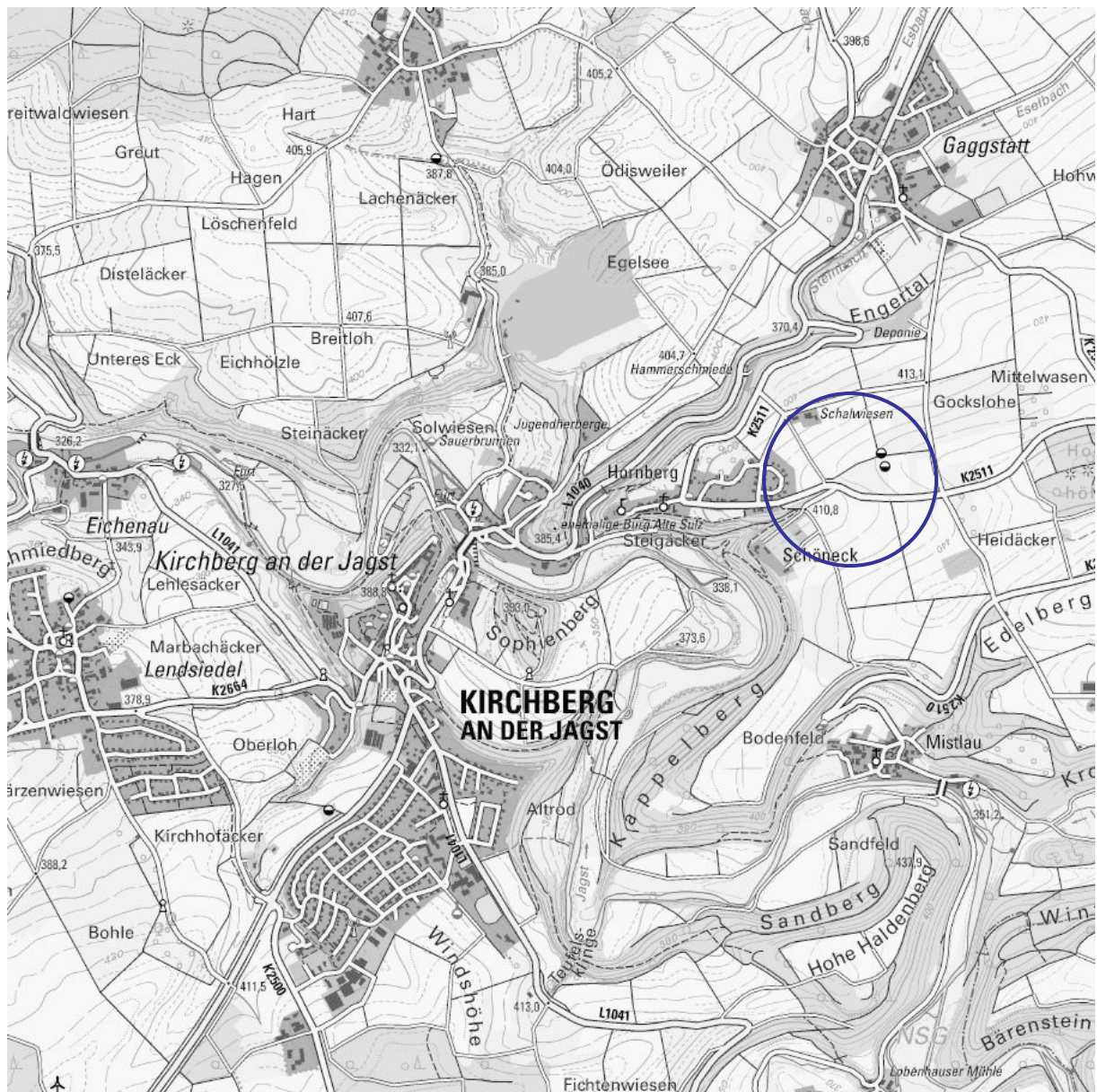




BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„GARTENBAUBETRIEB HORNBERG“

IN HORNBERG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.3. Übergeordnete Planungen	10
B.3.1 Regionalplan	10
B.4. Kommunale Planungsebene	11
B.4.1 Flächennutzungsplan	11
B.4.2 Landschaftsplan	11
B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.5.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.5.3 Nebenanlagen	15
B.5.4 Bauweise	15
B.5.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.5.6 Zahl der Wohnungen	15
B.5.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.5.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	16
B.5.9 Grünflächen (private)	16
B.5.10 Leitungsrechte	16
B.5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.5.12 Pflanzgebote	16
B.5.13 Pflanzbindungen	16
B.6. Örtliche Bauvorschriften	17
B.6.1 Äußere Gestaltung	17
B.6.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.6.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	17
B.6.4 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.6.5 Stellplätze	17
B.6.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
B.7. Verkehr	18
B.8. Technische Infrastruktur	18
B.8.1 Wasserversorgung	18
B.8.2 Abwasserbeseitigung	18
B.8.3 Stromversorgung	18
B.9. Bodenordnende Maßnahmen	18
UMWELTBERICHT	19
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	19
U.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	19
U.3. Beschreibung der Festsetzungen	19

U.4. Übergeordnete Planungen	19
U.4.1 Regionalplan	19
U.4.2 Bauleitplanung	19
U.4.2.1 Flächennutzungsplan	19
U.4.2.2 Landschaftsplan	19
U.4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	19
U.5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	20
U.5.1 Untersuchungsgebiet	20
U.5.2 Untersuchungsumfang	20
U.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	20
U.6.1 Schutzgebiete	20
U.6.2 Biotopschutz	21
U.6.3 Biotopverbund	22
U.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	23
U.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	24
U.6.6 Artenschutz	24
U.6.6.1 Rechtliche Grundlagen	24
U.6.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	25
U.6.6.3 Prognose der Betroffenheit	26
U.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	26
U.6.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	26
U.6.7 Gewässerschutz	26
U.6.8 Denkmalschutz	27
U.6.9 Immissionsschutz	27
U.6.10 Landwirtschaft	27
U.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	27
U.6.12 Altlasten	27
U.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	28
U.7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	28
U.7.1.1 Schutzgut Mensch	28
U.7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
U.7.1.3 Schutzgut Boden	30
U.7.1.4 Schutzgut Fläche	31
U.7.1.5 Schutzgut Wasser	32
U.7.1.6 Schutzgut Klima und Luft	33
U.7.1.7 Schutzgut Landschaft	33
U.7.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
U.7.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
U.7.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	35
U.7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	35
U.7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	35
U.7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	35
U.7.4.1 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung	36
U.8. Maßnahmenkonzeption	37
U.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	37
U.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
U.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	37
U.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	38
U.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	38
U.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	38
U.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	38
U.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	38

U.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	38
U.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle	38
U.9. Zusätzliche Angaben	39
U.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
U.9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	39
U.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	39
U.9.4 Zusammenfassung	39
U.9.5 Referenzliste	41
TEXTTEIL	42
P Planungsrechtliche Festsetzungen	42
O Örtliche Bauvorschriften	47
H Hinweise und Empfehlungen	50
VERFAHRENSVERMERKE	53
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	55

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM3)

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Katharina Jüttner, 10.11.2022
- Vorhaben- und Erschließungsplanung (Lageplan und Schnitt), Architekturbüro Mark Basler, 15.11.2023

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 1. Änderung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000	13
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	13
Bild 6: Bestand Feldhecke	21
Bild 7: Biotopverbund, 1:5.000	23
Bild 8: Bestand Streuobstwiese	24

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Herr Peter Krauß
In der Schalwiese 24
74592 Kirchberg-Hornberg

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Kirchberg an der Jagst ist zentral im Landkreis Schwäbisch Hall gelegen und durch vorwiegend ländliche Strukturen geprägt. So auch im Stadtteil Hornberg.

Dort ist auch die Firma Gala Pflege Krauß ansässig. Der Stadtverwaltung lag eine Bauanfrage des familiengeführten, mittelständigen Gartenbaubetriebs für einen betrieblichen Neubau am Ortsrand von Hornberg vor.

Der vorliegende Standort für das Bauvorhaben hat sich aus der erfolglos verlaufenen Alternativstandortsuche ergeben. Hierbei konnte im Stadtgebiet bisher keine geeignete alternative Fläche in einem (bestehenden) Mischgebiet oder eine freie Gewerbefläche gefunden werden. Auch die in und um die Stadt Kirchberg liegenden alten Hofstellen bieten für den Vorhabenträger keine Möglichkeiten zur Übernahme bzw. Pachtung.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde nochmals auf die Überprüfung möglicher Alternativstandorte abgehoben. Daraufhin hat sich der Vorhabenträger nochmals mit Alternativen in Gaggstatt und Hornberg auseinander gesetzt und dabei auch eine Verkaufsbereitschaft abgefragt. Aufgrund des Datenschutzes werden die Ergebnisse etwas verallgemeinert: In Gaggstatt wurde ein Anwesen verkauft, jedoch baulich noch nicht umgenutzt. Der neue Eigentümer ist für Verhandlungen jedoch nicht offen. Ungenutzte Gebäude einer ehemaligen Aussiedlung in Gaggstatt können weder angemietet noch gekauft werden. Das gleiche trifft auf eine ehemalige Aussiedlung in Hornberg direkt zu. Innerörtlich von Hornberg hätte es ein geeignetes Gelände gegeben, das aber anderweitig leider verkauft wurde und somit für den Vorhabenträger nicht zur Verfügung steht.

Das Bauvorhaben beinhaltet eine betriebliche Standortkonzentrierung mit dann nur noch einer zentralen Betriebsstelle inklusive eines Annexhandels und dazugehörigem Betriebsleiterwohngebäude. Hierfür sind diverse bauliche Anlagen erforderlich (vgl. VEP). Erforderlich ist insbesondere den betrieblichen Maschinenpark in einem entsprechenden Hallengebäude unterzubringen. Momentan verteilt sich der Betrieb auf vier Standorte innerhalb des Stadtgebiets. Bis auf die Scheune schräg gegenüber des Plangebietes, sind diese angemietet und können zukünftig weiterhin an andere Interessenten vermietet werden. Da sich die Scheune im baurechtlichen Außenbereich befindet, wird sie ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen, um diese auch weiterhin in die betrieblichen Prozesse einbinden zu können.

Das Angebotsspektrum aus dem Garten- und Landschaftsbau soll zudem am neuen Standort unter Ausbau der bisherigen Kapazitäten vergrößert werden. So sollen neben kommunalen Dienstleistungen (Grünflächenpflege bzw. Landschaftserhaltungsmaßnahmen bis hin zu Straßenräumdiensten) auch eine Baumschule inkl. Mustergarten sowie diverse Schüttgüter (Rindenmulch, Schotter etc.) für den lokalen privaten Bereich angeboten werden. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich bereits betriebliche Anlagen des Vorhabenträgers (auf Flst. 213/1).

Der Vorhabenträger hat sich bereits jetzt schon Gedanken gemacht, wie sich eine spätere Weiterentwicklung darstellen könnte. Bauliche Anlagen sollten sich dann westlich der aktuell geplanten Gebäude und die Baumschule dann auf der anderen Straßenseite östlich der Scheune ansiedeln. Hierzu gab es bereits schon Gespräche mit der Grundstückseigentümerin. Damit würde sich der Betrieb auch eher Richtung Ort entwickeln und nicht weiter nach Osten in die Landschaft hinaus.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn sie in ihrer Ausführung und Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Hierbei wird das Instrument des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes gewählt. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist somit nicht möglich. Wichtig bei den Gesprächen mit dem Landratsamt war die zeitliche Abfolge der geplanten baulichen Maßnahmen. Dabei wurde vereinbart, dass zuerst die Lagerhalle und dann das Wohn- und Bürogebäude errichtet werden. Die unterschiedlichen Nutzungen sind im Vorhabenplan mit verschiedenen Farben dargestellt. Städtebaulich sehr positiv ist die zweigeschossige Nutzung der geplanten Lagerhalle. Somit erfolgt eine gute Flächenausnutzung und auch die Topografie wird mit aufgenommen, so dass die Gebäude nicht zu hoch werden.

Da der Stadt Kirchberg keine geeigneten Flächen innerhalb eines kommunalen Gewerbegebietes zur Verfügung stehen, ist die vorliegende Planung erforderlich. Die Stadt möchte die erforderliche betriebliche Neuaufstellung innerhalb des Plangebietes unterstützen und ermöglichen.

B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er umfasst die bisherige Scheune und die Neuplanung. Der Geltungsbereich ist durch die Kreisstraße in zwei Teile getrennt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,67 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,67 ha	100,0 %
- Bauflächen	0,47 ha	70,1 %
- private Grünflächen	0,20 ha	29,9 %

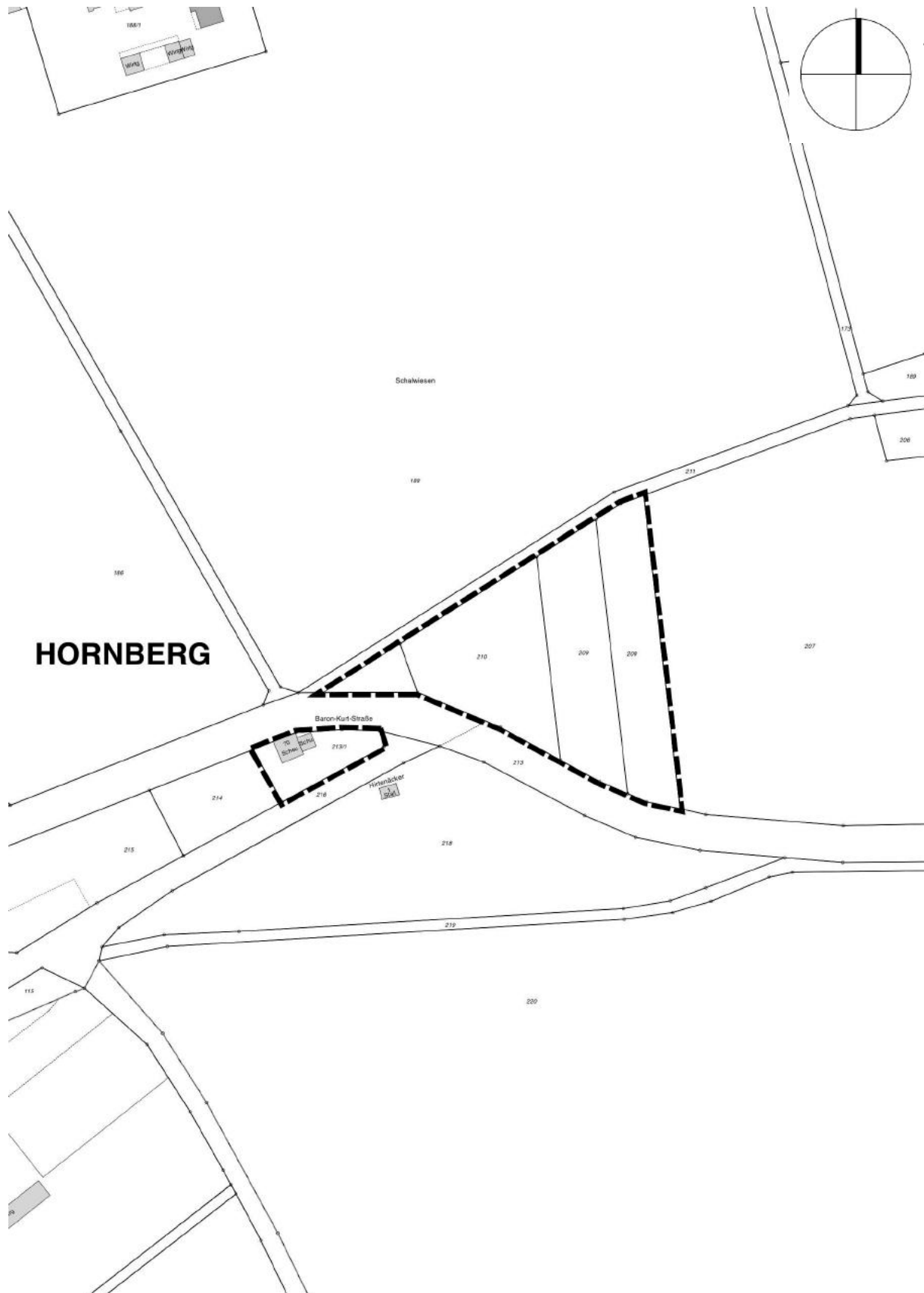


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.3. Übergeordnete Planungen

B.3.1 Regionalplan

Landwirtschaft



Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

Der Geltungsbereich liegt gänzlich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Plansatz 3.2.3.3 hierzu lautet:

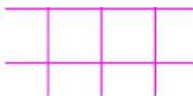
- Z (1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzung für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion aufweist werden als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (3) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Generell sind weite Teile der Hohenloher und Haller Ebene als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Auch die vorliegende Planung steht daher im Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft. Geeignete, alternative Standorte außerhalb des Vorbehaltsgebietes gibt es deshalb nicht. Das Plangebiet umfasst bislang nur Flurstücke, welche bislang als Wiesenfläche genutzt werden und eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung aufweisen.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich grenzt südlich an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälen ein*

entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke, welche als Ackerfläche genutzt werden. Hierdurch existieren keine durchgängigen Wegverbindungen. Südlich verläuft die Kreisstraße 2511, dazu analog im Norden ein asphaltierter Flurweg. Aufgrund der abgeschiedenen Lage ist hier kaum mit freizeitrelevanten Verkehrsströmen zu rechnen. Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen im Planungsgebiet oder daran angrenzend sind nicht vorhanden. In deren Folge ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion im angrenzenden Vorbehaltsgebiet auszugehen.

B.4. Kommunale Planungsebene

B.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst, 1. Änderung“ (rechtsgültig seit 30.11.2018) ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.

B.4.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat die Planungsgruppe roll + partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt. Die Fläche befindet sich in einem Bereich, der eine besondere Bedeutung für den Biotop-Artenschutz hat.

B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

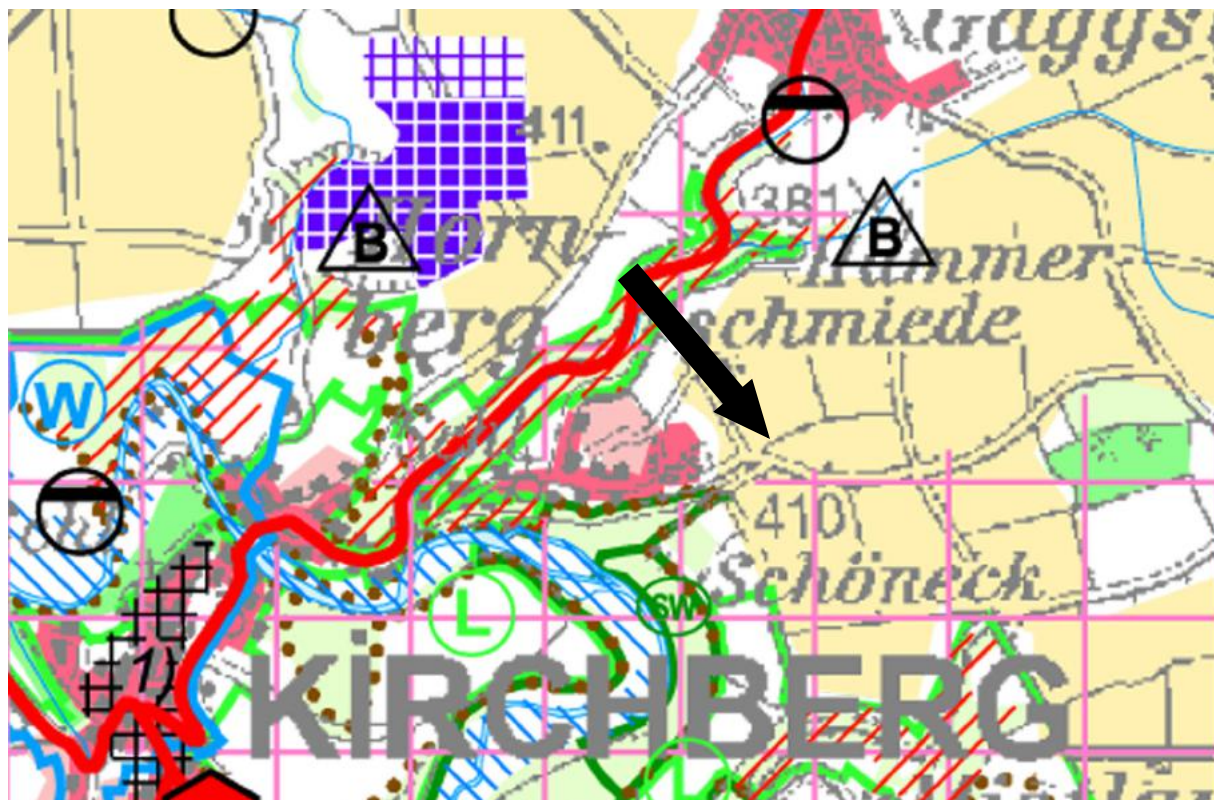


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

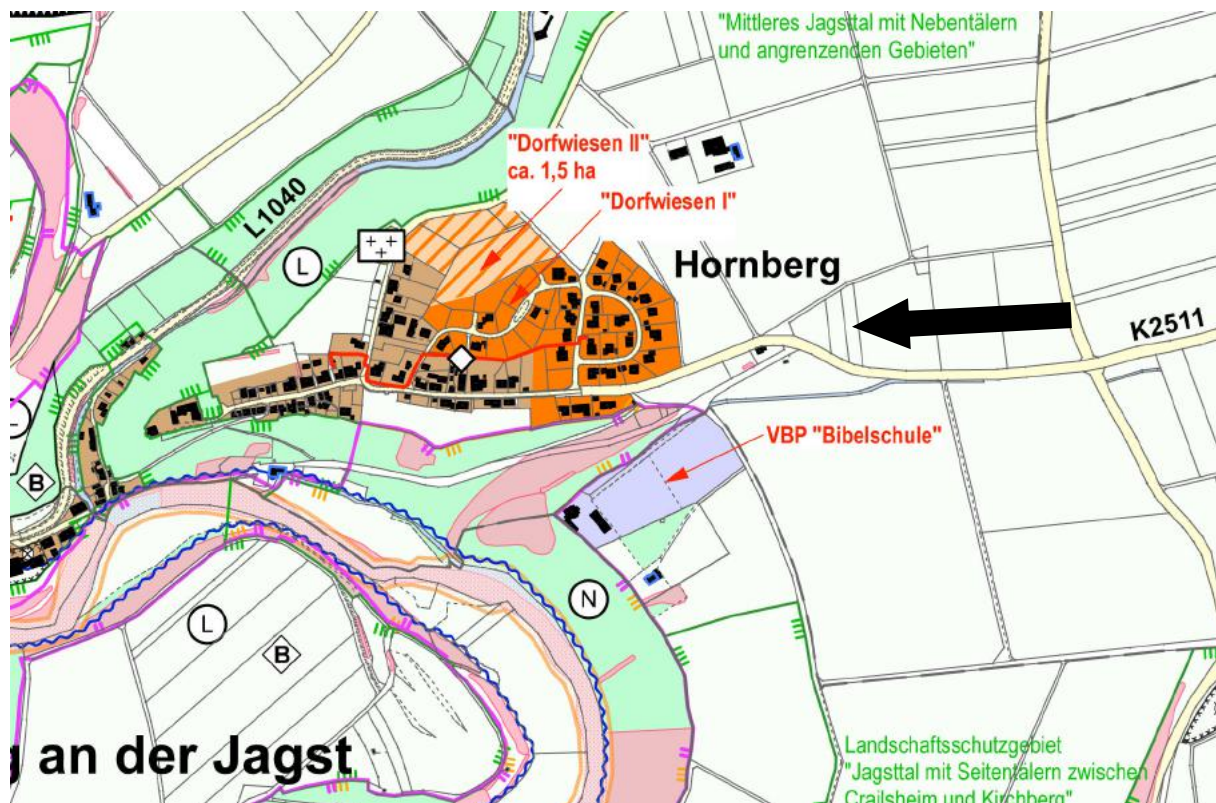


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 1. Änderung", 1:10.000

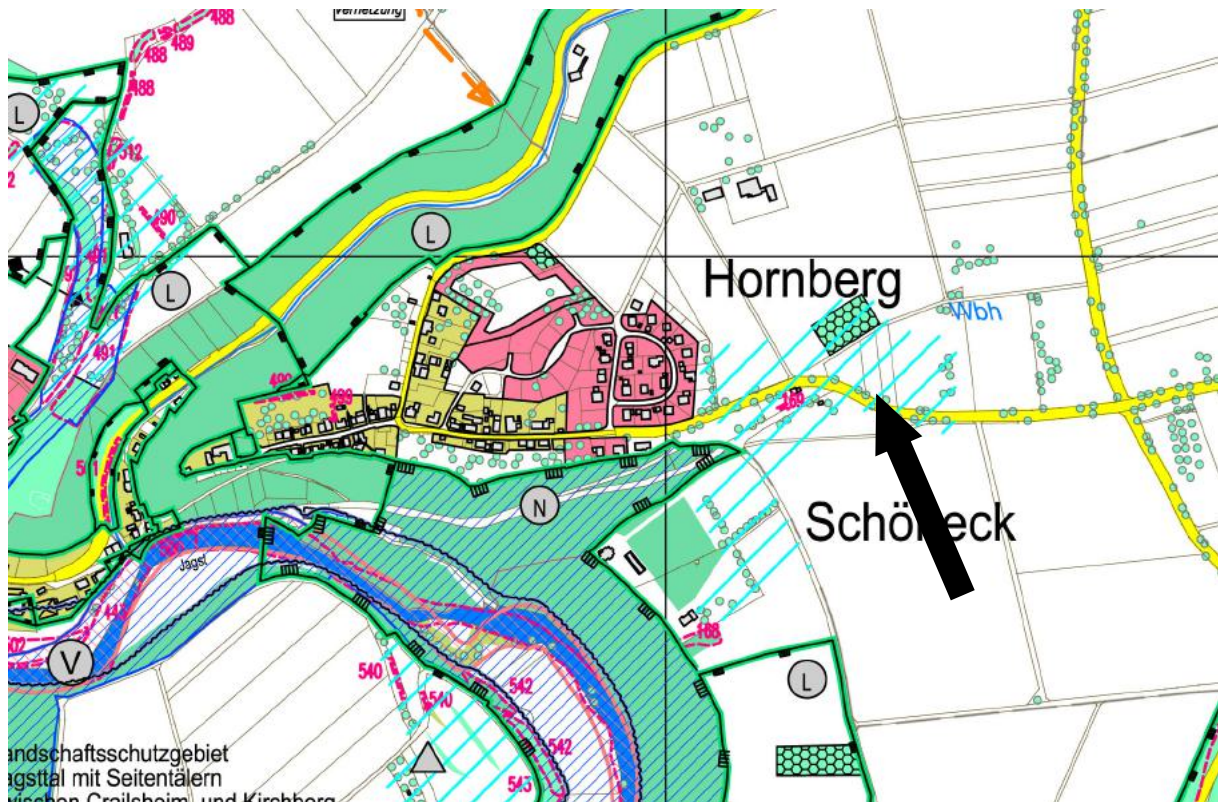


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an den Gesetzesvorgaben für Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind jedoch in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weitergehende Festsetzungen zulässig. Auch ist man nicht an die Gebietseinteilung gemäß Baunutzungsverordnung gebunden.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Mark Basler vom 15.11.2023.

B.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Städtebaulich sinnvoll ist daher die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes an einer gemischten Baufläche (z. B. Mischgebiet gemäß § 6 BauGB) zu orientieren. Nach Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen damit für die vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplanung alle erforderlichen Nutzungen zulässig sein.

Somit sind Wohngebäude mit Büroräumlichkeiten, Verkaufsräumlichkeiten i. S. v. Annex-Handel eines Gartenbaubetriebs mit dazugehörigen betrieblichen Anlagen (Lagerhäuser und Lagerplätze) im Geltungsbereich zulässig.

Hinweis: Unter Annex-Handel fällt der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen.

Folgender Zeitablauf zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen wurde mit dem Landratsamt vereinbart und soll eingehalten werden:

- 1a. Erstellung der Maschinenhalle
- 1b. Einrichtung der Baumschule
2. Bau des Wohn- und Betriebsgebäudes

Außerdem soll der Betrieb einer historischen Feldbahn auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch im gesetzlichen Straßenabstand von 15,0 m zur Kreisstraße zulässig sein.

B.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m darf nicht überschritten werden.

B.5.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Ortsbild. Aus diesem Grund sind sie nur bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

Nebenanlagen zum Betrieb einer historischen Feldbahn sowie die Feldbahn selbst sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch im gesetzlichen Abstand zur Kreisstraße von 15,0 m zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind zulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Feldbahn usw.

B.5.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise und in der Fläche „F1“ zusätzlich einer max. Gesamtlänge von 35,0 m festgesetzt.

B.5.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 3,50 m zum Feldweg im Norden zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße keine baulichen Anlagen zulässig.

B.5.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

B.5.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen und zur Kreisstraße ist unzulässig.

B.5.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.5.9 Grünflächen (private)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Zur Eingrünung des geplanten Vorhabens und zur Kompensation des Eingriffs werden Hecken und Bäume innerhalb der Grünfläche gepflanzt.

B.5.10 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

Außerdem werden Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung getroffen.

B.5.12 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume sowie eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

B.5.13 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.6. Örtliche Bauvorschriften

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Mark Basler vom 15.11.2023.

B.6.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsraum werden Vorgaben an die äußere Gestaltung der Gebäude gestellt. Die Farbgebung soll unauffällig sein und die Einbindung in das Landschaftsbild unterstützen.

B.6.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden aufgrund der Lage im Landschaftsraum Vorgaben gemacht. Die Dachneigung soll dabei 22° bis 48° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.

Die Dachdeckung hat allgemein mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pultdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.6.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.6.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

Aufgrund der sensiblen Lage im freien Landschaftsraum dürfen evtl. erforderliche Stützmauern optisch nicht als Sichtbeton in Erscheinung treten, sondern müssen eine vorgesetzte Natursteinmauer haben oder erdangeschüttet sein.

B.6.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.6.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,5 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15,0 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw.

B.7. Verkehr

Nach weiteren Abstimmungen mit der Straßenbaubehörde erfolgt die Erschließung über die weiter östlich liegende Gemeindeverbindungsstraße und dann über den nördlichen Feldweg ins Plangebiet. Die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Kreisstraße ist ausreichend dimensioniert, so dass keine weiteren baulichen Maßnahmen zur Erschließung notwendig werden. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich.

B.8. Technische Infrastruktur

B.8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Leitungssystem.

B.8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entsorgungssystem.

B.8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Leitungssystem.

B.9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Planung nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im November 2023

Ohr
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.2 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.3. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.5 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.6 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.4. Übergeordnete Planungen

U.4.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.3.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.4.2 Bauleitplanung

U.4.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.4.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.4.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.4.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.5.1 Untersuchungsgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Kirchberg/Jagst östlich der Ortschaft Hornberg. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126). Diese ist durch die tief eingeschnittenen Täler der Jagst und des Kochers geprägt. Auf den Hochlagen wird zumeist Ackerbau betrieben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und befindet sich östlich der Ortschaft Hornberg an der Kreisstraße K 2511. Die Fläche besteht größtenteils aus Fettwiesen. Ein kleiner Bereich des Geltungsbereiches befindet sich südlich der Kreisstraße K 2511. Hier befindet sich eine bestehende Scheune mit einer vorhandenen Feldbahn.

U.5.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2022 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- nach § 33 NatSchG B.-W. geschütztes Biotop

U.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.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

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

U.6.2 Biotopschutz

Bestand:

Folgende nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope im Offenland werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotopname: nicht amtlich kartierte Feldhecke entlang der Kreisstraße K 2511

geschützt als: Feldhecke mittlerer Standorte

Fläche: 202 m²

Biotopbeschreibung: die Feldhecke wurde bei der Biotopkartierung nicht mitberücksichtigt. Die Hecke befindet sich auf der Straßenböschung zur Kreisstraße K 2511. Die Hecke hat eine Länge 26 m und erfüllt somit die Voraussetzungen für ein geschütztes Biotop.

Prognose: Die Hecke befindet sich nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Die im Geltungsbereich verbleibende Teilfläche befindet sich in der 15 m Abstandsfläche zur Kreisstraße und soll durch eine Pflanzbindung erhalten bleiben. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung des geschützten Biotops.



Bild 6: Bestand Feldhecke

- Biotopname: Feldgehölz mit Trockenmauer Schöneck E Hornberg (Nr. 16726 127 0169)

geschützt als: Feldhecken und Feldgehölze (100%), Trockenmauern (5%)

Fläche: 0,0911 ha

Biotopbeschreibung:

Biotopbeschreibung von 1997 teilweise noch zutreffend.

2015

Die Streuobstwiesenbrache hat sich zu einem geschlossenen Sukzessionsfeldgehölz entwickelt, das neben den alten Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge) von Eschen, Sal-Weiden und Feld-Ahorn überschirmt wird.

Der Bestand ist ca. 8 – 10 m hoch. Relativ dichte Strauchschicht insbesondere randlich mit viel Zwetschgensträuchern, Rosen, Kratzbeere. Die Krautschicht wird im Bereich unterhalb der Trockenmauer allein von Kleinem Immergrün dominiert. Weiter oberhalb noch Echte Nelkenwurz, (Gefleckter) Aronstab oder Knoblauchsrauke.

Prognose: Das Biotop grenzt westlich an die Fläche an. Wird jedoch nicht durch das geplante Projekt tangiert.

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt.

U.6.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, dass 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 Flächen aus dem Biotopverbund. Nördlich der Fläche liegt eine Streuobstwiese, die einen hohen Wert innerhalb des Biotopverbundes hat. Außerdem befindet sich eine linienförmige Feldhecke am Rand des Geltungsbereiches.

Prognose

Es werden keine im Biotopverbund dargestellten Flächen beeinträchtigt. Die wertvolle Streuobstfläche sowie Feldhecke bleiben ebenso erhalten.



Bild 7: Biotopverbund, 1:5.000

U.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (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.
- 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.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung nicht direkt tangiert.

Bestand

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Streuobstbestand mit einer Flächengröße von 1.800 m². Durch die Flächengröße fällt er unter einen geschützten Streuobstbereich. Die Bäume sind altersmäßig durchmischt und in einem gepflegten Zustand (siehe Bild 8).

Prognose

Der Streuobstbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestand wird durch die Planung nicht tangiert. Er behält auch weiterhin seinen Schutzstatus.



Bild 8: Bestand Streuobstwiese

U.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.6.6 Artenschutz

U.6.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

U.6.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten Tagfalter, Widderchen, Heuschrecken sowie Haselmaus nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Jahr 2021 beauftragt. Die aus dem Gutachten zitierten Textteile werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:

„Im Plangebiet und den benachbarten Gehölzen wurden insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen (...).

Für 8 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) im Plangebiet und den benachbarten Gehölzen ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Goldammer, Kohlmeise, Rotkehlchen und Star. Für 5 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Feldlerche, Feldsperling, Grünfink, Haussperling und Rabenkrähe.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten steht eine Art (Goldammer) auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (BAUER et al. 2016).

Von den Nahrungsgästen ist die Feldlerche in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs in der Kategorie 3 (gefährdet) aufgenommen, Feldsperling und Haussperling stehen auf der Vorwarnliste.

Feldlerchenreviere befinden sich nördlich und südlich des erweiterten Untersuchungsradius. Im Untersuchungsbereich wurden sie 2021 nicht stetig festgestellt.“

Fledermäuse:

„Höhlungen und Rindenschuppen befinden sich in dem im Südosten der Planfläche stockenden Obstgehölz. Die ca. 12 m hohe Birne hat mehrfach Höhlungen und Spalten in Hauptstamm und Hauptästen in Höhen zwischen 3,5 m und 5 m Höhe mit Tiefen von bis zu 8 cm sowie zahlreich Rindenschuppen.

Die Höhlungen sind für eine Nutzung durch Fledermäuse ungeeignet, die Rindenschuppen und Spalten wurden zum Untersuchungszeitpunkt nicht als Einzelruhestätte von Fledermäusen genutzt.“

Tagfalter, Widderchen, Heuschrecken:

„Ausgeprägte magere Flächen oder frische Bereiche mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes, der Futterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnten im Grünlandbestand auch bei weiter entwickelter Vegetation nicht festgestellt werden.“

Haselmaus:

„Bei der Haselmausuntersuchung wurden im Bereich der Feldhecke keine Fraßspuren oder Freinester festgestellt.“

U.6.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Durch das geplante Vorhaben werden keine der kartierten Brutreviere dauerhaft zerstört. Zudem werden durch die geplante Heckenpflanzungen im Randbereich weitere Angebote geschaffen.

Fledermäuse:

Es wurden keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Obstgehölz mit Höhlungen und Rindenschuppen festgestellt. Insofern ist die Artengruppe nicht von der Planung betroffen.

Zudem bleiben die vorhandenen Gehölze auch nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen erhalten.

Tagfalter, Widderchen, Heuschrecken:

Da keine Habitatstrukturen und Arten für das Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen wurden, sind diese Arten nicht von der Planung betroffen.

Haselmaus:

Da keine Haselmausvorkommen nachgewiesen werden konnten, ist auch diese Art nicht von der Planung betroffen.

U.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Es werden keine Gehölze durch die Baumaßnahme entfernt. Daher sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

U.6.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

U.6.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.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.

U.6.9 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

U.6.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesenflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I eingestuft sind.

Das Gebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

U.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.6.12 Altlasten

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

U.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert (Basisszenario) und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung.

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.7.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spazierengehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Ortschaft Hornberg. Südlich verläuft die Kreisstraße K 2511. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die sich im 15 m Bereich entlang der Kreisstraße befinden.

Im Norden des Geltungsbereiches der Fläche F1 verläuft ein Feldweg, der weiter Richtung Osten zu Wasserhochbehältern führt. Der Feldweg wird fußläufig sowie von Fahrradfahrern genutzt.

Der bestehende Schuppen im Süden und die Außenbereiche mit Feldeisenbahn werden nach der frühzeitigen Beteiligung in die Planung mit aufgenommen, jedoch von der Kreisstraße getrennt.

Es befinden sich keine Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

Innerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Kreisstraße entsteht eine Maschinenhalle sowie ein Gebäude zur Wohnnutzung mit Verkaufsräumen und Bürobereichen. Die restliche Fläche wird für einen Pflanzenverkauf und Baumschulbereich genutzt. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die weiter im Osten verlaufende Gemeindeverbindungsstraße und den bestehenden Feldweg.

Die kleine Erweiterungsfläche südwestlich der Kreisstraße bleibt mit seinen Gebäuden unverändert.

Die Erholungsfunktion des bestehenden Feldweges als Spazierweg oder Radstrecke bleibt unverändert erhalten. Die Kreisstraße wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die notwendigen Abstände von 15 m eingehalten werden.

Es wird geringfügig zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur geplanten Verkaufsfläche kommen. Dies wird jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der Umgebung führen.

U.7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägten Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Der Bestand der im Mai 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biototyp	Öko-punkte	Definition	Flächen-größe
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	mittlere naturschutzfachl. Bedeutung	3.270 m ²
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte artenreicher Ausprägung	20	hohe naturschutzfachl. Bedeutung	2.760 m ²
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	hohe naturschutzfachl. Bedeutung	200 m ²
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	keine bis sehr geringe naturschutzfachl. Bedeutung	100 m ²
60.60	Garten	6	Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	400 m ²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wider.

Die artenreiche Fettwiese wurde auf Grund ihres Artenspektrums in ihrer Punktbewertung erhöht, um ihre Wertigkeit abbilden zu können.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Ortschaft Hornberg an der Kreisstraße K 2511. Die Fläche „F1“ besteht größtenteils aus Fettwiesen. Die Fettwiesen gehen in zwei Bereichen in artenreiche Fettwiesen über. Jedoch reicht die Artenanzahl nicht für die Ausweisung einer mageren Flachland-Mähwiese.

Im Süden befindet sich am Rand des Geltungsbereiches eine geschützte Feldhecke auf der Straßenböschung.

Der zusätzliche Bereich, der nach der frühzeitigen Beteiligung hinzu kam (Fläche F2), beinhaltet bestehende Gebäude sowie gärtnerisch angelegte Außenbereiche. Im Westen grenzt an diese Fläche ein geschütztes Biotop an.

Die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten im Jahr 2021. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Falter sowie Haselmaus untersucht.

Prognose

Es kommt zu einem Verlust der Grünländer im Bereich südlich der Kreisstraße. Die bestehende Feldhecke entlang der Straßenböschung bleibt erhalten und wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Geplant sind eine Maschinenhalle sowie ein Gebäude zur Wohnnutzung, Verkaufsräume und Bürobereiche. Die restliche Fläche wird für einen Pflanzenverkauf und Baumschulbereich genutzt. Das Gelände wird nach Osten sowie zur Kreisstraße durch eine Heckenpflanzung sowie Baumpflanzungen eingegrünt. Die bestehende Gehölzreihe nördlich der Kreisstraße wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Die Teilfläche „F2“ südlich der Kreisstraße wird nicht verändert.

Es konnte keine erhebliche Beeinträchtigung für die streng geschützten Tierarten festgestellt werden.

Es kommt zu einem Verlust von 58.953 Ökopunkten. Diese werden durch die Maßnahmen eM1 und eM2 im privaten Wald der Familie Krauß sowie durch die Maßnahme eM3 im Wald der Stadt Kirchberg ausgeglichen.

U.7.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- **Sonderstandort für die naturnahe Vegetation**
(wenn vorhanden)
- **Archive der Natur- und Kulturgeschichte**
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in den Kocher-Jagst-Ebenen. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pelosol zum anderen aus Braunerde-Pelosol zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm und Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering - mittel	1,5	6
Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe	hoch - sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Boden“ wider.

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Im nördlichen Bereich „F1“ werden bisher unversiegelte Bereiche durch die geplanten Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Im Bereich der Baumschule und dem Verkaufsgelände bleiben die Böden weiterhin unversiegelt.

Im südlichen Bereich „F2“ bleiben die Flächen wie im Bestand weiterhin gleich.

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für (Schad-)Stoffe, als Sonderstandort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen können durch die Bautätigkeiten in Teilen verdichtet werden.

U.7.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren, soweit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich hauptsächlich Wiesenflächen. Am nördlichen Rand verläuft ein Feldweg. Im Osten grenzt ein weiteres großes Flurstück an, welches als Grünland genutzt wird. Nach Norden schließt sich ein Streuobstbestand sowie eine Große Ackerfläche an.

Die Erweiterungsfläche befindet sich südlich der Kreisstraße. Hier befinden sich zwei Gebäude sowie ein gärtnerisch gestalteter Außenbereich.

Prognose

Durch das geplante Projekt gehen nördlich der Kreisstraße auf drei Flurstücken Wiesenflächen verloren. Die nördlich sowie östlich angrenzenden Flächen werden durch das Projekt nicht tangiert. Somit bleibt die wertvolle Streuobstwiese weiterhin in ihrer Funktion erhalten.

Die geplanten Gebäude und das Betriebsgelände werden durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt.

U.7.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser wird an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die -neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mitberücksichtigt und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich des Lettenkeupers. Hydrologisch wird der Bereich der hydrogeologischen Einheit des Oberkeupers und oberer Mittelkeuper zugeordnet und als Grundwasserleiter beziehungsweise Grundwassergeringleiter eingestuft.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Das geplante Regenrückhaltebecken soll die Gefahr von Hochwässern verringern.

U.7.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Flächen innerhalb „F1“ innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aus Grünlandflächen. Die Fläche fällt Richtung Süden zur Kreisstraße hin ab. Im Norden des Geltungsbereiches liegt ein geschotterter Feldweg.

Die Fläche „F2“ ist von Gebäuden bestanden. Die Außenbereiche sind gärtnerisch gestaltet. Im Süden liegt eine Gehölzpflanzung.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Innerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Kreisstraße entsteht eine Maschinenhalle sowie ein Gebäude zur Wohnnutzung mit Verkaufsräumen und Bürobereichen. Die restliche Fläche wird für einen Pflanzenverkauf und Baumschulbereich genutzt. Dadurch kommt es zur Versiegelung von Flächen.

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Kaltluftleitbahnen werden damit nicht überplant.

Die Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Die Fläche „F2“ bleibt in ihrem jetzigen Zustand erhalten.

U.7.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Ortschaft Hornberg an der Kreisstraße K 2511. Die Wiesenflächen fallen Richtung Straße hin ab. Die Fläche ist von der Kreisstraße aus gut einsehbar.

Entlang der Kreisstraße befinden sich einzelne Streuobstbäume sowie eine Feldhecke auf der Straßenböschung.

Die Fläche „F2“ befindet sich südlich der Kreisstraße. Die Gebäude auf der Fläche sind durch die Gehölzpflanzung im Süden sowie das Biotop im Westen gut eingegrünt.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die geplanten Gebäude werden durch eine Gehölzpflanzung innerhalb der festgesetzten Grünflächen von Süden und Osten eingegrünt. Somit entsteht eine Einbindung des geplanten Projektes.

U.7.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstige Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches. Weiter im Osten ist ein Wasserhochbehälter.

Innerhalb des Erweiterungsbereiches befinden sich zwei Schuppen.

Prognose

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

U.7.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

U.7.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Durch einen Brand könnte es zu kurzzeitiger Beeinträchtigung der Kreisstraße führen.

U.7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

U.7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Hornberg und der betrieblichen Konzentration der bisher aufgeteilten Standorte ins vorliegende Plangebiet stehen flächenmäßige Alternativen nicht zur Verfügung.

U.7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es kommt zu einer Überplanung des Offenlandes. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

U.7.4.1 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenbaubetrieb Hornberg“ ergibt sich ein Defizit von 56.133 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt über folgende Maßnahmen:

- eM1 Bachfichtenentfernung (8.110 Ökopunkte)
- eM2 Entfernung standortfremder Fichten (13.744 Ökopunkte)
- eM3 Freistellung einer Obstbaumreihe am Waldrand (34.398 Ökopunkte)

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	102.230	72.270	-29.960				
Boden	61.880	35.707		-26.173			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetär
Tiere und Pflanzen	-29.960	56.252	26.292	
Boden	-26.173	0	-26.173	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-56.133	56.252	119	

U.8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und möglichen Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhalt der geschützten Feldhecke entlang der Straßenböschung (Pflanzbindung FPfb1).
- Erhalt des Gehölzbestand in der südlichen Fläche „F2“ (FPfb2).

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

U.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Eingrünung der Fläche im Osten sowie Norden durch eine Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (FPfg1)

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des

Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1 Bachfichtenentfernung
- eM2 Entfernung standortfremder Fichten
- eM3 Freistellung einer Obstbaumreihe am Waldrand

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Die nicht amtlich kartierte Feldhecke auf der Straßenböschung wird durch eine Pflanzbindung (FPfb1) dauerhaft gesichert. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Feldhecke.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Streuobstbestände. Während der Bauzeit ist die nördlich gelegene Streuobstwiese vor Beschädigungen zu schützen (Schutzmaßnahme S).

U.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.

U.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.9. Zusätzliche Angaben

U.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzen sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

U.9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt

U.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

U.9.4 Zusammenfassung

Der vorliegende Standort für das Bauvorhaben hat sich aus der erfolglos verlaufenen Alternativstandortsuche ergeben. Hierbei konnte im Stadtgebiet bisher keine geeignete alternative Fläche in einem (bestehenden) Mischgebiet oder eine freie Gewerbefläche gefunden werden. Auch die in und um die Stadt Kirchberg liegenden alten Hofstellen bieten für den Vorhabenträger keine Möglichkeiten zur Übernahme bzw. Pachtung.

Das Bauvorhaben beinhaltet eine betriebliche Standortkonzentrierung mit dann nur noch einer zentralen Betriebsstelle inklusive eines Annexhandels und dazugehörigem Betriebsleiterwohngebäude. Hierfür sind diverse bauliche Anlagen erforderlich (vgl. VEP). Erforderlich ist insbesondere den betrieblichen Maschinenpark in einem entsprechenden Hallengebäude unterzubringen. Momentan verteilt sich der Betrieb auf vier, z. T. angemietete, Standorte innerhalb des Stadtgebiets.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Kirchberg an der Jagst östlich der Ortschaft Hornberg. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-

Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126). Diese ist durch die tief eingeschnittenen Täler der Jagst und des Kochers geprägt. Auf den Hochlagen wird zumeist Ackerbau betrieben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und befindet sich östlich der Ortschaft Hornberg an der Kreisstraße K 2511. Die Fläche besteht größtenteils aus Fettwiesen. Ein kleiner Bereich des Geltungsbereiches befindet sich südlich der Kreisstraße K 2511. Hier befindet sich eine bestehende Scheune.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche war am 02.07.2021 noch nicht gemäht. Nach einer Pflanzenaufnahme wurden die Fläche als Magere Flachland-Mähwiese ausgeschlossen, da die Artenanzahl zu gering ist. Der große Wiesenknopf konnte nicht nachgewiesen werden.

Östlich grenzt eine intensiv genutzte Wiese an. Südlich verläuft eine Straße. Die Fläche fällt von Norden nach Süden hin ab. Auf der Straßenböschung stockt eine Hecke sowie stehen vereinzelte ältere Streuobstbäume. Nördlich außerhalb der Fläche befinden sich ein kleiner Streuobstbestand sowie daran anschließend eine große Ackerfläche. Die Ackerfläche fällt Richtung Norden ebenfalls wieder ab.

Die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten im Jahr 2021. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Falter sowie Haselmaus untersucht. Die artenreiche Fettwiese wurde auf Grund ihres Artenspektrums in ihrer Punktbewertung erhöht, um ihre Wertigkeit abbilden zu können.

Die Fettwiesen nördlich der Kreisstraße gehen in zwei Bereichen in artenreiche Fettwiesen über. Jedoch reicht die Artenanzahl nicht für die Ausweisung einer mageren Flachland-Mähwiese.

Im Süden der Fläche „F1“ befindet sich am Rand des Geltungsbereiches eine geschützte Feldhecke auf der Straßenböschung.

Der zusätzliche Bereich, der nach der frühzeitigen Beteiligung hinzu kam (Fläche F2), beinhaltet bestehende Gebäude sowie gärtnerisch angelegte Außenbereiche. Im Westen grenzt an diese Fläche ein geschütztes Biotop an.

Es kommt zu einem Verlust der Grünländer im Bereich südlich der Kreisstraße. Die bestehende Feldhecke entlang der Straßenböschung bleibt erhalten und wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Geplant sind eine Maschinenhalle sowie ein Gebäude zur Wohnnutzung, Verkaufsräume und Bürobereiche. Die restliche Fläche wird für einen Pflanzenverkauf und Baumschulbereich genutzt. Das Gelände wird nach Osten sowie zur Kreisstraße durch eine Heckenpflanzung sowie Baumpflanzungen eingegrünt.

Die Teilfläche nördlich der Kreisstraße wird nicht verändert. Die bestehende Gehölzreihe im Norden wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Es kommt zu einem Verlust von 56.133 Ökopunkten.

Es werden folgende Punkte im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhalt der geschützten Feldhecke entlang der Straßenböschung (Pflanzbindung FPfb1)
- Erhalt des Gehölzbestandes in der nördlichen Erweiterungsfläche (FPfb2)
- Eingrünung der Fläche im Osten sowie Norden durch eine Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (FPfg1)

Der Verlust der Ökopunkte wird durch folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

- eM1 Bachfichtenentfernung
- eM2 Entfernung standortfremder Fichten
- eM3 Freistellung einer Obstbaumreihe am Waldrand

U.9.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Mai 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	16.12.2021

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Gartenbaubetrieb Hornberg**“ 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.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind gemäß Vorhabenplan (Architekturbüro Mark Basler, 15.11.2023) innerhalb der Flächen „F1“ und „F2“:

- Wohngebäude mit untergeordneten Büroräumlichkeiten,
- Verkaufsräumlichkeiten i. S. v. Annex-Handel,
- bauliche Anlagen eines Gartenbaubetriebs (Lagerhäuser, Mustergärten, Lagerplätze etc.),
- Betrieb einer historischen Feldbahn (nur Fläche F1).

Hinweis: Unter Annex-Handel fällt der Vertrieb von Waren die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen.

Folgender Zeitablauf zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen soll eingehalten werden:

- 1a. Erstellung der Maschinenhalle
- 1b. Einrichtung der Baumschule
2. Bau des Wohn- und Betriebsgebäudes

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die zulässige Gebäudehöhe bemisst sich an der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m darf nicht überschritten werden.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen zum Betrieb einer historischen Feldbahn (Fläche F1) sowie die Feldbahn selbst sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch im gesetzlichen Abstand zur Kreisstraße von 15,0 m zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind zulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise zulässig. Für die Fläche „F1“ ist eine max. Gebäudelänge von 35,0 m festgesetzt.

P.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Untergeordnete Bauteile wie z. B. Terrassenüberdachungen dürfen die im Planteil festgesetzte Baugrenze überschreiten.

P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden drei private Grünflächen festgesetzt.

Die private Grünfläche PG1 entlang der Kreisstraße ist als Straßenabstand festgesetzt. Die private Grünfläche PG2 dient nach Osten zur Eingrünung. Die weitere Grünfläche PG3 befindet sich im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ebenfalls zur Eingrünung der dort schon bestehenden Gebäude.

In den privaten Grünflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen allgemein nicht zulässig, mit Ausnahme von Abstell- und Hofflächen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung sowie Überdachungen von Terrassen oder Dachüberstände. Im gesetzlichen Straßenabstand zur Kreisstraße von 15,0 m sind diese nur mit Zustimmung des zuständigen Straßenbauamts zulässig.

P.11 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

S: Maßnahmen zum Schutz eines angrenzenden Streuobstbestandes

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss der angrenzende gesetzlich geschützte Streuobstbestand (§ 33a NatSchG) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.13.1 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke mit Bäumen

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Innerhalb der Fläche müssen mindestens 75 % der Fläche als Feldhecke bepflanzt werden. Die restlichen 25 % der Fläche sind mit Hochstämmen (Laub- oder Obstbäumen) zu gestalten. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 1

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Eiche

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.14 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

FPfb1: geschützte Feldhecke

Die bestehende gesetzlich geschützte Feldhecke ist durch eine Pflanzbindung (FPfb1) dauerhaft zu erhalten. Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Es sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

FPfb2: Feldhecke

Eine weitere Feldhecke im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird durch eine Pflanzbindung (FPfb2) gesichert. Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Es sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Gartenbaubetrieb Hornberg**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig.
Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pultdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein mit Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Stützmauern dürfen generell im Plangebiet optisch nicht als Sichtbeton in Erscheinung treten, sondern müssen eine vorgesetzte Natursteinmauer haben oder erdangeschüttet sein.

O.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Betriebsstätte zulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (z. B. zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

O.8 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

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 Bau- und Umweltamt beim Landratsamt 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

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. 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 aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

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 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 – 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 – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 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 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.9 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	28.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.06.2022
Auslegungsbeschluss	am	26.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.07.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 24.07.	bis 24.08.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	27.11.2023
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall (§ 10 Abs. 2 BauGB) – Genehmigungsfiktion eingetreten	am	23.08.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	22.11.2024

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/Jagst,
den 26.06.2023

Kirchberg/Jagst,
den 22.07.2024

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.11.2023

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der vorliegende Standort für das Bauvorhaben hat sich aus der erfolglos verlaufenen Alternativstandortsuche ergeben. Hierbei konnte im Stadtgebiet bisher keine geeignete alternative Fläche in einem (bestehenden) Mischgebiet oder eine freie Gewerbefläche gefunden werden. Auch die in und um die Stadt Kirchberg liegenden alten Hofstellen bieten für den Vorhabenträger keine Möglichkeiten zur Übernahme bzw. Pachtung.

Das Bauvorhaben beinhaltet eine betriebliche Standortkonzentrierung mit dann nur noch einer zentralen Betriebsstelle inklusive eines Annexhandels und dazugehörigem Betriebsleiterwohngebäude. Hierfür sind diverse bauliche Anlagen erforderlich (vgl. VEP). Erforderlich ist insbesondere den betrieblichen Maschinenpark in einem entsprechenden Hallengebäude unterzubringen. Momentan verteilt sich der Betrieb auf vier, z. T. angemietete, Standorte innerhalb des Stadtgebiets.

Das Angebotsspektrum aus dem Garten- und Landschaftsbau soll zudem am neuen Standort unter Ausbau der bisherigen Kapazitäten vergrößert werden. So sollen neben kommunalen Dienstleistungen (Grünflächenpflege bzw. Landschaftserhaltungsmaßnahmen bis hin zu Straßenräumdiensten) auch eine Baumschule inkl. Mustergarten sowie diverse Schüttgüter (Rindenmulch, Schotter etc.) für den lokalen privaten Bereich angeboten werden. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich bereits betriebliche Anlagen des Vorhabenträgers (auf Flst. 213/1).

Der Vorhabenträger hat sich bereits jetzt schon Gedanken gemacht, wie sich eine spätere Weiterentwicklung darstellen könnte. Bauliche Anlagen sollten sich dann westlich der aktuell geplanten Gebäude und die Baumschule dann auf der anderen Straßenseite östlich der Scheune ansiedeln. Hierzu gab es bereits schon Gespräche mit der Grundstückseigentümerin. Damit würde sich der Betrieb auch eher Richtung Ort entwickeln und nicht weiter nach Osten in die Landschaft hinaus.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha befindet sich in der Stadt Kirchberg/Jagst östlich der Ortschaft Hornberg und liegt somit in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126). Diese ist durch die tief eingeschnittenen Täler der Jagst und des Kochers geprägt. Auf den Hochlagen wird zumeist Ackerbau betrieben. Die Fläche besteht größtenteils aus Fettwiesen. Südlich der Kreisstraße K 2511 befindet sich eine bestehende Scheune.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Der große Wiesenknopf konnte nicht nachgewiesen werden. Östlich grenzt eine intensiv genutzte Wiese an. Südlich verläuft eine Straße. Die Fläche fällt von Norden nach Süden hin ab. Auf der Straßenböschung stockt eine Hecke sowie stehen vereinzelte ältere Streuobstbäume. Nördlich außerhalb der Fläche befinden sich ein kleiner Streuobstbestand sowie daran anschließend eine große Ackerfläche. Die Ackerfläche fällt Richtung Norden ebenfalls wieder ab.

Die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten im Jahr 2021. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Falter sowie Haselmaus untersucht. Die artenreiche Fettwiese wurde auf Grund ihres Artenspektrums in ihrer Punktebewertung erhöht, um ihre Wertigkeit abbilden zu können. Die Fettwiesen nördlich der Kreisstraße gehen in zwei Bereichen in artenreiche Fettwiesen über. Jedoch reicht die Artenanzahl nicht für die Ausweisung einer mageren Flachland-Mähwiese.

Im Süden der Fläche „F1“ befindet sich am Rand des Geltungsbereiches eine geschützte Feldhecke auf der Straßenböschung. Der zusätzliche Bereich, der nach der frühzeitigen Beteiligung hinzukam (Fläche F2), beinhaltet bestehende Gebäude sowie gärtnerisch angelegte Außenbereiche. Im Westen grenzt an diese Fläche ein geschütztes Biotop an.

Es kommt zu einem Verlust der Grünländer im Bereich südlich der Kreisstraße. Die bestehende Feldhecke entlang der Straßenböschung bleibt erhalten und wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Das Gelände wird nach Osten sowie zur Kreisstraße durch eine Heckenpflanzung sowie Baumpflanzungen eingegrünt. Die Teilfläche nördlich der Kreisstraße wird nicht verändert. Die bestehende Gehölzreihe im Norden wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Es werden folgende Punkte im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhalt der geschützten Feldhecke entlang der Straßenböschung (Pflanzbindung FPfb1)
- Erhalt des Gehölzbestand in der nördlichen Erweiterungsfläche (FPfb2)
- Eingrünung der Fläche im Osten sowie Norden durch eine Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (FPfg1)

Es kommt zu einem Verlust von 56.133 Ökopunkten. Der Verlust der Ökopunkte wird durch folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

- eM1 Bachfichtenentfernung
- eM2 Entfernung standortfremder Fichten
- eM3 Freistellung einer Obstbaumreihe am Waldrand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung in der Zeit vom 01.07. bis 29.07.2022. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Anschluss wurde nochmals auf die Überprüfung möglicher Alternativstandorte abgehoben. Daraufhin hat sich der Vorhabenträger nochmals mit Alternativen in Gaggstatt und Hornberg auseinandergesetzt und dabei auch eine Verkaufsbereitschaft abgefragt. Aufgrund des Datenschutzes werden die Ergebnisse etwas verallgemeinert:

In Gaggstatt wurde ein Anwesen verkauft, jedoch baulich noch nicht umgenutzt. Der neue Eigentümer ist für Verhandlungen jedoch nicht offen. Ungenutzte Gebäude einer ehemaligen Aussiedlung in Gaggstatt können weder angemietet noch gekauft werden. Das gleiche trifft auf eine ehemalige Aussiedlung in Hornberg direkt zu. Innerörtlich von Hornberg hätte es ein geeignetes Gelände gegeben, das aber anderweitig leider verkauft wurde und somit für den Vorhabenträger nicht zur Verfügung steht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07. bis 24.08.2023. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der Baurechtsbehörde wurde eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen angeregt. Diesem Wunsch wurde entsprochen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2023 den Satzungsbeschluss gefasst und die Unterlagen am 22.07.2024 zur Genehmigung eingereicht.