



die kreisstadt des hohenlohekreises  
**künzelsau**

## VORENTWURF

Bebauungsplan mit Umweltbericht  
und örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“

### **Unterlage II.1**

Begründung

In der Fassung vom 07.02.2020

Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO**  
**KURT 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

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2. Einfügung in die übergeordnete Planung .....	3
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4. Planungsgrundlagen.....	4
4.1. Ausgangssituation .....	4
5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches.....	5
6. Geplante Maßnahmen .....	5
6.1. Planung Erweiterung Gewerbegebiet .....	5
7. Behandlung der Umweltbelange.....	6
7.1. Scopingverfahren zum Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	6
7.2. Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele .....	7
7.3. Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes.....	9
7.4. Grünordnungsplan .....	19

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

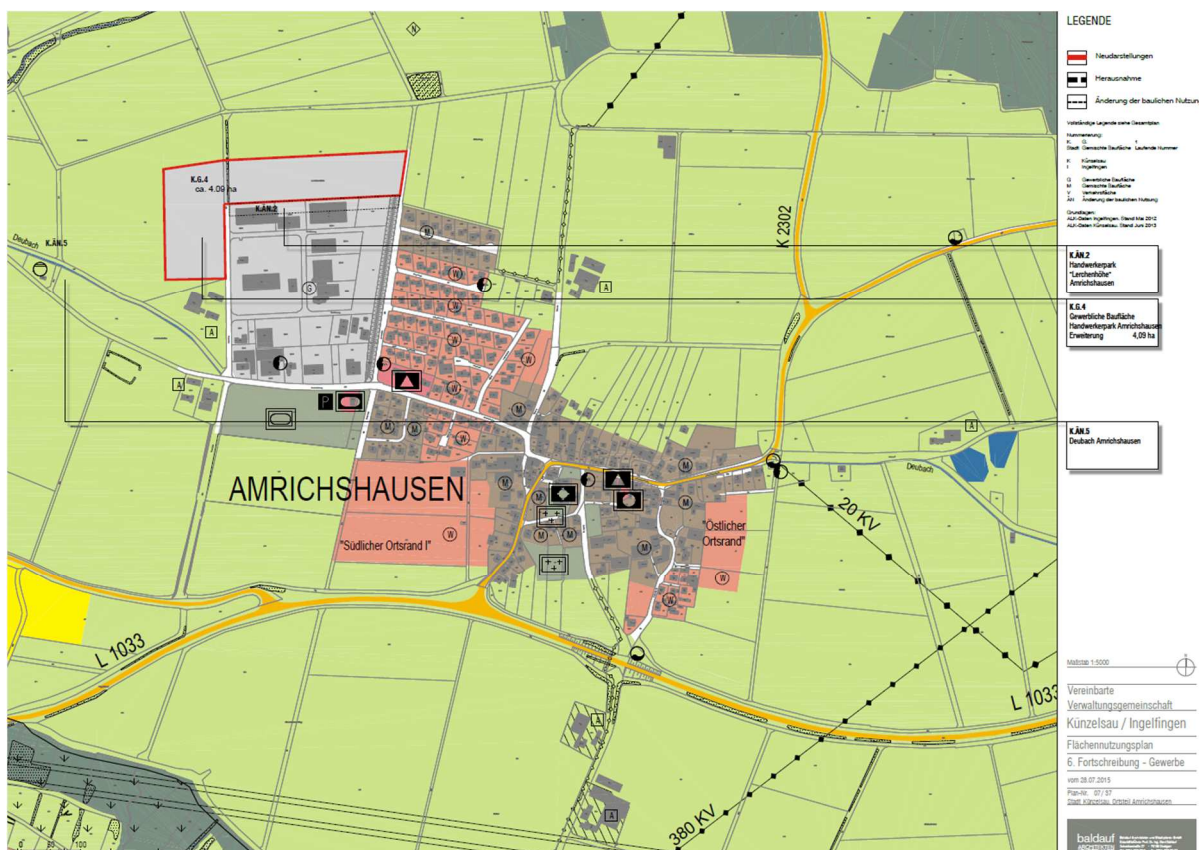
Im Rahmen der Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe im Handwerkerpark Lerchenhöhe gibt es Planungen der ansässigen Betriebe für eine Erweiterung. Weiterhin haben neue Firmen die Möglichkeit, sich im westlichen Teilbereich anzusiedeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“ soll das Baurecht für die geplanten Erweiterungen sowie die Neuansiedlungen im Nordwesten geschaffen werden.

## 2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Die Stadt Künzelsau und die Stadt Ingelfingen bilden eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit der Aufgabe der gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Seit dem 25.09.1979 besitzt die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der in den vergangenen Jahren den sich immer kontinuierlich verändernden wirtschaftlichen, verkehrlichen und demografischen Faktoren durch Fortschreibungen angeglichen wurde.

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Künzelsau / Ingelfingen ist am 16.12.2016 in Kraft getreten. In dieser Fortschreibung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets „Handwerkerpark Lerchenhöhe“ mit ca. 4,09 ha festgesetzt.





### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Für den angrenzenden Bereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Handwerkerpark Lerchenhöhe Amrichshausen“.

Der Flächennutzungsplan besteht in der 6. Fortschreibung und ist am 16.12.2016 in Kraft getreten.

Mit dem Bebauungsplan werden sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

## 4. Planungsgrundlagen

### 4.1. Ausgangssituation

#### **Amrichshausen**

Der Teilort Amrichshausen liegt im Hohenlohekreis in etwa vier Kilometer östlicher Entfernung zur Kreisstadt Künzelsau. Damit liegt der Ort in der Region Heilbronn-Franken, an der Ost-West-Achse Heilbronn-Nürnberg.

Die Stadt Künzelsau ist Teil eines attraktiven Wirtschaftsraumes mit einer ausgewogenen Struktur. Die Infrastruktur und die Nähe zur Autobahn A 6 machen die Stadt zu einem wirtschaftlich leistungsfähigen Mittelzentrum im Hohenlohekreis.

Aufgrund der Entwicklung des heimischen Gewerbes, insbesondere für kleine Handwerks- und mittelständische Betriebe, liegt ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen vor. Die im Stadtgebiet Künzelsau vorhandenen Flächen waren schon in der Vergangenheit nicht mehr ausreichend, sodass Gewerbeflächen aus der Kernstadt ausgelagert wurden. In diesem Zuge entwickelte sich der Bebauungsplan „Handwerkerpark Lerchenhöhe Amrichshausen“. Dieser soll nun nach Norden und Westen hin erweitert werden.

Amrichshausen zählt rund 600 Einwohner, für die der „Handwerkerpark Lerchenhöhe“ zahlreiche Arbeitsplätze bietet. Zwei der dort angesiedelten Firmen benötigen Erweiterungsflächen im Norden.

Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“ die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich ein oder zwei weitere Firmen im westlichen Teilbereich ansiedeln.



## 5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“ umfasst den Bereich nördlich und nordwestlich des bestehenden Bebauungsplanes „Handwerkerpark Lerchenhöhe Amrichshausen“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe ca. 4,17 ha.

Es werden folgende Grundstücke im Geltungsbereich umfasst:  
T 220, T 223 und T 420

(T = Teilfläche)

Die Flächenaufteilung ist folgendermaßen aufgliedert:

Gesamtfläche:	ca. 4,167 ha
davon GEE 0,6:	ca. 3,562 ha
davon öffentliche Grünfläche:	ca. 0,172 ha
davon private Grünfläche:	ca. 0,279 ha
davon Verkehrsflächen:	ca. 0,109 ha
davon Verkehrsflächen WW:	ca. 0,045 ha

## 6. Geplante Maßnahmen

### 6.1. Planung Erweiterung Gewerbegebiet

#### Gewerbegebiet

Die beiden Firmen Helmut Schneider GmbH und BDG GmbH benötigen die nordöstliche Fläche als Erweiterung und können diese auf ihrem Grundstück erschließen. Für den nordöstlichen Teil der Erweiterung ist demnach keine weitere Erschließung notwendig.

Neuansiedlungen sind im Bereich der westlichen Fläche möglich. Bisher sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt.

Um die notwendigen Gebäude errichten zu können wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Als maximal mögliche Gebäudehöhen werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet (1) und (2) 13 m und für das eingeschränkte Gewerbegebiet (3) 12 m festgesetzt.

Mit der GRZ von 0,6 wurde die maximal zulässige GRZ von 0,8 bewusst unterschritten, um zu verdeutlichen, dass der Geltungsbereich nicht zu verdichtet bebaut werden soll. Diese Festsetzung nimmt die im angrenzenden Bebauungsplan „Handwerkerpark Lerchenhöhe Amrichshausen“ festgesetzte GRZ von 0,6 auf. Eine weitere Verdichtung nach außen hin wäre aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.



Für die Erweiterung des Handwerkerparks Lerchenhöhe wird - wie im Bestand - ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden und den Charakter des vorhandenen Gewerbegebiets zu erhalten. Die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO wird damit nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind demnach nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung der Erweiterung des Handwerkerparks ist für den nordöstlichen Teilbereich nicht erforderlich, da es sich um Erweiterungsflächen der südlich davon gelegenen Firmen handelt.

Für den westlichen Teilbereich ist eine Stichstraße mit Wendehammer von der Straße *Kreuzhöhe* aus in Richtung Westen geplant.

Der Wirtschaftsweg bleibt als Verlängerung der Straße *Kreuzhöhe* erhalten.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal gesammelt und zur Kläranlage geleitet.

Das Regenwasser wird separat gedrosselt abgeleitet. Eine genauere Abstimmung hinsichtlich der Regenwasserableitung erfolgt im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes.

Für die im geplanten Erweiterungsgebiet bereits verlegten Leitungen (Wasserversorgung) und für die benötigten Leitungen (Abwasser) werden die entsprechenden Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

## **7. Behandlung der Umweltbelange**

### **7.1. Scopingverfahren zum Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die zuständigen Fachbehörden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (sog. „Scoping“-Verfahren).

Im vorliegenden Vorentwurf werden lediglich allgemeine Hinweise zur Betroffenheit relevanter Umweltziele und Schutzgüter gegeben. Der ausführliche Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes.



Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes einen Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht der Umweltbericht aus:

- einer Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind,
- einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Konfliktanalyse),
- den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Zu ergänzen sind weiterhin Hinweise auf vorhandene Erkenntnislücken sowie auf die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring). Eine allgemein verständliche Zusammenfassung schließt den Umweltbericht ab.

## **7.2. Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele**

Von der Bauleitplanung sind verschiedene Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, berührt. In der nachfolgenden Tabelle werden die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zusammengestellt und im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Bebauungsplan nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand beurteilt.





<b>Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan</b>	
<b>In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind</b>	
<b>Baugesetzbuch – BauGB</b>	
§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).	x
§ 1a Abs. 3: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung).	x
<b>Bundes-Naturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (BNatSchG, NatSchG)</b>	
<b>Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG)</b>	
Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt	x
Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	x
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft	x
<b>Eingriffsregelung:</b> Vermeidung – Minimierung - Ausgleich von Eingriffen (§ 14 ff BNatSchG)	x
<b>Schutz bestimmter Objekte im Sinne von Kapitel 4 BNatSchG:</b>	
Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG: NSG, Nationalparke, Nationale Monumente, Biosphärenreservate, LSG, Naturparke, ND, Geschützte Landschaftsbestandteile	-
Europäisches Netz "Natura 2000"	-
Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 32 NatSchG)	x
<b>Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten im Sinne von Kapitel 5 BNatSchG:</b>	
Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	x
<b>Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz für Baden-Württemberg (WHG, WG)</b>	
Wasserschutzgebiete (§ 51-52 WHG, § 45 WG)	-
Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG, § 45 WG)	-
Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oder Potenziales oberirdischer Gewässer (§ 27 Abs. WHG)	-
Schutz von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG, § 65 WG)	-
Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG, § 46 WG)	x
Erhaltung schadloser Abflussverhältnisse an oberirdischen Gewässern, Wasserrückhaltung in der Fläche (§ 6 Abs. 1 WHG)	x
<b>Immissionsschutz</b>	
<b>Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</b>	
<b>Lärmvorsorge</b>	
Schutz vor Verkehrslärm (16. BImSchV)	-
Schutz vor Sportstättenlärm (18. BImSchV)	-
Schutz vor Anlagenlärm (6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - TA Lärm)	x
Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete (DIN 18005)	x
<b>Bundesbodenschutzgesetz</b>	
Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (§1 BBodSchG)	x
Untersuchung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 9 BBodSchG)	-
Sanierung von Altlasten (§§ 13-16 BBodSchG)	-
<b>Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG)</b>	
Kulturdenkmale (§ 2 DSchG)	-
Anzeige- und Erhaltungspflicht bei Neufunden von Kulturdenkmälern (§ 20 DSchG)	x
<b>Berücksichtigung von Fachplänen</b>	
Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	x
Kommunale Bauleitplanung – 6. Fortschreibung FNP Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen	x
Pläne des Wasser- und Abwasserrechts	-
Pläne des Immissionsschutzrechts	-
Sonstige Fachpläne	-

x = für den Bebauungsplan nach Kenntnisstand der Umweltprüfung von Bedeutung  
 - = für den Bebauungsplan nach Kenntnisstand der Umweltprüfung ohne Bedeutung





Das Plangebiet reicht gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 im Norden randlich bis in den Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupfertaler Ebene“ heran. Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes vom 11.11.2014 zur 6. Fortschreibung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen kann das Vorhaben als endgültige Ausformung des Regionalen Grünzuges in diesem Bereich mitgetragen werden, sofern eine Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Nordwesten zum Schutz der Funktionen des Regionalen Grünzuges erfolgt.

Im Regionalplan sind keine sonstigen landschafts- oder freiraumbezogenen Darstellungen enthalten.

In der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vom 16.12.2016 ist der geplante Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche „Handwerkerpark Lerchenhöhe“ festgesetzt.

### **7.3. Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes**

#### **Allgemeine Charakterisierung des Geltungsbereiches und Nutzungsstruktur**

Der geplante Geltungsbereich umfasst im nordöstlichen Teil einen intensiv für den Ackerbau genutzten flachen Geländerrücken. Gemäß der topographischen Karte im Maßstab 1:25.000 liegt nördlich des Plangebiets ein Geländehochpunkt bei 412,7 m üNN. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird ebenfalls als Acker genutzt und liegt auf einer flachen bis mäßig steilen, insgesamt nach Südwesten zum Talgrund des Deubaches exponierten Hanglage. Die beiden Teilflächen werden durch einen in Verlängerung der Straße „Kreuzhöhe“ nach Norden verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftsweg voneinander getrennt. Am östlichen Wegrand erstreckt sich eine amtlicherseits als Biotop erfasste Flurbereinigungshecke.

Das nordöstliche Plangebiet wird im Osten von einem Grünweg in Verlängerung der Straße „Leisenhöhe“ begrenzt. Östlich dieser Straße befinden sich Misch- und Wohngebiete gemäß Flächennutzungsplan, die von aufgelockerter neuzeitlicher Wohnbebauung geprägt werden. Das vorhandene Gewerbegebiet „Handwerkerpark Lerchenhöhe“ wird durch einen westlich der Straße „Leisenhöhe“ verlaufenden, ca. 15 m breiten und bis über 2 m hohen Lärmschutzwall von diesen Wohnlagen getrennt. Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen bepflanzt. Die gewerbliche Bebauung des „Handwerkerparks Lerchenhöhe“ (Firmengelände Helmut Schneider GmbH und BDG GmbH) grenzt im Süden an die geplante nordöstliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes an. Im Osten des Handwerkerparks (östlich Firmengelände BDG GmbH) ist eine Baulücke vorhanden, die als Wiese genutzt wird. Am aktuellen Nordrand des Gewerbegebietes verläuft ein Grünstreifen mit abschnittsweise gepflanzten Obstbäumen, Ziergehölzen und Schnitthecken.



Das westliche Plangebiet grenzt im Süden an einen Aussiedlerhof mit Maschinenhalle, Scheune und Wohnhaus sowie einigen rahmenden Grünstrukturen (Wiesenflächen, Gebüsch, junge Einzelbäume) an. Auf der östlichen Seite der Straße „Kreuzhöhe“ benachbart liegt das Gelände der Straßenmeisterei von Künzelsau. Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches erstrecken sich weitere Ackerflächen bis hinunter zum Bachlauf des Deubaches, der abschnittsweise von einem Gehölzuffersaum begleitet wird.

Der Geltungsbereich liegt im Gemeindegebiet von Künzelsau. Er gehört zum Naturraum Nr. 126 Kocher-Jagst-Ebenen als Teil der Großlandschaft Nr. 12 Neckar- und Tauber-Gäuplatten.

Der vorgesehene Erhebungs- und Untersuchungsrahmen wird im Folgenden kurz skizziert, wobei zwischen den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter differenziert wird.

### **Untersuchungsraum**

Der allgemeine Untersuchungsraum umfasst den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzüglich der unmittelbar angrenzenden Flächenstreifen. Für einzelne Fragestellungen (z.B. artenschutzrechtliche Prüfung) können sich funktionsbezogen abweichende Untersuchungsräume ergeben.

### **Methodik**

Ausgangspunkt für die Bestandsbewertung und Eingriffsanalyse ist eine verbal-argumentative Zuordnung der vorhandenen Wert- und Funktionselemente in eine 5-stufige ordinale Wertskala (0 = sehr gering, 2 = mittel, 4 = sehr hoch).



## **Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion)**

### Betroffenheit des Schutzgutes:

Südöstlich benachbart zur nordöstlichen Teilfläche des Geltungsbereiches liegt ein Mischgebiet mit neuzeitlicher Wohnbebauung. Hier ist die Anlage eines 15 m breiten Grünstreifens als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohnnutzung vorgesehen. Die Verkehrsbelastung auf der Wohnstraße „Leisenhöhe“ wird sich durch das Vorhaben nicht erhöhen, da die Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße „Kreuzhöhe“ im Westen und die vorhandenen Straßen im Handwerkerpark erfolgt.

Ansonsten liegen keine Wohnnutzungen in der Nähe des geplanten Geltungsbereichs.

Durch heimische naturnahe Gehölzpflanzungen auf der als Puffer dienenden Grünfläche sollen visuelle Beeinträchtigungen durch Gewerbebauten sowie sonstige betriebsbedingte Störungen im benachbarten Wohnumfeld abgeschirmt werden.

Die Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind auf den Ziel- und Quellverkehr des vorhandenen Handwerkerparks beschränkt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb vom Lärmbelastungsbändern an Hauptverkehrsstraßen gemäß der Umgebungslärmkartierung 2017. Die Landesstraße L 1033 verläuft etwa 550 m südlich des Geltungsbereiches.

Ausgehend von der geplanten Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes wirken potentiell zusätzliche Immissionen wie z.B. Anlagen- oder Verkehrslärm auf die benachbarten Siedlungsgebiete ein, die im weiteren Planungsverlauf näher zu analysieren sind.

Markierte Wanderwege gemäß Freizeitkarte des Hohenlohekreises oder Radwanderwege gemäß Radwanderkarte des Landkreises Hohenlohe sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Das vorhandene Wirtschaftswegenetz und insbesondere der Grünweg in nördlicher Verlängerung der Wohnstraße „Leisenhöhe“ mit Funktion für die Feierabenderholung der Wohnbevölkerung bleiben in ihrer Funktion unverändert erhalten.

### Untersuchungsrahmen:

- Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für das geplante Gewerbegebiet überschritten werden und inwieweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
- Erhebung des Potentials für die ortsnahe Erholung und des erholungsbedeutsamen Wegenetzes im Rahmen der Biotoptypen- und Nutzungskartierung
- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen



#### Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan „Handwerkerpark Lerchenhöhe“, Stadt Künzelsau (Architekturbüro Baldauf, Stuttgart), Satzungsbeschluss vom Juli 1995
- Begründung zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart), Juli 2015
- Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg), Februar 2015
- Kommunaler Landschaftsplan Künzelsau – Ingelfingen (1993)
- Freizeitkarte des Hohenlohekreises 1 : 75.000. Städte-Verlag. Fellbach. 23. Auflage, undat.
- Landkreiskarte Radwandern Hohenlohe 1 : 50.000. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Stuttgart 2011.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

##### Betroffenheit des Schutzgutes:

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder Geschützte Landschaftsbestandteile. Etwa 90 m nordöstlich des geplanten Geltungsbereiches liegt das flächenhafte Naturdenkmal „Doline Immenloch“, ein Erdfall mit altem Laubholzbestand und untergeordneten Nadelholzanteilen.

Die Flurbereinigungshecke östlich des Wirtschaftsweges in nördlicher Verlängerung der Straße „Kreuzhöhe“ wurde im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung als ein nach § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop („Flurbereinigungs-Feldhecken nordwestlich Amrichshausen“, Nr. 167241265119) erfasst. Sie besteht aus einer nördlichen und einer südlichen Teilfläche.

Der nächst gelegene Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes 6824-341 „Kochertal Schwäbisch Hall – Künzelsau“ etwa 350 m nordwestlich des Geltungsbereiches im Deubachtal („Teufelsklinge“). Eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten und Gebietsbestandteile kann aufgrund des Abstandes zum Schutzgebiet ausgeschlossen werden, zudem verläuft die Kreisstraße K 2301 zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich.

Diese Teilfläche des FFH-Gebiet ist weitgehend deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Deubachtal“.

Durch das Vorhaben kommt es unvermeidbar im Bereich strukturarmer Ackerlagen zu größeren Lebensraumverlusten. Sonstige Biotoptypen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht oder nur in sehr geringem Umfang (Straßen- und Wegraine) betroffen. Die als Biotop erfasste wegbe-



gleitende Flurbereinigungshecke kann vollständig erhalten und in eine geplante Grünfläche integriert werden. Im Zuge der Planung kann zudem der östliche Heckensaum aufgeweitet werden. Die Heckenstruktur soll zur Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen sowie als lineares Biotopvernetzungselement dienen. Sonstige Gehölzstrukturen sind durch das Vorhaben nach jetzigem Stand nicht betroffen.

Durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen soll auch der geplante 15 m breite Grünstreifen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches aufgewertet werden.

5 m breite Grünflächenstreifen am Nord- und Westrand des Baugebiets sind für aufgelockerte heimische Gehölzpflanzungen vorgesehen. Sie dienen als lineare Biotopvernetzungselemente und Rückzugsräume für wildlebende Arten der Kulturlandschaft.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu beachten. Sie werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung näher analysiert.

Als Datengrundlage für die Artenschutzbelange wurde am 31.03., 07.05. und 06.06.2019 eine Erfassung der Brutvögel im Plangebiet und zusätzlich zum erstgenannten Termin eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Habitatstrukturen vorgenommen. Die Ergebnisse der faunistischen Bestandsaufnahme liegen mittlerweile vor (Fabion GbR, Würzburg, Mitteilung vom November 2019). Demnach kommen im Vorhabensgebiet folgende Vogelarten der Roten Liste als sichere, vermutete oder potentielle Brutvögel vor:

- Feldlerche (*Alauda arvensis*, RL BW 3) als sicherer Brutvogel mit jeweils einem Brutrevier in den Ackerlagen des westlichen und nordöstlichen Geltungsbereiches
- Goldammer (*Emberiza citrinella*, RL BW V) als vermuteter Brutvogel in der als Biotop kartierten Flurbereinigungshecke
- Rebhuhn (*Perdix perdix*, RL BW 1), Wachtel (*Coturnix coturnix*, RL BW V) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*, RL BW V) als potentielle Brutvögel der Ackerlagen

Für Feldlerche sowie potentiell Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze droht durch das Vorhaben der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Des Weiteren können Nester zerstört bzw. möglicherweise Jungvögel verletzt oder getötet sowie Nahrungshabitate zerstört werden, sofern der bauliche Eingriff während der Reproduktionsphase stattfindet.

Eine Verletzung oder Tötung von Tieren ist bei Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Um den Lebensraumverlust für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel auszugleichen, werden CEF-Maßnahmen nötig.

Für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Artengruppen wird im Ergebnis der Habitatstrukturkartierung auf der Vorhabensfläche kein Lebensraumpotential gesehen.



#### Untersuchungsrahmen:

- Flächendeckende Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Untersuchungsraum im Mai 2019.
- Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Mit der Erstellung des Artenschutzbeitrages wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Als Datengrundlage wurden im Jahr 2019 eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Habitatstrukturen sowie eine Brutvogelkartierung (3 Begehungen) durchgeführt.
- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

#### Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, amtlich erfasste § 33- Biotope und Waldbiotope gemäß Geoinformationssystem des Landratsamtes Hohenlohekreis (HOKis), Stand: 2019
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand: 2019
- Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg), Februar 2015
- Kommunaler Landschaftsplan Künzelsau –Ingelfingen (1993)

### **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft**

#### Betroffenheit der Schutzgüter:

Im Plangebiet ist laut Geologischer Karte 1:25.000 überwiegend Lettenkeuper (Tonstein, dolomitisch, z.T. sandig; Dolomitstein, z.T. kalkig; Sandstein, tonig, fein- und gleichkörnig) vorhanden. Auf den unteren Hanglagen im Westen reicht der Ausstrichbereich des Oberen Hauptmuschelkalks (Wechselfolge aus mikritischen Kalksteinen, bioklastischen Kalksteinen und Ton-/Tonmergelsteinen) randlich in den Geltungsbereich hinein.

Das Spektrum der im Geltungsbereich vorkommenden Bodentypen umfasst gemäß Bodenkarte 1:50.000 in hangabwärts gerichteter Reihenfolge:

- Im Nordosten Pseudogley-Parabraunerden und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden (Kartiereinheit J 8)
- In den zentralen Bereichen überwiegend Pelosole und Braunerde-Pelosole aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde (J18)
- Im Südwesten Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließerden und Kalkstein (J1)





Alle Böden werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenerosionsgefährdung durch Wasser liegt im sehr geringen bis geringen Bereich.

In der Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz werden die Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich als Vorrangflächen II bewertet. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz werden sie der Vorrangflur I zugeordnet.

Hinweise auf vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie benachbart gibt es keine Wasserschutzgebiete. Das nächst gelegene WSG liegt etwa 350 m westlich, es handelt sich um die Schutzzone III B des WSG Prübling, Künzelsau (Nr. 126.076).

Der Unterkeuper (Lettenkeuper) ist ein Grundwassergeringleiter mit mäßiger Durchlässigkeit bei überwiegend mäßiger Ergiebigkeit. Der Obere Muschelkalk ein Grundwasserleiter (Kluft- und Karstgrundwasserleiter) mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit und hoher Ergiebigkeit. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im Unterkeuper als mittel und im Oberen Muschelkalk als gering bewertet.

Der gesamte Geltungsbereich entwässert nach Süden zum Deubach, die nördlich angrenzenden Flächen entwässern zum Ohrenbach.

Gemäß Kartendienst der LUBW (Hochwasserrisikokarte) gibt es im Geltungsbereich sowie angrenzend keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete und keine Überflutungsflächen HQ 10 / HQ 100 / HQextrem. Das Überschwemmungsgebiet des Deubaches im Abschnitt südwestlich des Plangebietes ist auf die unmittelbaren Uferzonen begrenzt.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der etwa 40 m südlich des Geltungsbereiches verlaufende Deubach ist ein Gewässer 2. Ordnung. Die Gewässerstrukturgüteklasse wurde in diesem Bachabschnitt mit 6 „sehr stark verändert“ bewertet.

Die landwirtschaftlichen Nähr- und Schadstoffeinträge im Bereich der vorhandenen Ackerstandorte bewegen sich im üblichen Rahmen. Weitere Vorbelastungen des Wasserhaushaltes bestehen durch Flächenversiegelung im Bereich der Wirtschaftswege sowie der angrenzenden gewerblichen Bebauung.

Klimaökologisch stellt das Plangebiet ein Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet dar. Der Kaltluftabfluss ist durch das Relief vorgegeben und nach Südwesten gerichtet. Gemäß Kartendienst der LUBW lagen die lufthygienischen Vorbelastungen durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon für das Bezugsjahr 2010 im Plangebiet im mittleren Bereich.

Der Planungsraum erbringt aufgrund des vorgegebenen Reliefs keine klimaökologischen Ausgleichswirkungen für die Ortslage von Künzelsau. Frischluftentstehungsgebiete in Form von Waldflächen oder größeren Gehölzbeständen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Wesentlicher Eingriffsfaktor des Vorhabens ist die Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden im Bereich von Gewerbe- und Verkehrsflächen bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6. Auf den gewerblichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist insgesamt von





weitgehenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Die betroffenen Böden werden dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Durch die Bebauung einer flachen bis mäßig steilen Hanglage kommt es v.a. auf den westlichen Teilflächen des Geltungsbereiches zu größeren Erdbewegungen mit Anlage von Damm- und Einschnittsböschungen.

Für das von den geplanten Siedlungs- und Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser werden im Entwurf des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Wasserrückhaltung festgesetzt.

Durch die Bebauung wird die Kaltluftproduktion in einem Kaltluftentstehungsgebiet allgemeiner Bedeutung reduziert.

Durch geeignete Festsetzungen und sonstige Maßnahmen (z.B. Bodenmanagement, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Regenwasserrückhaltung, Mindestdurchgrünung von Bauflächen) sollen im Entwurf des Bebauungsplanes die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima reduziert werden.

#### Untersuchungsrahmen:

- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

#### Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand: 2019
- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB), Regierungspräsidium Freiburg, Stand: 2019
- Geologische Karte 1:25.000, Blatt 6724 Künzelsau
- Digitale Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung, Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) Schwäbisch Gmünd, Stand: 2016
- Amtliche Bodenschätzungsdaten
- Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg), Februar 2015
- Kommunaler Landschaftsplan Künzelsau –Ingelfingen (1993)



## **Schutzgut Landschaftsbild**

### Betroffenheit des Schutzgutes:

Der Geltungsbereich beinhaltet strukturarme Ackerlagen am nordwestlichen Ortsrand von Amrichshausen in Angrenzung an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen visuellen Vorbelastungen besteht insgesamt nur eine geringe bis mittlere landschaftliche Attraktivität. Aktuell ist nach Norden im Übergang zur sichtoffenen Feldflur lediglich abschnittsweise eine Eingrünung der Gewerbebauten durch Obstbäume und Hecken vorhanden. Als wesentliche prägende Landschaftselemente sind die wegbegleitende Flurbereinigungshecke im Westen des Plangebietes sowie der mit Gehölzen bestandene Lärmschutzwall am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Straße „Leisenhöhe“ zu nennen.

Die vorgesehene gewerbliche Bebauung wird sich mit einer Firsthöhe von max. 13 m in ihrer Dimension an die vorhandene Bebauung im Handwerkerpark anlehnen.

Die visuellen Fernwirkungen sind aufgrund der Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung und der Anlehnung an vorhandene Gewerbebauten beschränkt. Durch das Fortschreiten der Bebauung um etwa 75 m nach Norden wird sich die Sichtbarkeit des Gewerbegebietes aus nördlichen Blickrichtungen etwas erhöhen. Aus südlicher Blickrichtung vom Gegenhang des Deubachtales ist die vorhandene gewerbliche Bebauung aktuell bereits prägend. Im Zuge des Vorhabens wird die Grenze des Gewerbegebietes um ca. 95 m weiter nach Westen verschoben. Auch hier kommt es wegen der vorhandenen visuellen Vorbelastungen (Gewerbebauten im Handwerkerpark, westlich benachbarte Aussiedlerhöfe am Deubach) lediglich zu mäßigen zusätzlichen visuellen Beeinträchtigungen.

Als Eingrünung sowie Abschluss der Bebauung im Übergang zum regionalen Grünzug wird am Nord- und Westrand des Gewerbegebietes jeweils ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der aufgelockert mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll. In nördlicher Verlängerung des mit Gehölzen bestandenen Lärmschutzwalles an der Straße „Leisenhöhe“ soll eine 15 m breite Grünfläche als Puffer zur benachbarten Wohnbebauung festgesetzt und ebenfalls teils mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Im Zuge des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes wird insgesamt eine ausreichende landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Die vorhandene Flurbereinigungshecke soll als prägendes Element erhalten und in eine Grünfläche integriert werden.

### Untersuchungsrahmen:

- Erhebung und Bewertung der landschaftlichen Attraktivität im Plangebiet, Erhebung prägender Landschaftselemente im Rahmen der Biotoptypen- und Nutzungskartierung
- Fotodokumentation
- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen



#### Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan „Handwerkerpark Lerchenhöhe“, Stadt Künzelsau (Architekturbüro Baldauf, Stuttgart), Satzungsbeschluss vom Juli 1995
- Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg), Februar 2015
- Kommunalen Landschaftsplan Künzelsau –Ingelfingen (1993)

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

##### Betroffenheit des Schutzgutes:

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen archäologischer Kulturdenkmale im Geltungsbereich vor. Gemäß Geoinformationssystem des Landratsamtes Hohenlohekreis (HOKis) gibt es zudem keine Kleindenkmale wie z.B. Flurkreuze. Das nächst gelegene Kleindenkmal befindet sich ca. 70 m nordöstlich des Plangebietes am nördlichen Ende der Flurbereinigungshecke, es handelt sich um ein Wegekreuz aus Holz (Nr. 281006). Das nächst gelegene regional bedeutsame Kulturdenkmal ist die Katholische Pfarrkirche im Ortskern Amrichshausen. Dieses Objekt liegt außerhalb des visuellen Wirkraumes des Bauvorhabens.

Es liegen somit insgesamt keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern nach § 2 DSchG durch das geplante Vorhaben vor. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind gleichwohl bei allen Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung zu beachten.

##### Untersuchungsrahmen:

- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

##### Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Kleindenkmale gemäß Geoinformationssystem des Landratsamtes Hohenlohekreis (HOKis), Stand: 2019
- Regional bedeutsame Kulturdenkmale in der Region Heilbronn-Franken, Karte im Maßstab 1:100.000, Regionalverband Heilbronn-Franken 2003
- Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg), Februar 2015



## 7.4. Grünordnungsplan

In einem Grünordnungsplan nach § 12 (2) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG) wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Integration in den Entwurf des Bebauungsplanes aufbereitet.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand lassen sich insbesondere folgende Planungsanforderungen an den Grünordnungsplan ableiten:

- Erarbeitung von Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima, z.B. durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und Regenwasserrückhaltung. Die Möglichkeiten zur Durchführung eines naturschutzrechtlichen Bodenmanagements mit Wiederverwertung des im Plangebiets abgeschobenen humosen Oberbodens auf entsprechend geeigneten Ackerflächen im Umkreis (in Abhängigkeit von der Bodenzahl) sollen im weiteren Ablauf näher geprüft werden. Hierdurch lässt sich auch der Bedarf an externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen reduzieren.
- Erarbeitung von landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen zu einer angemessenen landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes im Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug sowie zur inneren Durchgrünung der Bauflächen.
- Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Wesentlichen durch planexterne Maßnahmen erfolgen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden außerhalb des Geltungsbereiches durch Umsetzung soll dabei vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind folgende Grünflächen dargestellt:

- Öffentliche Grünflächen am Nordost- und Südwestrand des Baugebietes mit Funktion als Puffer zu benachbarten Wohnnutzungen sowie zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets
- Grünfläche am Wirtschaftsweg in nördlicher Verlängerung der Straße „Kreuzhöhe“ zur Erhaltung einer Flurbereinigungshecke (amtlich erfasstes Biotop, gesetzlich geschützt nach § 33 NatSchG)
- 5 m breite Grünflächenstreifen am Nord- und Westrand des Baugebiets als Abschluss der Bebauung im Übergang zum regionalen Grünzug, als Eingrünung sowie als lineare Biotopvernetzungselemente und Rückzugsräume für wildlebende Arten der Kulturlandschaft

Die Detailplanung der Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mit Ausarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan.



Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Anlehnung an die „Bewertung der Bio-  
toptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsrege-  
lung“ (LfU 2005), die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-  
regelung“ (Umweltministerium BW 2006) und die Methodik der Ökokonto-Verordnung des Minis-  
teriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 19.12.2010 vorgenommen.

Für die Stadt Künzelsau

Entwurfsverfasser

Künzelsau, \_\_\_\_\_

Würzburg, 07.02.2020 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeister Neumann)

  
\_\_\_\_\_  
(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)