

**Stadt Künzelsau**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „GEWERBEGEBIET HOFKLINGE“

**vom 17.07.2017**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Gemeindliche Planung
  - 2.3 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
- 6 Gutachten / Untersuchungen
  - 6.1 Artenschutz
  - 6.2 Geruchsimmissionen
  - 6.3 Schall
  - 6.4 Leistungsfähigkeitsnachweis Knotenpunkt B 19 Gaisbach Süd
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Künzelsau hat kaum noch verfügbare Gewerbeneubauf Flächen. Der Flächendruck ist vor allem im Ortsteil Gaisbach zu spüren, der als Standort des Weltkonzerns Würth eine Sonderstellung einnimmt. Der Ort unterliegt in den letzten Jahren einem deutlichen Wandel. Der Bau der neuen B 19 als Ortsumfahrung und die große Bautätigkeit der Firma Würth erhöhen die Attraktivität des Standorts. Die nördlichen und westlichen Flächen sind der Entwicklung der Weltfirma vorgehalten und sind zum großen Teil in deren Besitz. Daher soll der Bedarf, der bei sowohl bereits ansässigen als auch neuen Handwerksbetrieben, kleinere Firmen und mittleren Gewerbebetrieben besteht, im Süden Gaisbachs gedeckt werden. Der Bedarfsnachweis und Flächenalternativprüfungen wurden im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanung erbracht.

Neben der Entwicklungsfläche Gaisbach Süd, die als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren betrachtet wird, ist die gewerbliche Entwicklung für kleinere Betriebe entlang der Waldenburger Straße im Bereich Hofklinge möglich. Die Eignung der Fläche für eine gewerbliche Bebauung ist aufgrund der umgebenden gewerblichen Bebauung sowie der zu einem großen Teil bereits bestehenden Erschließung als gut einzustufen.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Fläche.

Der Gemeinderat hat daher am 29.04.2014 beschlossen, für den Bereich „Gewerbegebiet Hofklinge“ einen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

**Regionalplanerische** Darstellungen stehen einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Gemäß den Ausführungen des Regionalverbandes Heilbronn-Franken vom 05.06.2014 (Stellungnahme zum Vorentwurf) liegt das Plangebiet zwar nicht innerhalb des regionalen gewerblichen Schwerpunktes. Es wird jedoch aufgrund der Lage und der vorgesehenen kleinteiligen Betriebsgrundstücke weder ein räumlicher noch ein inhaltlicher Bezug zu diesem Schwerpunkt hergestellt, so dass sich die Frage der Ausformung nicht stellt.

Die sich im gewerblichen Schwerpunkt befindenden Flächen in Gaisbach West und Gaisbach Nordwest dienen der Fa. Würth als Erweiterungsflächen. Auf dem nördlichen Teil der Flächen westlich der B 19, die sich im Bebauungsplan „Umgehung B 19 Gaisbach – Teilbereich IIa Gewerbegebiet Gaisbach West“ befinden,

sieht die Firma die Errichtung einer Kongresshalle vor. Die Planung ist bereits genehmigt.

Für den südlichen Bereich westlich der B 19 liegt noch kein Bebauungsplan vor, die Planungen wurden bisher aufgrund landwirtschaftlicher Belange zurückgestellt. Die Flächen befinden sich zum Großteil im Besitz der Fa. Würth und werden von Seiten der Verwaltung für deren Entwicklung freigehalten und erst bei weiterem Expansionsbedarf der Weltmarktfirma überplant.

Im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Gaisbach Nord und Nordanbindung Gaisbach an die Umgehung B 19“ ist das Würth-Logistik-Zentrum errichtet worden. Auch die nördlichen und östlichen, derzeit noch nicht überbauten Flächen in diesem Bereich sind im Eigentum der Fa. Würth. Auf ihnen ist der zweite Bauabschnitt des Logistikzentrums geplant.

Des Weiteren wird der gewerbliche Schwerpunkt im Bereich Gewerbegebiet Gaisbach Süd auf der Fläche zwischen B 19 und Waldenburgerstraße in einem parallel geführten Verfahren zu Bauland entwickelt. Weitere Flächen stehen innerhalb des gewerblichen Schwerpunktes nicht zur Verfügung.

Der Regionalverband trägt die Flächenbereitstellung für Handwerkebetriebe und kleine Gewerbebetriebe mit, da diese bislang nicht im Gewerbepark Hohenlohe untergebracht werden konnten.

Südlich grenzt die regionale Grünzäsur Haag / Weckhof an.

## 2.2 Gemeindliche Planung

Die 6. Fortschreibung des **Flächennutzungsplanes** wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt, um der positiven gewerblichen Entwicklung im Planungsraum gerecht zu werden.

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen hier in Teilen ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans ist dennoch gegeben. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist im Rahmen der Fortschreibung als gewerbliche Baufläche geprüft und als städtebaulich geeignet festgestellt worden. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Weiterentwicklung des bereits existierenden Entwicklungsschwerpunktes „Gaisbach“. Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans wurde am 04.11.2015 gefasst, der Flächennutzungsplan daraufhin vom Landratsamt genehmigt und durch Bekanntmachung am 16.12.2016 wirksam.

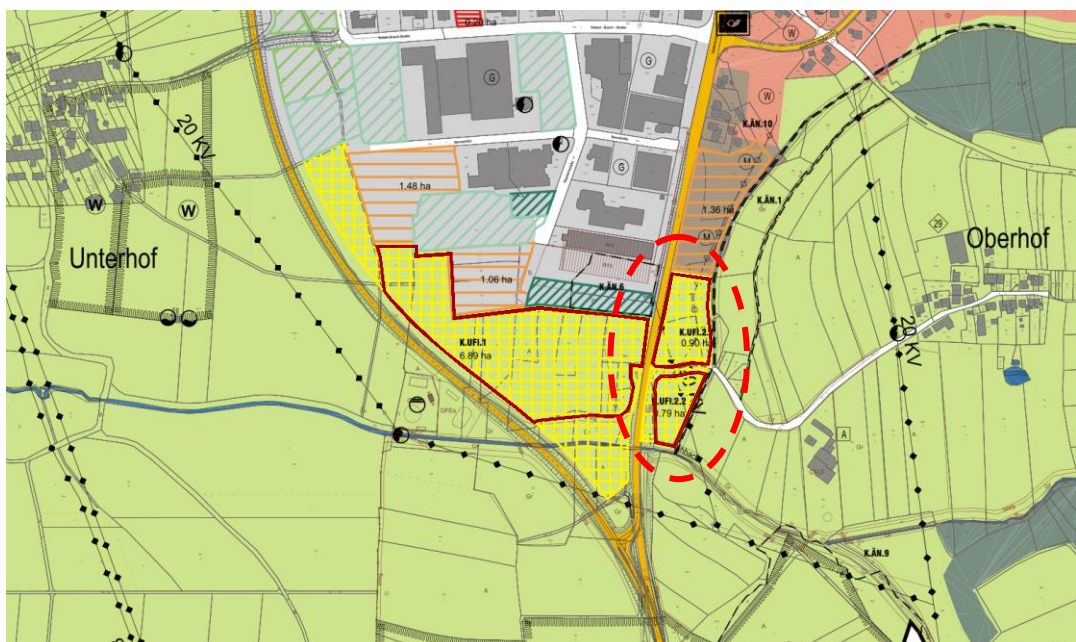
Nach Abschluss der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung des Plangebiets „Gewerbegebiet Hofklinge“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

***Hinweis:** Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofklinge“ umfasst sowohl Neudarstellungen des Flächennutzungsplans sowie auch Flächenreserven.*

Die Flächen sind in die Bilanz des Gewerbeflächenbedarfsnachweises eingeflossen. Die Ausführungen sind in der Begründung zur 6. Fortschreibung ausführlich dargelegt. Auf diese wird verwiesen.

Gemischte Bauflächen werden bei der gewerblichen Bedarfsermittlung zu 50% angerechnet. Die Anrechnung der Fläche „Hofklinge“ im Rahmen der Bilanzierung des Flächennutzungsplanverfahrens als gemischte Baufläche und nicht als gewerbliche Baufläche (wie dann im Bebauungsplanverfahren entwickelt) wurden im Flächennutzungsplanverfahren erläutert, begründet und hier zur Klarstellung wiedergegeben: Die Flächennutzungsplanung ist die vorbereitende Bauleitplanung, die die städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darstellen soll. Soweit die Grundzüge der Planung beibehalten werden, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) eine Konkretisierung der Planung erfolgen. Da die Fläche Hofklinge sich im Bebauungsplanverfahren aus dem Flächennutzungsplanverfahren entwickeln lässt, (Insbesondere dadurch, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, in dem, wie im Mischgebiet auch, nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.) wird keine Notwendigkeit gesehen hier die Flächennutzungsplanung auf die Bebauungsplanung anzupassen.

Die Bilanz ist dennoch in ihrer Gesamtheit wieder stimmig, denn so wie im Bereich Hofklinge aus einer gemischten Baufläche ein reines Gewerbegebiet entwickelt wird (ca. 0,68 ha werden hier „fälschlicherweise“ nicht als Gewerbepotential angerechnet!) wird zum „Ausgleich“ im Bereich des Bebauungsplans „Haselhöhe“ in Gaisbach Nord, der sich ebenfalls derzeit in der Aufstellung befindet, von den 2,47 ha FNP-Mischbaufläche (die bei der Potentialberechnung mit 1,24 ha in die Gewerbeflächenbilanz Eingang fand) im Bebauungsplan der Großteil als Allgemeines Wohngebiet entwickelt (nur ca. 0,12 ha als Mischgebiet und ca. 0,7 ha als Sondergebiet). Da wie bereits angesprochen der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darstellt, muss dieser Entwicklungsspielraum auf der konkreteren Planungsebene möglich sein, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes gewahrt bleibt. Eine Änderung der Bilanz ist daher nicht notwendig.



**Abbildung 1:** Pläne zum Gewerbeflächenbedarfsnachweis, Auszug aus Plan Nr. 11/37, Stadt Künzelsau, Ortsteil Gaisbach Südwest, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 06.12.2012, ergänzt 22.03.2013.  
gelbe Schraffur: Untersuchungsfläche der Eignungsuntersuchung, Ergänzt durch rote Umrandung Neudarstellung 6. Fortschreibung FNP Entwurf 11.02.2014, ergänzt 27.02.2014

Nördlich des Plangebiets grenzen keine rechtsverbindlichen **Bebauungspläne** an. Westlich grenzt das Plangebiet an die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Gaisbach“ mit den Erweiterungen und Änderungen an.

## 2.3 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer **zu begründen**, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen.

Der **Flächenbedarfsnachweis** wird im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung ausführlich und umfangreich dargelegt. Hierbei werden dem Bedarf durch gewerbliche Betriebe sowohl Potentialflächen als auch Neudarstellungen gegenübergestellt.

### Rechnerischer Bedarf

Stand: **Feststellungsbeschluss** vom 28.07.2015

	netto
<b>innerer und äußerer Bedarf</b>	17,73
Potentialflächen (BL 1/3, PF G voll, PF MI innen 1/2, PF MI außen vo)	9,80
Neudarstellung (Hinweis: ohne Herausnahme von 1,54 ha)	9,95
<b>Delta</b>	<b>-2,02</b>

**Abbildung 2:** Auszug aus dem Gewerbeflächenbedarfsnachweis – Zusammenstellung Künzelsau der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans –Gewerbe, VVG Künzelsau / Ingelfingen

Das Delta von ca. 2 ha wurde von den raumordnerischen Behörden akzeptiert. Der Bedarf für gewerbliche Baufläche lässt sich somit darlegen und die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche begründen.

Die landwirtschaftlichen Belange stehen der siedlungsstrukturellen Entwicklung entgegen. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzverfügbarkeit in Gaisbach und der verkehrstechnischen Anbindung, ist der Stadtteil bevorzugt für die Siedlungsentwicklung der Stadt Künzelsau geeignet. Ausweich- oder Tauschflächen für die Landwirtschaft sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Belange müssen dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zurückstehen.

Die landwirtschaftlichen Belange können nur insoweit berücksichtigt werden, als dass durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht noch mehr landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Zur Eingriffsminderung wird der Wiedereinbau von Oberboden geprüft und sofern geeignete Flächen zur Verfügung stehen umgesetzt.

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### Lage im Siedlungsraum

Der Ortsteil Gaisbach liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Künzelsau. Es liegt damit auch südlich des Innenstadtgebietes und ist über die Bundesstraße B 19 mit der Innenstadt verbunden.

Das Plangebiet selbst liegt wiederum am südlichen Ende von Gaisbach und wird westlich durch die ehemalige Bundesstraße und östlich durch den Sternwiesengraben begrenzt. Nördlich des Plangebiets grenzt eine mischgenutzte Bebauung an. Im Süden bildet der Kuhbach eine natürliche Grenze. Durch das Plangebiet verläuft die örtliche Verbindungsstraße zur Siedlung Oberhof. Das Plangebiet dient zur Abrundung des Gewerbegebiets „Gaisbach-Süd“ nach Osten.

Westlich der Bundesstraße befindet sich die Kläranlage Waldenburg der Stadt Künzelsau. Ihre Abwasserhauptsammler durchqueren die Bebauungsplanfläche.

### Naturräumliche Lagebedingungen

Am südlichen Plangebietsrand grenzt der Kuhbach an, der in west-östlicher Richtung verläuft und dessen Ufervegetation teils als Biotope nach § 33 NatSchG erfasst ist. Im Osten verläuft der Sternwiesengraben von Norden Richtung Süden, der außerhalb des Plangebiets in den Kuhbach mündet.

Beide Gewässer sind in der Planung zu berücksichtigen und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln. Die Abstandsflächen zum Kuhbach bzw. zum Sternwiesengraben liegen außerhalb des Plangebiets. Die Anlage eines **Gewässerrandstreifens** ist somit innerhalb des Plangebiets nicht notwendig.

### Topographie

Die Fläche fällt nach Osten zum Sternwiesengraben, der südliche Bereich fällt nach Süd-Osten zum Sternwiesengraben bzw. Kuhbach hin ab. Das gesamte Plangebiet ist von der Ortsdurchfahrtsstraße (ehemalige B 19) einsehbar. Der Höhenunterschied von der westlichen zur östlichen Grenze beträgt ca. 5 m.

### Bestehende Nutzung

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

### Geltungsbereich



**Abbildung 3:** Abgrenzungsplan, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 07.07.2015

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 83, 85, 86, 125. Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den Nummern 79/3, 80, 81, 109 sowie das Straßen-/Wegegrundstück Nr. 84

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

### Städtebauliche Gesamtsituation

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept für den gesamten südlichen Bereich Gaisbachs mit Erschließungsvarianten für den Bereich Gaisbach Süd entwickelt. Das städtebauliche Konzept hängt im starken Maß von der Erschließung und der Aufteilung der gewerblichen Bauflächen ab. Für die Fläche Hofklinge wurde von Seiten des Gemeinderats eine Erweiterung der Fläche für den Bereich südlich der Straße zum Oberhof gefordert. Dies ist möglich wenn die Erschließung über die Straße zum Oberhof erfolgt. Die bestehende Straße muss in diesem Bereich ausgebaut werden.



**Abbildung 4:** Konzept 2B/1, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 01.04.2014

Der Bereich des Plangebiets „Gewerbegebiet Hofklinge“ soll durch eine kleinteiligere Konzeption insbesondere klein- und mittelständischen Betrieben sowie Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten geben. Zudem sollen die Festsetzungen die angrenzende Mischbebauung sowie den Übergang zur Landschaft in besonderem Maße berücksichtigen.



## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 5.1 Verkehr

#### Äußere Verkehrserschließung

Über die Waldenburger Straße Richtung Süden ist der Anschluss an die Bundesstraße B 19 und an die Autobahn A6 gegeben, ohne den innerörtlichen Bereich des Stadtteils Gaisbach zu tangieren.

Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde die Leistungsfähigkeit nach HBS 2001/2005 des mit Lückensignalisierung eingerichteten Knotenpunktes B 19 Gaisbach Süd untersucht und nachgewiesen. In der Untersuchung wird empfohlen, vorerst die bestehende nicht vollständige Signalisierung beizubehalten, eine stufenweise Anpassung bei veränderten Verkehrsbelastungen vorzunehmen und eine vollständige Signalisierung des Knotenpunktes einzurichten, sollten sich durch die Realisierung der geplanten Bebauung nicht tolerierbare Wartezeiten und die Häufung von Unfällen ergeben. (Siehe hierzu Kapitel 7 Gutachten / Untersuchungen.)

#### ÖPNV - Regionalstadtbahn

Im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen befindet sich die stillgelegte Schienenverbindung der Kochertalbahn, die von Forchtenberg über Ingelfingen, Künzelsau und Kupferzell nach Waldenburg führt. In der Vergangenheit wurde in mehreren Machbarkeitsstudien untersucht, Künzelsau an die Stadtbahn Heilbronn-Waldenburg anzubinden. Es ist vorgesehen, einen Teil der vorhandenen Schienen zu reaktivieren sowie durch neue Trassen u.a. den Ortsteil Gaisbach anzubinden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Trassenführung G2 mit zwei geringfügig unterschiedlichen innerörtlichen Führungsvarianten dargestellt. (vgl. FNP, 27.03.2006:120, 123)

In Zusammenarbeit mit der TransportTechnologie-Consult Karlsruhe GmbH (TTK) wurde bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne der Gewerbegebiete Gaisbach Süd sowie des Wohnbaugebietes in Gaisbach Nord Haselhöhe eine Freihaltetrasse für eine Stadtbahntrasse nach BOStrab berücksichtigt. Die aktuelle Planung sieht die Führung der Freihaltetrasse auf der Waldenburger Straße durch den Ortskern und sodann auf der Haselallee Nord mit insgesamt drei möglichen Haltepunkten vor. Ein Haltepunkt in Gaisbach Süd ist im Bereich der Waldenburgerstraße auf Höhe der Robert-Bosch Straße geplant. Die Planung der Stadtbahntrasse wurde im Geltungsbereich der Bebauungspläne konkretisiert, um die verbindlichen Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsflächen und die dafür herzustellenden Böschungen im Bebauungsplan festsetzen zu können.

Die Realisierung der Regionalstadtbahn hat für das Plangebiet große Bedeutung. Es ist möglich den Modal-Split der künftigen Bewohner (Verteilung des Verkehrsaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) zugunsten des ÖPNV zu verschieben, was neben ökologischen auch wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt.

#### Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung ist zum Teil durch die Waldenburger Straße /K 2374 schon vorhanden. Derzeit beginnt die **Ortsdurchfahrt** auf Höhe der Benzstraße.

Es ist beabsichtigt den Beginn der Ortsdurchfahrt Richtung Süden zu verlegen, wodurch die anliegenden Grundstücke direkt von der Ortsdurchfahrtsstraße erschlossen werden können und keine Anbaubeschränkungen vorliegen. Durch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgränze der K 2374 vom nördlichen Plangebietsrand in den Bereich des Abzweigs Oberhof wird die straßenrechtliche Zufahrt zu den Grundstücken ermöglicht. Das gesonderte Verfahren zur Verlegung der OD wird vorbereitet.

Die südlichen Grundstücke werden über die örtliche Verbindungsstraße nach Oberhof erschlossen, diese muss im Bereich des Plangebietes ausgebaut werden. Der im Gebiet ankommende überörtliche Radweg wird entlang der Waldenburger Straße weitergeführt.

Im Falle, dass die Stadtbahn verwirklicht wird, wird die Straße verbreitert, entsprechende Flächen sind im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadtbahntrasse verschwenkt im Bereich der Einmündung der Straße zum Oberhof von der seitlichen Lage in die Mittellage der Waldenburger Straße. Die Grundstücke im Bereich Hofklinge nördlich der Straße zum Oberhof sind sodann nur noch aus südlicher Richtung anfahrbar und in nördlicher Richtung ausfahrbar. Wendemöglichkeit besteht dann in dem ebenfalls geplanten Kreisverkehr an der Robert-Bosch Straße sowie an der Einmündung Oberhof.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Flächen für die geplanten Baugebiete „Gewerbegebiet Hofklinge“ und „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ sind in der Abwasserplanung der Stadt Künzelsau (Generalentwässerungsplan) bereits berücksichtigt.

Die Baugebiete sollen im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Dies bedeutet, dass Schmutzwasser und Oberflächenwasser von Hof- und Straßenflächen über den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten ist. Dachflächenwasser und Oberflächenwasser aus sonstigen, unbelasteten Flächen kann verzögert in die Vorfluter eingeleitet werden. Hierzu ist eine Versickerung auf dem Grundstück oder eine Einleitung in den Regenwasserkanal möglich. Eine Drosselung wird in diesem Fall ausreichend über die Dachbegrünung geleistet.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwässerungssituation des Ortsteils Gaisbach ist im Bereich des Sternwiesengrabens ein Regenwasserkanal und ein **Regenrückhaltebecken (RRB)** auf Flst. 82 geplant, so dass die hydraulische Belastung des Gewässers entschärft wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde geändert, so dass sich das geplante RRB nicht im Geltungsbereich befindet.

Die südlichen Bereiche des Grundstückes 109 müssen voraussichtlich ihr Niederschlagswasser entweder direkt oder gedrosselt mit einer separaten Leitung in den Vorfluter einleiten müssen, da sie tiefer wie das RRB auf Flst 82 liegen. Hierbei werden sicherlich Auflagen durch das Landratsamt gestellt.

Der Regenwasserkanal sowie der Hauptabwassersammler, der das Gebiet von Nord nach Süd bis zur Kreuzung Zufahrt Oberhof durchläuft, und der zur Kläranlage führt, werden durch Leitungsrechte gesichert.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Artenschutz

Die faunistische Untersuchung der Tiergruppen Vögel und Reptilien mit artenschutzrechtlicher Habitatpotenzialanalyse, Geplantes Gewerbegebiet „Gaisbach Süd“ und geplantes Mischgebiet „Hofklinge“, Künzelsau-Gaisbach, Zwischenbericht vom 05.12.2012 sowie die faunistische Untersuchung der Tiergruppe Schmetterlinge (Lepidoptera) und artenschutzrechtliche Vorprüfung, Geplantes Gewerbegebiet „Gaisbach Süd“ und geplantes Mischgebiet „Hofklinge“, Künzelsau Gaisbach, Bericht vom 25.11.2013, welche beide vom Büro Ökologie-Planung-Forschung erarbeitet wurden, wurden abschließend erhoben. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

### 6.2 Geruchsimmissionen

Das Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“, Bericht vom 25.09.2014 des Ingenieurbüros Dr. Dröscher liegt vor. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Gutachten wurde erstellt, um die Geruchsemissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb Maurer nach aktuellem Bestand sowie bei einer Erweiterung zu untersuchen.

Zusammenfassend wird in Kapitel 7 des Gutachtens festgestellt, dass in den Plangebieten durch die landwirtschaftliche Hofstelle Maurer in ihrem derzeitigen Bestand unzumutbare Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden können. Ebenso werden aufgrund einer potentiellen Erweiterung der Tierhaltungsanlage Maurer keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen erwartet.

### 6.3 Schall

Die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“, Bericht vom 06.07.2015 des Ingenieurbüros Dr. Dröscher ist zu beachten. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Gutachten untersucht die Schalleinwirkungen aus den Plangebieten auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft. Zudem werden die Schallimmissionen in den Plangebieten durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 19 und der Waldenburger Straße untersucht.

Die Ergebnisse können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Lärmart	Befund	Folge für die Bebauungspläne
Gewerbe	Die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sind außerhalb der Plangebiete eingehalten, wenn die vorgeschlagene Ge-	Geräuschemissionskontingentierung für die Teilflächen (TF) in den Plangebieten entsprechend nachfolgenden Vorschlägen für den Nachtzeitraum, sodass die

<p><b>Straße</b></p>	<p>räuschemissionskontingentierung für den Nachtzeitraum erfolgt.</p> <p>Eine langfristige gewerbliche Entwicklung ist im Plangebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bei Einhaltung des Stands der Technik möglich, wenn die Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung durch Emissionskontingentierung Rücksicht nimmt.</p> <p>Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden im Tagzeitraum im Abstand von ca. 30 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 19 unterschritten (Bereich BP „Gaisbach Süd“). Im Bereich der Waldenburger Straße sind die Werte in einem Abstand von ca. 20 m unterschritten (Bereich BP „Hofklinge“).</p> <p>Zur Unterschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum wird entlang der B 19 ein Abstand von ca. 55 m, entlang der Waldenburger Straße von ca. 25 m zur Straßenmitte erforderlich.</p>	<p>Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets begrenzt werden.</p> <p>Die Plangebiete sind aus schalltechnischer Sicht für die in den Bebauungsplänen vorgesehene Nutzung geeignet.</p> <p>Falls in den lärmbelasteten Nahbereichen zu den Straßen schutzbedürftige Büronutzungen errichtet werden, ist der Lärmkonflikt durch angemessenen passiven Schutz (Schallschutzfenster) zu lösen. Wenn im nördlichen Teil des Bebauungsplans Hofklinge Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise errichtet werden, sollten insbesondere Schlafräume über eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung von der Waldenburger Straße abgewandt werden.</p>
----------------------	--	---

Die aus der Untersuchung resultierenden Festsetzungen (Geräuschkontingentierung und Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## 6.4 Leistungsfähigkeitsnachweis Knotenpunkt B 19 Gaisbach Süd

Aufgrund der aktuellen Planungen in Gaisbach, wie der gewerblichen Entwicklung durch die Bebauungspläne Gewerbegebiet Gaisbach Süd, Gewerbegebiet Gaisbach Nord und Gewerbegebiet Hofklinge sowie die Planung „Wohngebiet Haselhöhe“ ist in den nächsten Jahren mit einer Zunahme von Verkehr zu rechnen und damit wird zusätzlicher Verkehr auf den belasteten nicht vollständig signalisierten Knotenpunkt B 19 Gaisbach Süd gelegt. Es wird ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die relevanten Spitzenstunden vormittags und nachmittags für den Prognosehorizonte 2025 mit und ohne Bebauung erbracht. Die „Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung zum Leistungsfähigkeitsnachweis des Knoten-

punkts B 19 Gaisbach Süd in Künzelsau-Gaisbach“ der Karajan Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2014 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Leistungsfähigkeitsanalyse des nicht vollständig signalisierten Knotenpunkts B 19 Anschluss Gaisbach Süd weist nach HBS 2001/2005 [4] für den **Planfall 0** (Bestand) und den **Planfall 1** (Prognose 2025 ohne Bebauung) eine **ausreichende Verkehrsqualität** sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzenstunde auf. Durch die nicht vollständige Signalisierung lassen sich die notwendigen Zeitlücken für den einbiegenden Verkehr der Waldenburger Straße schaffen, ohne dass die Leistungsfähigkeit der Hauptrichtung beschränkt wird.

Im **Planfall 2** (Prognose 2025 mit Bebauung) ist der Knotenpunkt B 19 Anschluss Gaisbach Süd mit dem induzierten Verkehr durch die Verkehrserzeugung der Neubaugebiete Haselhöhe, Gaisbach Nord und Süd sowie Hofklinge in der Abendspitzenstunde an der **Grenze der Leistungsfähigkeit**. In hoch ausgelasteten Zeitintervallen kann die Verkehrsbelastung durch die vorhandene Kapazität nicht mehr leistungsgerecht abgewickelt werden und es kommt vor allem im Abendzeitbereich zu langen Wartezeiten und Rückstau.

Tabelle 9 zeigt die Gegenüberstellung des rechnerischen Sättigungsgrads der nicht vollständigen Signalisierung für den Bestand, Planfall 1 und den Planfall 2 bei einer Umlaufzeit von  $t_u=55$  Sekunden.

<b>Sättigungsgrad [-]</b>			
	Bestand 2014	Planfall 1	Planfall 2
morgens ( $t_u=55s$ )	0,65	0,68	0,69
abends ( $t_u=55s$ )	0,79	0,86	0,95
Bestand 2014:	Erhoben am 4. November 2014		
Planfall 1:	Prognose 2025 ohne Bebauung		
Planfall 2:	Prognose 2025 mit Bebauung		

Tabelle 9: Zusammenfassung des Sättigungsgrads der nicht vollständigen Signalisierung für den Bestand, den Planfall 1 und den Planfall 2

Bedingt durch die hohen Wartezeiten und die langen Rückstauungen für die einbiegenden Ströme aus der Waldenburger Straße in die B 19 am Knotenpunkt B 19 Anschluss Gaisbach Süd können sich **gegebenenfalls Verkehrsverlagerungen auf den Anschluss B 19 Gaisbach Nord einstellen**. Vor allem Verkehrsteilnehmer aus dem neu geplanten Wohngebiet sowie der Mitarbeiter der Firma Würth, die auf den Parkplätzen an der Dieselstraße parken können über den Knotenpunkt Gaisbach Nord auf die B 19 fahren. Die Verkehrsqualität an dem Anschlussknotenpunkten Gaisbach Nord muss nach Vorliegen aktueller Verkehrsstrombelastungen dieses Knotenpunkts unter Ansatz der zusätzlichen Belastungen überprüft werden.

### Empfehlung

Aufgrund der Unsicherheiten in der Abschätzung des durch die neugeplanten Gewerbegebiete induzierten Verkehrs und der Verkehrsverteilung auf die beiden

Anschlüsse der Knotenpunkte Gaisbach Nord und Gaisbach Süd an die B 19 **sollte die bestehende nicht vollständige Signalisierung beibehalten werden.**

Verkehrstechnisch ist eine **stufenweise Anpassung** der nicht vollständigen Signalisierung an veränderte Verkehrsbelastungen möglich. Bei Bedarf können die Parameter angepasst werden, um dem Linkseinbieger der Waldenburger Straße mehr Freigabezeit zu gewähren oder es kann die Umlaufzeit erhöht werden.

Wird mit zunehmender Realisierung der Bebauung der geplanten Gebiete festgestellt, dass sich höhere Sättigungsgrade einstellen und es zu nicht tolerierbaren Wartezeiten und Rückstauungen in der Waldenburger Straße sowie einer Häufung der Unfälle durch einbiegende Fahrzeuge kommt, **kann der Knotenpunkt vollständig signalisiert werden.**

Sofern keine ausreichende Verkehrsqualität bei der Vollsignalisierung erreicht wird, kann überlegt werden, ob unter Umständen auf den Linksabbieger von der B 19 in die Waldenburger Straße verzichtet werden kann, um an der Einmündung eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.“ (*Karajan Ingenieure, verkehrsplannerische und verkehrstechnische Untersuchung zum Leistungsnachweis des Knotenpunkts B 19 Gaisbach Süd in Künzelsau – Gaisbach, Stuttgart, Dezember 2014, S. 19/20*)

## 7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 20.700 m<sup>2</sup> müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL, etc.) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Der Umweltbericht vom Büro Ökologie – Planung – Forschung aus Ludwigsburg ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt.

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

#### **A1.1 GE – Gewerbegebiet**

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den angrenzenden Bebauungsplänen. Ladeneinzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um die Flächen dem Gewerbe vorzuhalten. Laut Fachgutachter können Einzelhandelsbetriebe in 2 Kategorien unterschieden werden. Zum einen in Ladeneinzelhandelsbetriebe welche u.a. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen und in Sonderformen des Einzelhandels wie KFZ-Handel incl. Zubehör, Brennstoffhandel oder Baustoffbedarf für Handwerker. Diese sind im Plangebiet gewünscht und daher zulässig.

Tankstellen und selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da in Künzelsau kaum noch Flächen für die produzierende gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen und daher die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Auch die Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen werden aus diesem Grund 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 es bereits genügend Möglichkeiten gibt, Vergnügungsstätten in Gebieten außerhalb der Innenstadt unterzubringen, unter anderem in den anderen Abschnitten des Gewerbegebietes Gaisbach, und die vorliegenden Flächen zur Ansiedlung (bzw. Erweiterung angrenzender) produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen. Auch die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden hier ausgeschlossen, da hierdurch Einschränkungen für die Gewerbebetriebe (z.B. Dreischichtbetriebe) entstehen können, gerade was die Lärmentwicklung betrifft.

#### **A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wurde auf solche beschränkt, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Aufgrund dessen ist der nördliche Bereich des Gewerbegebiets eingeschränkt. Diese Festsetzung ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung der gemischt genutzten Flächen. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt ebenfalls zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Der Ausschluss von Ladeneinzelhandelsbetrieben, selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen, Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten erfolgt aus gleichen Gründen wie im Gewerbegebiet (siehe A1.1).

### **A1.3 Emissionskontingente**

Die Festsetzung von Emissionskontingenten ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen. Die Emissionskontingentierung erfolgt nur im Nachtzeitraum, da die Richt- und Orientierungswerte im Tagzeitraum unterschritten werden.

## **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 und der gewünschte kleinteiligere Struktur berücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Ermittlung der Erschließungsbeiträge festgesetzt. Die zulässige Zahl von zwei Vollgeschosse ermöglicht im Obergeschoss beispielsweise Büronutzungen unterzubringen.

Die Gebäudehöhe von 10 Meter, die für den Großteil des Gebietes festgesetzt ist, wird im Norden auf maximal 8 Meter reduziert, um den Übergang zu der vorhandenen Bebauung verträglich zu gestalten.

Aufgrund der Geländeverhältnisse wären ohne eine Reglementierung der talseitigen Wandhöhe sehr große Wandflächen möglich, die Fernwirkung aus Richtung Süd-Osten wäre somit beeinträchtigt. Zur Gestaltung des Ortsrands und zur Eingliederung in die Landschaft wurde daher die Festsetzung aufgenommen, dass die Wandhöhe talseits nicht mehr als 11 Meter betragen darf. Dies ist durch Geländeangleich, Dachgestaltung und Gebäudehöhe zu erzielen.

## **A3 Bauweise**

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Dabei gilt die offene Bauweise.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets. Diesem Aspekt ist besonders zu beachten, da das Plangebiet den Ortseingang definiert und den Übergang in die Landschaft darstellt.



## **A6 Offene Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Auf eine Reglementierung der Stellplatzflächen wie im Gewerbegebiet „Gaisbach Süd“ wurde verzichtet, zudem sind die Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Den Gewerbetreibenden soll ein ausreichend großer Spielraum bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke gewährleistet werden und trotz der Einschränkungen durch das Leitungsrecht soll das Grundstück sinnvoll genutzt werden können. Innerhalb der pz1-Flächen sind offene Stellplätze und Garagen nicht zulässig, da so eine volle Funktionsfähigkeit des Gewässerrandstreifens zum Sternwiesengraben sichergestellt werden soll.

## **A7 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich.

## **A8 Versorgungsflächen**

Die Festsetzung dient der Sicherung einer geplanten Umspannstation, welche zur Stromversorgung der geplanten Bebauung notwendig ist.

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

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

### **A9.2 Oberflächenbelag Stellplätze**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

### **A9.3 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.

#### **A9.4 Gestaltung privater Grünflächen**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des ansonsten hoch verdichteten Baugebiets. Die Pflanzungen dienen der Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets.

#### **A9.5 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.

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

Im Erdreich befindet sich ein Abwasserhauptsammler, der zur nahe gelegenen Kläranlage führt. Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Leitung und damit die Ver- und Entsorgung nicht nur des Plangebietes, sondern des gesamten Einzugsgebietes dieses Abwasserhauptsammlers.

### **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)**

Die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“ des Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 06.07.2015 zeigt auf, dass die Orientierungswerte nach DIN18005-1 Beiblatt 1 von 55 db(A) im Nachtzeitraum in einem Abstand von ca. 25 m zur Straßenmitte (Waldenburger Straße) und von 65 db (A) im Tagzeitraum in einem Abstand von ca. 20 m überschritten werden.

Grundsätzlich sind bei einer Überschreitung der Orientierungswerte zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind für die vorgesehene Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unverhältnismäßig. Falls in den lärmbelasteten Nahbereichen zur Waldenburger Straße schutzbedürftige Büronutzungen errichtet werden ist der Lärmkonflikt durch angemessene passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster zu lösen. Wenn im GEE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise errichtet werden, sollten insbesondere Schlafräume über eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung von der Waldenburger Straße abgewandt werden.

Die Herleitung und Begründung der Festsetzung aus schallfachlicher Sicht ist der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, die Anlage des Bebauungsplans ist, zu entnehmen.

## **A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A12.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Baum dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

### **A12.2 Pflanzzwang**

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

#### **Pflanzzwang1 (pz1): Baumpflanzungen am Sternwiesengraben**

Die Pflanzungen dienen der randlichen Eingrünung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. .

#### **Pflanzzwang 2 (pz2): Streuobstbäume**

Die Pflanzung minimiert den Verlust von Obstbäumen und dient außerdem der randlichen Eingrünung. Die Gehölze dienen ferner Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzzwang 3 (pz3): Verkehrsgrün**

Die Ansaat dient der Eingrünung des Baugebiets und bietet Nahrung für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzzwang 4 (pz4): Anlage Wiesensaum**

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schafft – insbesondere für den Großen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling sowie dem Großen Feuerfalter neue Lebensräume. Die Wiederanlage des Schilfröhrichts gleicht den Verlust von Teilflächen eines gesetzlich geschützten Biotops aus.

#### **Pflanzzwang 5 (pz5): Entwicklung Extensivgrünland**

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schafft – insbesondere für den nördlich vorkommenden Zauneidechsen verbesserte Jagdhabitate.

#### **Pflanzzwang 6 (pz6): Feldhecke mittlerer Standorte**

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Osten und minimiert Eingriffe in die Erholungsfunktion angrenzender Flächen. Die Bepflan-

zung bietet Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **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.

### **A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Aufgrund der Topographie des Geländes sind von der Straße zum natürlichen Gelände größere Böschungflächen erforderlich. Da jedoch durch die Neubebauung der Grundstücke zum Teil auch ein Niveauangleich an die Straßenhöhe stattfindet, können die Böschungflächen zur Straße reduziert werden. Eine Festsetzung der Böschungflächen im zeichnerischen Teil auf Grundlage des bestehenden Geländes ist daher nicht zielführend.

## **9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Dachform / -neigung

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebiets. Die Ortseingangslage sowie die landschaftliche Einbindung macht eine gestalterische Regelung notwendig.

### **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch Lichtwerbungen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt. Zudem soll durch die Festsetzung eine Ablenkung der Autofahrer vom Verkehr durch Reklame vermieden werden.

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

### **B3.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt landschaftliche sowie Belange der Verkehrssicherheit.

### **B3.2 Stützmauern**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

## **10 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,99 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettogewerbegebietsfläche	ca.	20.535 qm
davon Eingeschränkte Gewerbegebietsfläche	ca.	5.291 qm
Überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	19.363 qm
Verkehrsfläche:	ca.	2.629 qm
davon Straßenfläche:	ca.	1.134 qm
Wege:	ca.	857 qm
Verkehrsgrünfläche:	ca.	637 qm
Private Grünfläche	ca.	1.434 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	22 qm

## **11 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sollen erworben werden. Nach Neuordnung werden die Grundstücke komplett erschlossen an private Interessenten veräußert.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden im Stadtteil Gaisbach neue gewerbliche Entwicklungsflächen für ansässige aber auch für neue Handwerksbetriebe, kleinere Firmen und mittleren Gewerbebetriebe geschaffen. Dies sichert Arbeitsplätze und fördert auch weiterhin die positive gewerbliche Entwicklung dieses Raumes. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Entwicklung geordnet und nach gewissen festgelegten Grundmaßstäben verläuft.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann  
Bürgermeister