

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET KIRCHBERG/ILSHOFEN II,
1. ÄNDERUNG“
IN KLEINALLMERSPANN**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Übergeordnete Planungen	7
B.4.1 Regionalplanung	7
B.5. Kommunale Planungsebene	7
B.5.1 Flächennutzungsplan	7
B.5.2 Landschaftsplan	7
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.6.1 Schutzgebiete	9
B.6.2 Biotopschutz	10
B.6.3 Biotopverbund	10
B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	10
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.6.6 Artenschutz	11
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	11
B.6.8 Denkmalschutz	13
B.6.9 Immissionsschutz	13
B.6.10 Landwirtschaft	13
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.6.12 Altlastensituation	14
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
B.8. Maßnahmenkonzeption	14
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	15
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	15
B.10.2 Nebenanlagen	16
B.10.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
B.10.4 Zu- und Ausfahrtsverbote	16
B.10.5 Grünflächen (private und öffentliche)	16
B.10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.10.7 Pflanzgebote	16

B.10.8 Pflanzbindungen	17
B.11. Örtliche Bauvorschriften	17
B.12. Verkehrsinfrastruktur	17
B.12.1 Öffentlicher Personennahverkehr	17
B.13. Technische Infrastruktur	17
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	17
TEXTTEIL	18
P Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O Örtliche Bauvorschriften	21
H Hinweise und Empfehlungen	23
VERFAHRENSVERMERKE	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000	8
Bild 4: Luftbild, 1:3.000	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der im Kirchberger Ortsteil Kleinallmerspänn befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ des Zweckverbandes Kirchberg/Ilshofen trat mit amtlicher Bekanntmachung am 21.06.2024 in Kraft. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet aus.

Im Rahmen der Vermarktung der gewerblichen Bauflächen wurde ein Bauplatz an einen ortsansässigen Gewerbetreibenden veräußert. Dieser beabsichtigt nunmehr u.A. eine Siloanlage auf Flurstück Nr. 693/5 zu errichten. Da durch die geplante Siloanlage die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Zweckverband möchte den Gewerbetreibenden bei seinen Bauplänen unterstützen. Diesbezüglich soll eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ für den betroffenen Teilbereich durchgeführt und die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend geändert werden. Der Unternehmer trägt hierbei die Kosten des Verfahrens.

Da mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II, 1. Änderung“ ausschließlich Flächen überplant werden, welche sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ wird festgehalten. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Der geplante Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Gewerbegebiets. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Süden von der geplanten Erschließungsstraße umschlossen. Richtung Westen schließen weitere gewerbliche Bauflächen an.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,98 ha.

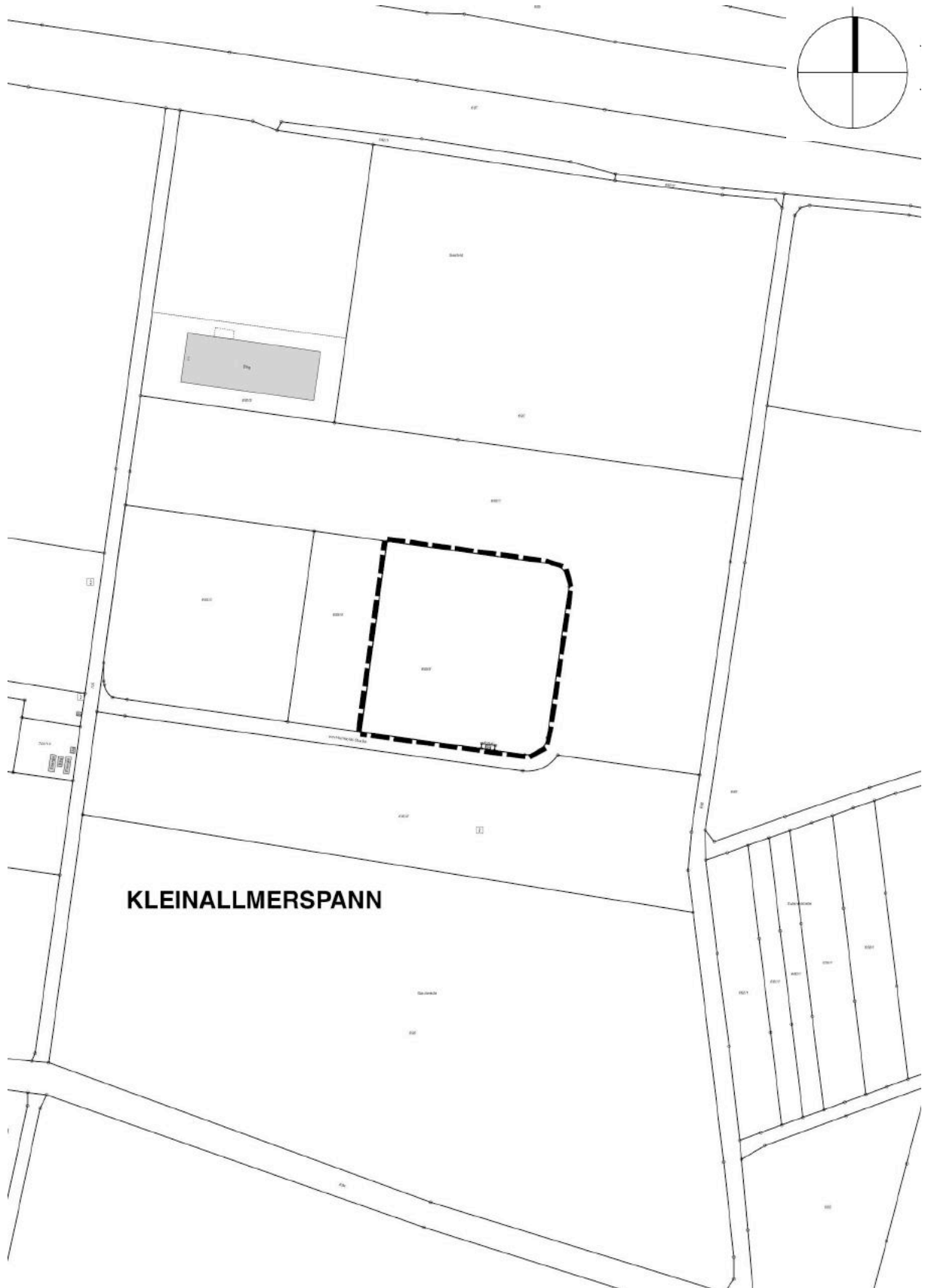


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Baufläche enthalten (sogenannte „Weißfläche“). Unmittelbar westlich ist ein *Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen* dargestellt.

Der Regionalverband hat die regionalen Schwerpunkte im Rahmen einer 18. Änderung unter dem Titel „Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030“ überarbeitet. Für den vorliegenden Schwerpunkt wurde eine Erweiterung nach Osten festgelegt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb der Erweiterungsfläche.

Die geplante bauliche Entwicklung stimmt somit mit den Vorgaben der Regionalplanung überein, es werden keine raumordnerischen Belange berührt.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Brettach / Jagst 2008, 2. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach / Jagst als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ferner grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an.

Somit wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB aufgeführte Entwicklungsgebot erfüllt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverbands Brettach-Jagst wurde im Jahr 2008 von der Planungsgruppe Roll + Partner ein Landschaftsplan erstellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen verzeichnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Mit der vorliegenden Planung wird der, am 21.06.2024 in Kraft getretene, **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“** teilweise überplant. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich zentral innerhalb des Gewerbegebiets „Kirchberg/Ilshofen II“ gelegen.

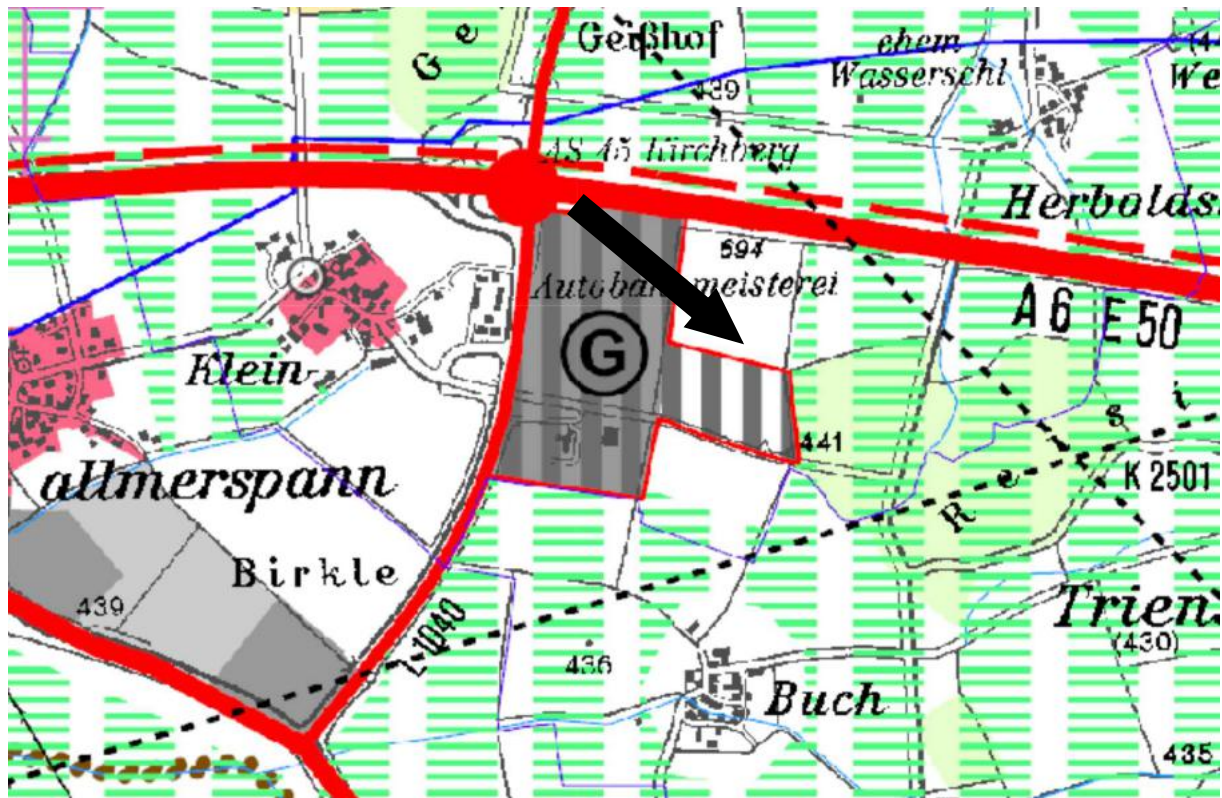


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

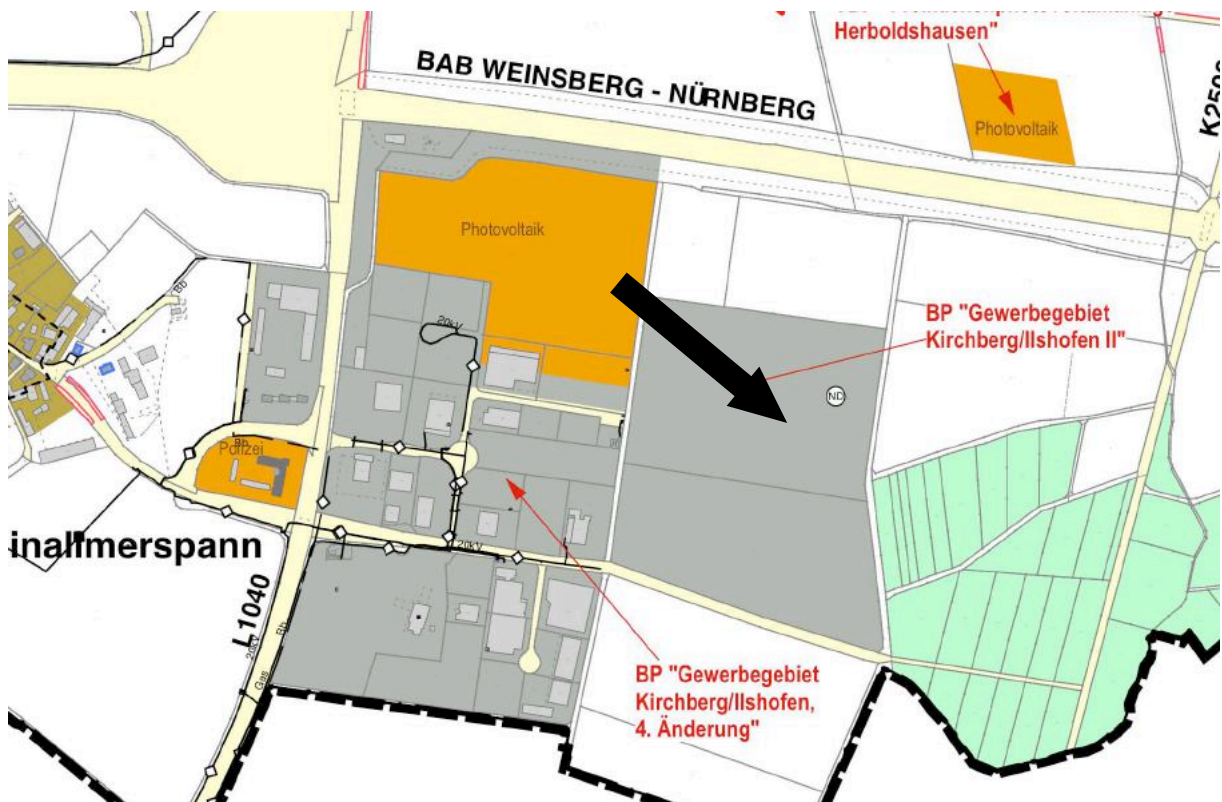


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:3.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Naturdenkmale.

Eine als Naturdenkmal (Nr. 127 9013000109) geschützte Kastanie befindet sich östlich des Plangebiets. Das Naturdenkmal wird im Rahmen der Planung nicht tangiert.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine im Biotopverbund gekennzeichneten Flächen. Ferner wird das Plangebiet von gewerblichen Bauflächen umschlossen.

Prognose

Der landesweite Biotopverbund wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des am 21.06.2024 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ überplant.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ wurde 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Gekoplan durchgeführt. Dabei wurden geschützte Brutvögel, Fledermäuse und Falter untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen konnte eine Betroffenheit von zwei Brutpaaren der Feldlerche ermittelt werden. Weitere geschützte Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden - soweit für den Änderungsbereich zutreffend - in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II, 1. Änderung“ übernommen. Ferner wurden die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) für die zwei Brutstätten der Feldlerche umgesetzt sowie mit der Erschließung des Plangebiets begonnen.

Seit dem Abschluss des Gutachtens 2019 hat sich die Nutzung der Fläche im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung und somit die Zusammensetzung der Biotope nicht verändert. Dementsprechend sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Von einer erneuten gutachterlichen Untersuchung des Änderungsbereiches wurde in der Folge abgesehen.

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Stadt Kirchberg liegt noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Steuerung der Neuversiegelung,
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze.

*Hinweis: Grundsätzlich ist der § 37 Abs. 1 WHG zu beachten:
„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“*

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes keine Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt.

B.6.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.6.9 Immissionsschutz

Durch die geringfügige Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären, angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb der Vorrangflur.

Vorrangflur:

Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltspotenzial I

Gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

Es liegen keine Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine größere Waldfläche. Die Entfernung beträgt ca. 90 m. Die Waldfläche wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

B.6.12 Altlastensituation

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden - soweit für den Änderungsbereich zutreffend - unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der geringfügigen geplanten Änderungen sind keine neuen Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden - soweit für den Änderungsbereich zutreffend - unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 693/5 beabsichtigt eine Siloanlage zu errichten. Hierdurch wird die im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 16,0 m deutlich überschritten.

Diesbezüglich wird künftig zwischen Gebäudehöhe (GH) und der Höhe technischer Anlagen (HtA) unterschieden. Gebäude sind auch weiterhin auf eine maximale Höhe von 16,0 m beschränkt. Technische Anlagen, wie beispielsweise Silos, jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 29,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) darf hierbei mit technischen Aufbauten auch weiterhin um bis zu 3,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technische Anlagen (HbA) ist jedoch nicht zulässig.

Die Nutzungsschablone im Planteil wurde entsprechend angepasst.

Weiterhin wird die Zahl der Vollgeschosse künftig auf maximal 4 Vollgeschosse beschränkt.

B.10.2 Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Grünflächen festgesetzt. Diesbezüglich kann auf ein Verbot von Nebenanlagen innerhalb von Grünflächen verzichtet werden. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Jedoch wurde eine Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, ergänzt. Diese sind künftig auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.10.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Grünflächen festgesetzt. Diesbezüglich kann auf ein Verbot von Stellplätzen innerhalb von Grünflächen sowie Zufahrten über Grünflächen verzichtet werden. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

B.10.4 Zu- und Ausfahrtsverbote

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Grünflächen festgesetzt. Diesbezüglich kann auf ein Verbot von Zu- und Ausfahrten über Grünflächen verzichtet werden. Die Festsetzung wurde gestrichen.

B.10.5 Grünflächen (private und öffentliche)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Grünflächen festgesetzt. Diesbezüglich wurden die Festsetzungen gestrichen.

B.10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ wurden Schutzmaßnahmen für ein Naturdenkmal sowie eine bestehende Baumreihe festgesetzt. Sowohl das Naturdenkmal als auch die Baumreihe befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und werden durch diese nicht tangiert. Diesbezüglich konnte auf die Festsetzung von Schutzmaßnahmen verzichtet werden. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Auch befinden sich die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ geplanten Flächen für die Anlage einer Fettwiese sowie Gebäude mit Dachbegrünung außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sodass diese Festsetzungen ebenfalls nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden mussten.

B.10.7 Pflanzgebote

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine flächenhaften Pflanzgebote festgesetzt. Diesbezüglich wurde die Festsetzung gestrichen.

B.10.8 Pflanzbindungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Pflanzbindungen festgesetzt. Diesbezüglich wurde die Festsetzung gestrichen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ (in Kraft getreten am 21.06.2024) wurden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

B.12. Verkehrsinfrastruktur

In die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ geplante Erschließung wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. Diese bleibt unverändert.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die indirekte Anbindung an die L 1040 über das Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen gegeben. Somit ist auch die Anbindung an die nördlich verlaufende BAB 6 gewährleistet.

B.12.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ ist keine ÖPNV-Haltestelle vorgesehen.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung wird, wie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ geplant, umgesetzt.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Kirchberg/Ilshofen, im Mai 2026

Rudolph
(Verbandsvorsitzender)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Wichtiger Hinweis:

Um die Änderungen nachvollziehbarer zu machen, wurden die Änderungen der gegenständlichen erste Änderung mit **blauer Schrift** optisch hervorgehoben. Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen wurden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die für den Änderungsbereich nicht zutreffenden und vollständig gestrichenen Festsetzungen (P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot, P.8 Grünflächen, P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote, P.11 Pflanzbindungen) wurden nicht abgedruckt.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (ausgenommen davon und somit unzulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinweis: Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche und Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie alle anderen Nutzungen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 4 Vollgeschosse beschränkt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

~~Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 16,0 m beschränkt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.~~

Die Gebäudehöhe (GH) wird auf max. 16,0 m beschränkt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis 3,0 m überschreiten.

Die Höhe technischer Anlagen (HtA) wird auf 29,0 m beschränkt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. ~~In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.~~

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ~~nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Eine Zufahrt über Grünflächen ist nicht zulässig.~~

~~P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot~~

P.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

~~P.8 Grünflächen~~

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

~~S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Baumreihe sowie des Naturdenkmales~~

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

M1: Anlage einer Fettwiese

M2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen:

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Die Bäume sollten in Gruppen nach Sorten gepflanzt werden.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanz und Stammumfang ab 12-14 cm:

Alnus x spaethii	Purpurerle
Liquidambar styracifula	Amberbaum
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Ulmus Lobel	Stadtulme

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

~~P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote~~

~~P.11 Pflanzbindungen~~

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Wichtiger Hinweis:

Die örtlichen Bauvorschriften wurden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ in die gegenständliche erste Änderung übernommen.

O.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farbe oder Materialien ist nicht zulässig.

O.2 **Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 22° sowie Shed- und Tonnendächer. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 3,0 m überschreiten.

Festsetzungen bezüglich Beschränkungen zur Dacheindeckung werden nicht getroffen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 **Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,20 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Sortenreine und geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer sind unzulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz oder Mauern sind nicht erlaubt.

O.4 **Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig. Sie dürfen aus Sicherheitsgründen nicht dazu geeignet sein den Betrieb der Autobahn durch z. B. Ablenkung zu gefährden.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2,0 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	06.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachungen (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	15.05.2026
Auslegungsbeschluss		am	06.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	15.05.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.05.	bis	18.06.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kirchberg/Ilshofen,
den 06.05.2026

Kirchberg/Ilshofen,
den

gez.
Rudolph
(Bürgermeister)

.....
Rudolph
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 06.05.2026