



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

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>B.3. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>6</b>
B.5.1 Flächennutzungsplan	6
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	6
<b>B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.6.1 Schutzgebiete	8
B.6.2 Biotopschutz	8
B.6.3 Biotopverbund	8
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	8
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	8
B.6.6 Artenschutz	8
B.6.7 Gewässerschutz	8
B.6.8 Denkmalschutz	8
B.6.9 Immissionsschutz	9
B.6.10 Altlasten	9
<b>B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
<b>B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>B.9. örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>B.10. Verkehr</b>	<b>9</b>
<b>B.11. Technische Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>B.12. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>11</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>13</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich der 4. Änderung (rot umrandet), ohne Maßstab	5
Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3: Luftbild, Maßstab 1:7.500	7

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007

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

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

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

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen.

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

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der im Ortsteil Kleinallmerspann befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ des Zweckverbandes Kirchberg/Ilshofen wurde am 11.08.1995 als Satzung beschlossen. Er sah im gesamten Geltungsbereich die Festsetzungen eines Gewerbegebietes vor, das in einer kleinen Teilfläche im Südwesten hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (Autohof) eingeschränkt ist.

Im Jahre 2008 wurde eine **1. Änderung** notwendig, in der für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Südwesten die Art der baulichen Nutzungen bezüglich einer Vergnügungsstätte bis 550 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ausnahmsweise zugelassen wurde. Diese trat am 25.07.2008 in Kraft.

In einer **2. Änderung**, die am 09.09.2011 bzw. 16.09.2011 in Kraft getreten ist, wurde im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, der bisher für den Verband nicht umsetzbar war, ein Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Nach Ablauf der Photovoltaiknutzung soll die Sondernutzung aufgegeben und die Flächen wieder als Gewerbegebiet genutzt werden können.

Durch die **3. Änderung**, welche am 04.12.2015 in Kraft trat, wurde die Errichtung von Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 31,0 m innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zugelassen.

Im Zuge der vorliegenden **4. Änderung** sollen Betriebswohnungen unzulässig werden. Der Bebauungsplan sah bisher vor, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind. Die Wohnungen jedoch schränken Gewerbebetriebe durch die geringer zulässigen Immissionswerte ein. Daher sollen die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig ausgeschlossen werden. Bereits genehmigte Wohnnutzungen haben Bestandsschutz.

Die anderen Festsetzungen bleiben von der 4. Änderung unberührt.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Es wird lediglich die bisherige Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gestrichen. Bereits genehmigte Wohnnutzungen haben Bestandsschutz. Die anderen Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

### B.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf der nächsten Seite dargestellt.



Bild 1: Geltungsbereich der 4. Änderung (rot umrandet), ohne Maßstab

## **B.4. Übergeordnete Planungen**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ sowie im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche enthalten.

## **B.5. Kommunale Planungsebene**

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Ehemalige Autobahnmeisterei“, in Kraft getreten am 16.10.2009  
Der Bebauungsplan liegt auf der anderen Straßenseite der L 1040 und hat eine Umnutzung der ehemaligen Autobahnmeisterei zum Inhalt.



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



Bild 3: Luftbild, Maßstab 1:7.500

## **B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.6.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie von der Planung berührt.

### **B.6.2 Biotopschutz**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Es sind keine Biotope betroffen. Auch außerhalb werden keine durch die Änderung tangiert.

### **B.6.3 Biotopverbund**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

### **B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

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

### **B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

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

### **B.6.6 Artenschutz**

Durch die Aufhebung der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet kann eine Beeinträchtigung von geschützten Arten im Gebiet ausgeschlossen werden.

### **B.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.

### **B.6.8 Denkmalschutz**

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

### **B.6.9 Immissionsschutz**

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist mit keinen weitergehenden Emissionen zu rechnen.

### **B.6.10 Altlasten**

Altlasten befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie von der Planung berührt.

## **B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung werden lediglich die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig ausgeschlossen. Daraus resultieren keine Veränderungen an den Flächeneinteilungen und des maximalen Versiegelungsgrades.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Gegenüber der bisherigen Planung bleiben die Umweltauswirkungen daher unverändert.

## **B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.1 („Gewerbegebiet“) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ (in Kraft getreten am 11.08.1995) wird - wie nachfolgend aufgeführt - ergänzt, damit die Wohnungsnutzung nicht mehr zulässig ist:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zugelassen.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

## **B.9. örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften (damals „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ genannt) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ (in Kraft getreten am 11.08.1995) bleiben unberührt.

## **B.10. Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung bleibt unverändert. Ebenso bleiben die Stichstraßen zur inneren Erschließung des Gebietes erhalten.

## **B.11. Technische Infrastruktur**

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine Veränderung der technischen Infrastruktur.

**B.12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kirchberg, im Dezember 2021

Ohr  
(Verbandsvorsitzender)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

*Hinweis: Die bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten bis auf die nachfolgende Ergänzung unverändert weiter.*

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

*Hinweis: Die anderen zulässigen Nutzungen bleiben weiterhin festgesetzt.*

**O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die bisherige Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt unverändert weiter.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	.....
Auslegungsbeschluss	am	06.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom .....	bis .....
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	.....

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

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

Kirchberg/Ilshofen,  
den 06.12.2021

Kirchberg/Ilshofen,  
den .....

**gez.**  
Ohr  
(Verbandsvorsitzender)

.....  
Ohr  
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 06.12.2021