Regionalen Grünzug**

In der Gesamtschau werden die Ausnahmeveraussetzungen für die geplante Bebauung innerhalb des Regionalen Grünzuges als erfüllt angesehen, da:

- es sich um ein landwirtschaftliches Vorhaben handelt,
- das Vorhaben eine hohe Bedeutung für die Allgemeinheit besitzt (Unterstützung landwirtschaftlicher Betriebe als Unternehmenszweck, Entlastung des Altortes Amrichshausen durch die Auslagerung, Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen als Folgeplanung),
- das Vorhaben an eine vorhandene landwirtschaftliche Bebauung anbindet und keine freiraumschonendere Alternativen vorhanden sind,
- die spezifischen Funktionen des betroffenen Regionalen Grünzuges auch bei Realisierung des Bauvorhabens erhalten bleiben.