

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„EHEMALIGE JUGENDHERBERGE“

IN KIRCHBERG/JAGST

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.3. Dichte- und Bedarfsberechnung	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
B.6.3 Nebenanlagen	12
B.6.4 Bauweise	13
B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	13
B.6.6 Zu- und Ausfahrtsverbote	13
B.6.7 Grünflächen (private)	13
B.6.8 Leitungsrechte	13
B.6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
B.6.10 Pflanzgebote	13
B.6.11 Pflanzbindungen	14
B.7. Örtliche Bauvorschriften	15
B.7.1 Äußere Gestaltung	15
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.7.3 Einfriedungen und Stützmauern	15
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.7.5 Stellplätze	15
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	15
B.8. Verkehr	16
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	16
B.8.2 Innere Erschließung	16
B.9. Technische Infrastruktur	16
B.9.1 Wasserversorgung	16
B.9.2 Abwasserbeseitigung	16
B.9.3 Stromversorgung	16
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	16
UMWELTBERICHT	17
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	17
U.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	17

U.3.	Beschreibung der Festsetzungen	17
U.4.	Übergeordnete Planungen	17
U.4.1	Regionalplan	17
U.4.2	Bauleitplanung	17
U.4.2.1	Flächennutzungsplan	17
U.4.2.2	Landschaftsplan	17
U.4.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	17
U.5.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	18
U.5.1	Untersuchungsgebiet	18
U.5.2	Untersuchungsumfang	18
U.5.3	Fachgutachten	18
U.5.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
U.6.	Schutzvorschriften und Restriktionen	19
U.6.1	Schutzgebiete	19
U.6.2	Biotopschutz	19
U.6.3	Biotopverbund	21
U.6.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	22
U.6.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	23
U.6.6	Artenschutz	23
U.6.6.1	Rechtliche Grundlagen	23
U.6.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	24
U.6.6.3	Prognose der Betroffenheit	25
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	26
U.6.9	Immissionsschutz	26
U.6.10	Landwirtschaft	26
U.6.11	Wald und Waldabstandsflächen	27
U.6.12	Altlasten	27
U.7.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	27
U.7.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	27
U.7.1.1	Schutzgut Mensch	27
U.7.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
U.7.1.3	Schutzgut Boden	31
U.7.1.4	Schutzgut Fläche	32
U.7.1.5	Schutzgut Wasser	32
U.7.1.6	Schutzgut Klima und Luft	33
U.7.1.7	Schutzgut Landschaft	34
U.7.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
U.7.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
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.8.	Maßnahmenkonzeption	36
U.8.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	36
U.8.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	36
U.8.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	37
U.8.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	37
U.8.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	37
U.8.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	37

U.8.3.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	38
U.8.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	38
U.8.5	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	46
H	Hinweise und Empfehlungen	48
	VERFAHRENSVERMERKE	51
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	53

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM4)
- Anhang 4: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

ANLAGE

- Anlage 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand vom 03.10.2021 von Dipl.-Landschaftsplanerin Katharina Jüttner
- Anlage 2: Vorhabenplanung mit Stand vom 09.12.2021 von Büro Bück

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst 2008", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:3.000	11
Bild 6: Erhalt und Ausgleich geschützter Biotope	21
Bild 7: Biotopverbund, 1:20.000	22

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:

Frau Alexandra Stegmaier
Im Schmiedberg 10
74592 Kirchberg/Jagst

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
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses 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** finden sich unter Kapitel U.5.3 „Fachgutachten“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadt Kirchberg liegt für das Anwesen Gaggstatter Str. 35, mit dem vormals als Jugendherberge genutzten Gebäude die Anfrage einer ortsansässigen Investorin vor, den Standort auf den technisch aktuellen Stand umzubauen und die Außenanlagen auszubauen und aufzuwerten, um das bisher freizeitlich genutzte Areal so gewerblich weiterbetreiben zu können.

Dem Vorhaben liegt eine Konzeptplanung zur Umnutzung der Erlebnisherberge zugrunde. Da sich der Geltungsbereich im Außenbereich befindet, ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Kirchberg wählt dazu das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um das Vorhaben gezielt zu ermöglichen. Die Umsetzung von abweichenden Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist somit nicht möglich. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 14.12.2020 gefasst. Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 20.12.2021.

In der Nähe zum Geltungsbereich grenzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an, welcher bereits realisiert worden ist. Das Konzept für die ehemalige Jugendherberge - als das neue „Haus Jagstblick“ - umfasst neben dem Gebäudeausbau zu einem zeitgemäßen Hotel auch die Erweiterung der Außenanlagen um eine Minigolfanlage, Stellplätze, einen Streichelzoo mit begehrter Stallung, Grillhütte sowie Glampinghütten in Form von Fässern. Ein Biergarten mit Freisitzflächen und Außenterrasse komplementieren das Konzept. Somit bleibt nach der vorliegenden Planung das Gebäude für freizeitliche Aktivitäten erhalten und gleichzeitig wird durch die baulichen Aufwertungen die Standortattraktivität der Kommune als regionaler Erholungsort mit weiteren Urlaubs- und Freizeitangeboten gesteigert.

B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,41 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,22 ha	86,5 %
- Bauflächen	0,93 ha	66,0 %
- private Grünflächen	0,29 ha	20,6 %
• Verkehrsflächen	0,19 ha	13,5 %

B.3. Dichte- und Bedarfsberechnung

Eine Dichte- und Bedarfsberechnung ist nicht notwendig, da es sich beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein Sonderprojekt handelt, das keinen Wohnraum schafft, sondern die Folgenutzung und Erweiterung der ehemaligen Jugendherberge um Beherbergungs- und Freizeitangebote auf dem dazugehörigen Außengelände ermöglichen soll.

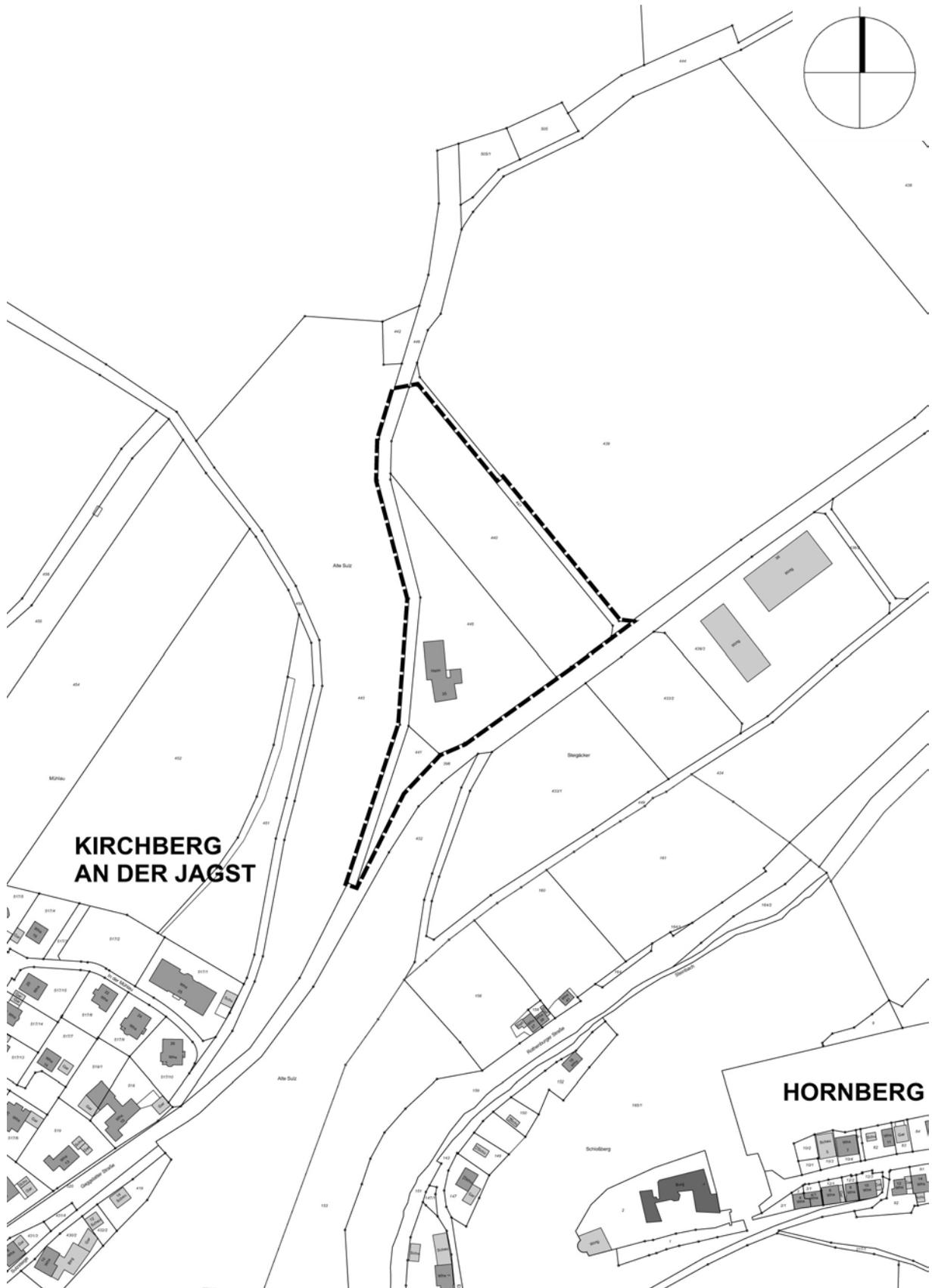


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich als Weißfläche dargestellt. Das Plangebiet grenzt randlich an ein Landschaftsschutzgebiet, das durch die Flächenneuausweisung jedoch nicht tangiert wird.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ sind keine Festsetzungen zum Geltungsbereich getroffen. In den äußersten Randbereichen befinden sich Biotop (vgl. Kapitel U.6) und randlich grenzt das Gebiet an ein Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet wird im parallelen Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ berücksichtigt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst hat die Planungsgruppe Roll+Partner im Dezember 2007 einen Landschaftsplan vorgelegt. In der Karte „Maßnahmenkonzept; Schutz, Pflege und Entwicklung“ für die Stadt Kirchberg/Jagst ist der Geltungsbereich sowie der südwestlich angrenzende Magerrasenkomplex als besondere Funktion für Arten- und Biotopschutz vermerkt. In der Karte Erholung/Landschaft befinden sich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben. In der Karte für Artenschutz und Biotopvernetzung wird die Fläche mit sehr hoher Bedeutung eingestuft.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Extreme-Trail-Park Steigäcker“, in Kraft getreten am 30.11.2018

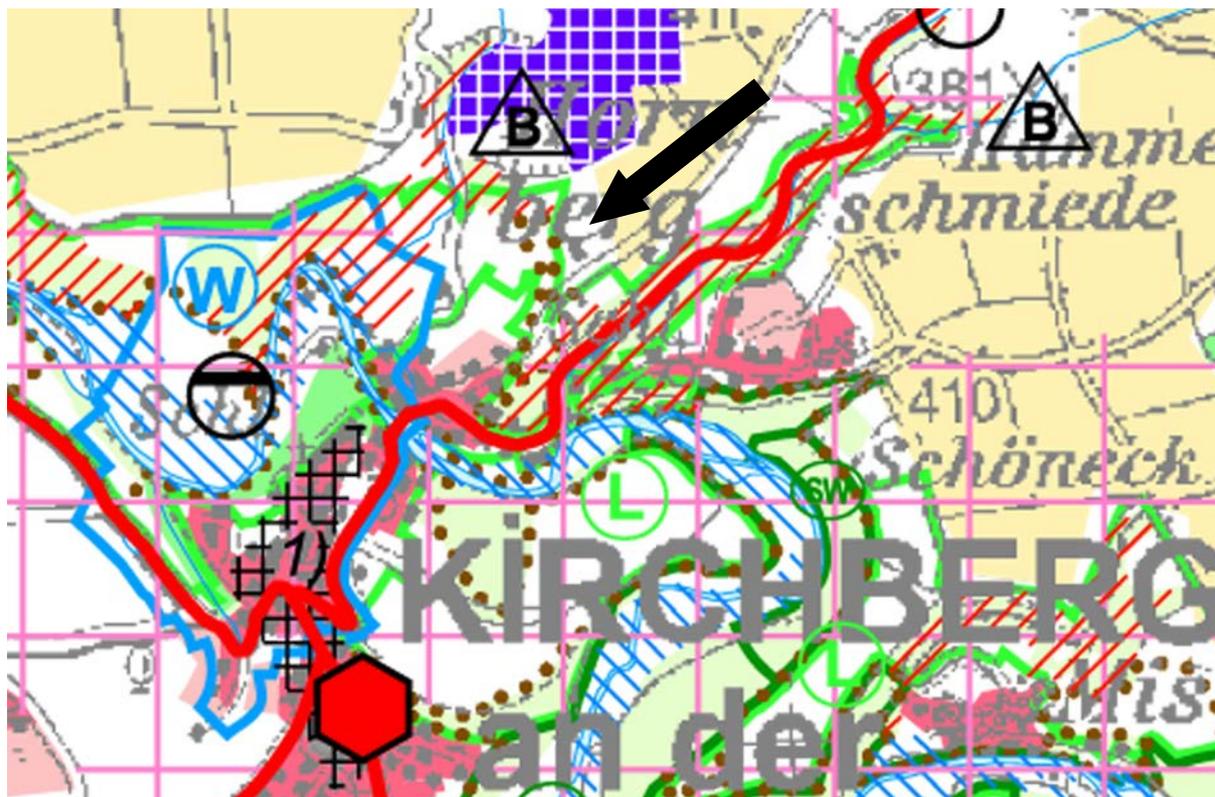


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

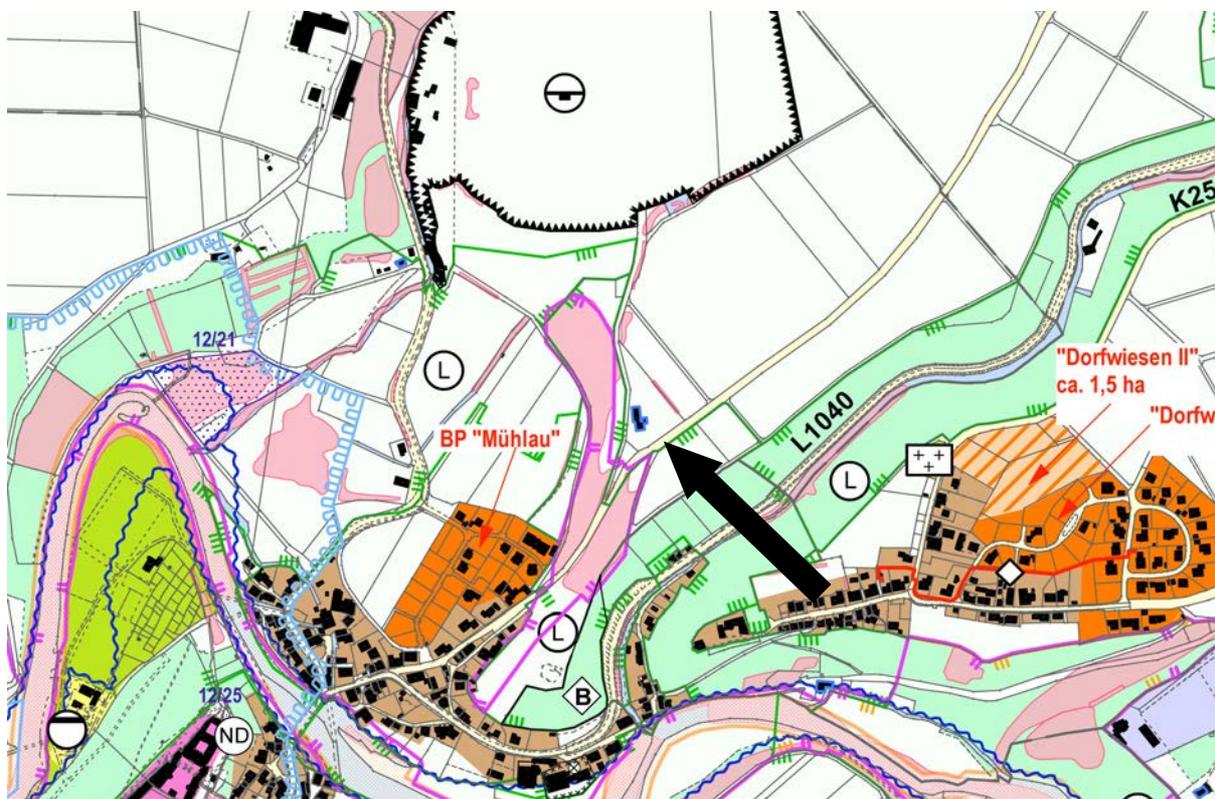


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

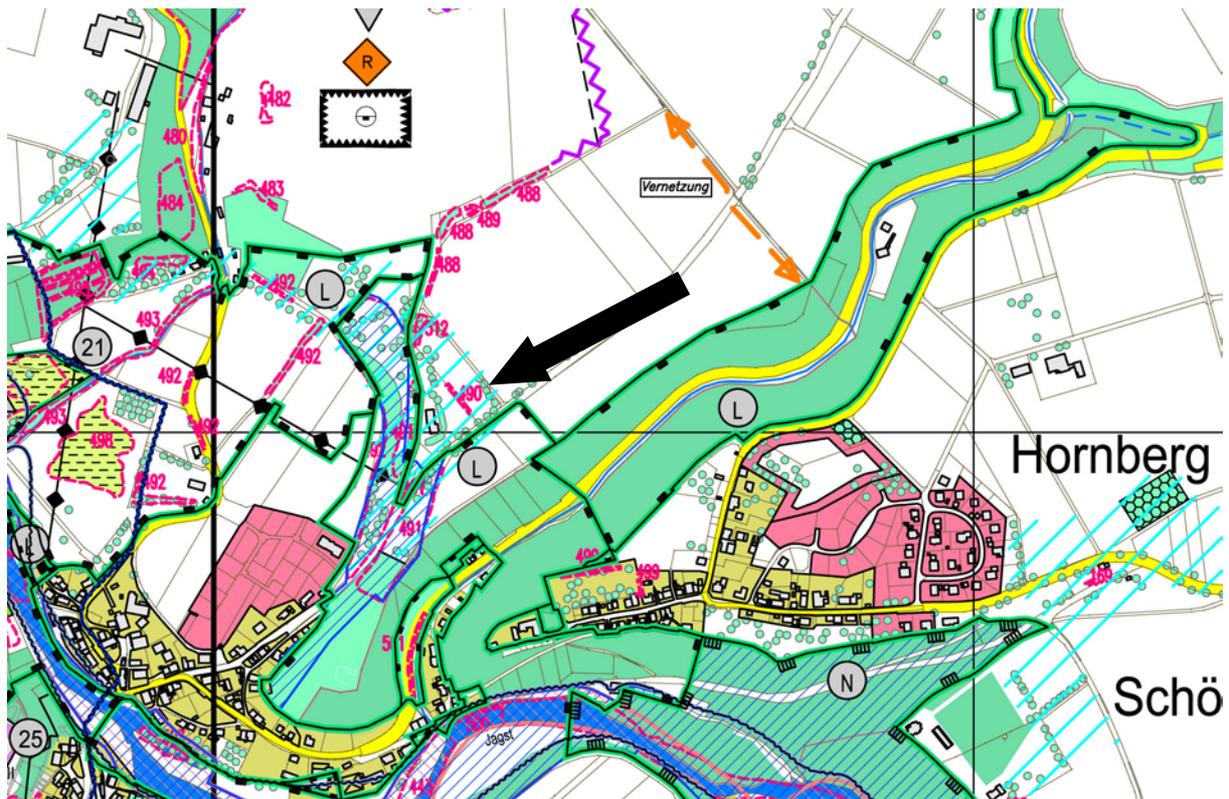


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst 2008", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:3.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Wortlaut hierzu lautet:

- (1) *Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und **Gebiete für die Fremdenbeherbergung**, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.*

Im Plangebiet ist der Ausbau zu einer Hotelanlage und Errichtung einer angeschlossenen Minigolfanlage mit Streichelzoo und Glampinghütten geplant. Zulässig sind danach ausschließlich folgende Nutzungen, die für das konkrete Vorhaben notwendig sind:

- **Beherbergungsbetrieb**
- **Minigolfanlage**
- **Biergarten mit Freisitzfläche und Außenterrasse**
- **Glampinghütten sowie**
- **Stellplätze**

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

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 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 maximalen Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

Nebenanlagen werden aus städtebaulichen Gründen in ihrer maximalen Höhe auf 6,0 m beschränkt.

B.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

B.6.4 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 35,0 m festgesetzt.

B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb des Baufensters jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

B.6.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen ist unzulässig.

B.6.7 Grünflächen (private)

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

Die privaten Grünflächen dienen dem Schutz der geschützten Feldhecken sowie des Magerrasens.

B.6.8 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.6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt für Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Die Magerrasen innerhalb wie außerhalb sowie die geschützten Biotope sind während der Bauzeit zu schützen.

B.6.10 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

B.6.11 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.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 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.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 5°-45° zulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind Tonnen- und Zeltdächer zulässig, für diese Dachformen werden keine Dachneigungen festgelegt.

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 flachgeneigten Dächern oder Tonnendächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdächer 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.7.3 Einfriedungen und Stützmauern

Massive Abschirmungen des Plangebietes sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung unerwünscht. Einfriedungen an den Außengrenzen dürfen die festgelegten Höhen nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind frei wachsende Hecken, ausgenommen jedoch immergrüne Hecken. Tote Einfriedungen auf den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Einfriedungen, die für den Betrieb des Streichelzoos erforderlich sind, werden nicht beschränkt.

Auf dem Flurstück 441, in dem sich ein FFH-Schutzgebiet befindet, sind keine Einfriedungen zulässig.

B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden.

B.7.5 Stellplätze

Aufgrund der speziellen Nutzungsform werden private Stellplätze gemäß des Vorhabenplanes vorgesehen.

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Kirchberg/Jagst und Gaggstatt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

B.8.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der Hotelanlage ist, wie zuvor bereits bei der ehemaligen Jugendherberge, über einen Abzweig von der Gaggstatter Straße und einer bestehenden Zuwegung (Flst. 446) im westlichen Plangebiet gesichert. Das obere bzw. östliche Plangebiet ist mit der östlich angrenzenden Zuwegung (Flst. 447) ausreichend sichergestellt. Beide genannten Zuwegungen werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Für Tagesbesucher der Minigolfanlage sind Stellplätze direkt zur Gaggstatter Straße vorgesehen. Eine weitere innere Erschließung mit öffentlichen Verkehrswegen, insbesondere in Hinblick auf brandschutztechnische Belange ist nach Auskunft der lokalen Einsatzkräfte sowie der Baurechtsbehörde nicht erforderlich.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an das vorhandene Leitungssystem.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über den Bestand sichergestellt.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im März 2022

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.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.4. Übergeordnete Planungen

U.4.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.4.2 Bauleitplanung

U.4.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.4.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.5.1 Untersuchungsgebiet

Der vorliegende Geltungsbereich ist Teil der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Das Plangebiet befindet sich in der Kocher-Jagst-Ebene. Diese ist durch die tief eingeschnittenen Täler der Jagst und des Kochers geprägt. Auf den Hochlagen wird zumeist Ackerbau betrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche am Rande des Steinbachtals und somit im Übergangsbereich zwischen dem Gipskeuper und dem Oberen Muschelkalk.

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich von der Stadt Kirchberg an der Jagst etwa 200 m von der bestehenden Wohnbebauung entfernt. Er umfasst eine Fläche von etwa 1,37 ha und befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gagstatt oberhalb des Jagsttales. Die Fläche ist terrassiert. Im Westen stehen die Gebäude und Stellflächen der ehemaligen Jugendherberge. Nach Norden schließen sich als Sportflächen genutzte Grünlandbereiche an. Die Heckenstrukturen sind als geschützte Biotope erfasst. Nach Süden hin ragt der Geltungsbereich in das bestehende FFH-Gebiet hinein. Hier befindet sich ein kleines Stück des angrenzenden Magerrasenkomplexes innerhalb des Geltungsbereiches.

U.5.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2021 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis der Relevanzprüfung (26.02.2021) zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Jagst bei Kirchberg und Brettach“ (6825341)
- nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope Nr. 16725 127 0490, 16725 127 0512, 16725 127 0491

U.5.3 Fachgutachten

U.5.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde Frau Jüttner mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Herbst 2021 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.6.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Jagst bei Kirchberg und Brettach“ (6825341) liegt im Wirkungsbereich der Planung und kann direkt oder indirekt betroffen werden. Weitere Ausführungen zur Verträglichkeit siehe Anhang 3.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg“ (Nr. 1.27.009).

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

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

Bestand

Biotopnummer:	16725 127 0490
Biotopname:	„Feldhecke Jugendherberge NE Kirchberg“
Schutzstatus:	geschützt als Feldhecken und Feldgehölze
Fläche:	0,1026 ha (3 Teilflächen)

Biotopbeschreibung:

„Drei gepflanzte Feldhecken um den Sportplatz der Jugendherberge Kirchberg. Alle drei ca. 4 m breiten Bestände enthalten viel Roten Hartriegel und Hainbuchen in der Strauchschicht. Berg-Ahorn und Esche bilden meist eine schon höhere Baumschicht. Hier auch einige Winter-Linden oder Feld-Ahorn. In die Strauchschicht immer wieder eingemischt sind Weißdorn, Hasel, Schlehe und etwas Zwetschgensträucher sowie häufig Rosen. Die meist lückige Krautschicht enthält Echte Nelkenwurz, Knoblauchsrauke und Brombeere. Die eher mesophilen, aber häufig gemähten Säume enthalten Knäuelgras und Fier-Zwenke. Von der ursprünglichen Pflanzmischung zeigen noch einzelne Thujen und Kornelkirschen.“

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion

Das Biotop ist schwach beeinträchtigt durch die vorhandenen nicht standortheimischen Gehölze.

Prognose

Das geschützte Biotop besteht aus drei Teilflächen mit insgesamt 1.026 m². Durch den geplanten Bebauungsplan verliert eine Teilfläche, welche dann innerhalb des Geltungsbereiches liegt, ihren Status als geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG. Die Fläche von 447 m² muss außerhalb des Geltungsbereiches als Feldhecke wieder hergestellt werden. Die Fläche wird aus Artenschutzgründen dennoch im Geltungsbereich erhalten.

Die beiden Randflächen im Norden des Geltungsbereiches verlieren ihren Status als gemäß § 33 NatSchG geschützte Feldhecke nicht. Die Heckenstreifen werden durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan erhalten und dauerhaft geschützt.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches (siehe eM2).

Bestand

Biotopnummer: 16725 127 0512
Biotopname: „Feldgehölz Jugendherberge NE Kirchberg“
Schutzstatus: geschützt als Feldhecken und Feldgehölze
Flächen: 0,0806 ha

Biotopbeschreibung:

„Die erfasste Fläche kann deutlich nach Süden erweitert werden, da sich auch hier überwiegend standortsheimische Gehölze in der Strauchschicht durchgesetzt haben und die exotischen Arten weitgehend verdrängt haben. Einzig die Robinie am Fuß der Böschung beeinträchtigt noch ernsthaft.“

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Das Biotop ist mittel beeinträchtigt durch die vorhandenen nicht standortheimischen Gehölze.

Prognose

Das geschützte Biotop verliert teilweise seinen Schutzstatus als gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop. Die Teilfläche von 287 m² befindet sich nach Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches und ist außerhalb wieder als Feldhecke wiederherzustellen. Die Teilfläche von 519 m² verliert ihren Schutzstatus als gemäß § 33 NatSchG geschützte Feldhecke nicht. Die Heckenstreifen werden durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan erhalten und dauerhaft geschützt.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches (siehe eM2).

Bestand

Biotopnummer: 16725 127 0491
Biotopname: „Magerrasen-Feldgehölz-Komplex um Jugendherberge Kirchberg“
Schutzstatus: geschützt als Trockenrasen, Offene Felsbildungen, Feldhecken und Feldgehölze
Fläche: 2,2994 ha (3 Teilflächen)

Biotopbeschreibung:

Folgende Beschreibung bezieht sich auf den gesamten Magerrasenkomplex, der sich südlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet:

„Reich strukturierter Komplex aus von Schafen beweideten Magerrasen basenreicher Standorte, anthropogener Felsbildung sowie teils parkartigen Feldgehölzen und einer Haselhecke.

Die Beschreibung von 1997 trifft noch weitgehend zu, jedoch ist anzumerken, dass jeweils der südliche Teil der zwei großen Teilflächen, trotz anhaltender Beweidung zwar noch ihren parkartigen Charakter mit zahlreichen alten Spitz-Ahornen erhalten haben, darunter aber eher artenarme und von Verbuschung bedrohte Weiden entstanden sind. Da die Altbäume jedoch fast wieder Kronenschluss erreichen, werden diese Bereiche als lichte Feldgehölze erfasst. Aktuell wurde ein großer Teil der Haselhecke im Norden der westlichen Teilfläche auf den Stock gesetzt.

Das Biotop ist ein Gebiet von besonderer lokaler Bedeutung:

Großer Magerrasenkomplex, der noch mit Schafen beweidet wird und großteils noch eine schöne Artenzusammensetzung aufweist. Exponierte Lage mit sehr wichtiger Bedeutung für das Landschaftsbild um Kirchberg. Helleborus foetidus im Gebiet an der Ostgrenze ihres Verbreitungsareals.

Der Magerrasenkomplex ist schwach beeinträchtigt durch Nährstoffeintrag aus umgebenen Flächen“

Eine kleine Teilfläche von 70 m² liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

Der kleine Rest Magerrasen im Süden des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (siehe Pflanzbindung)

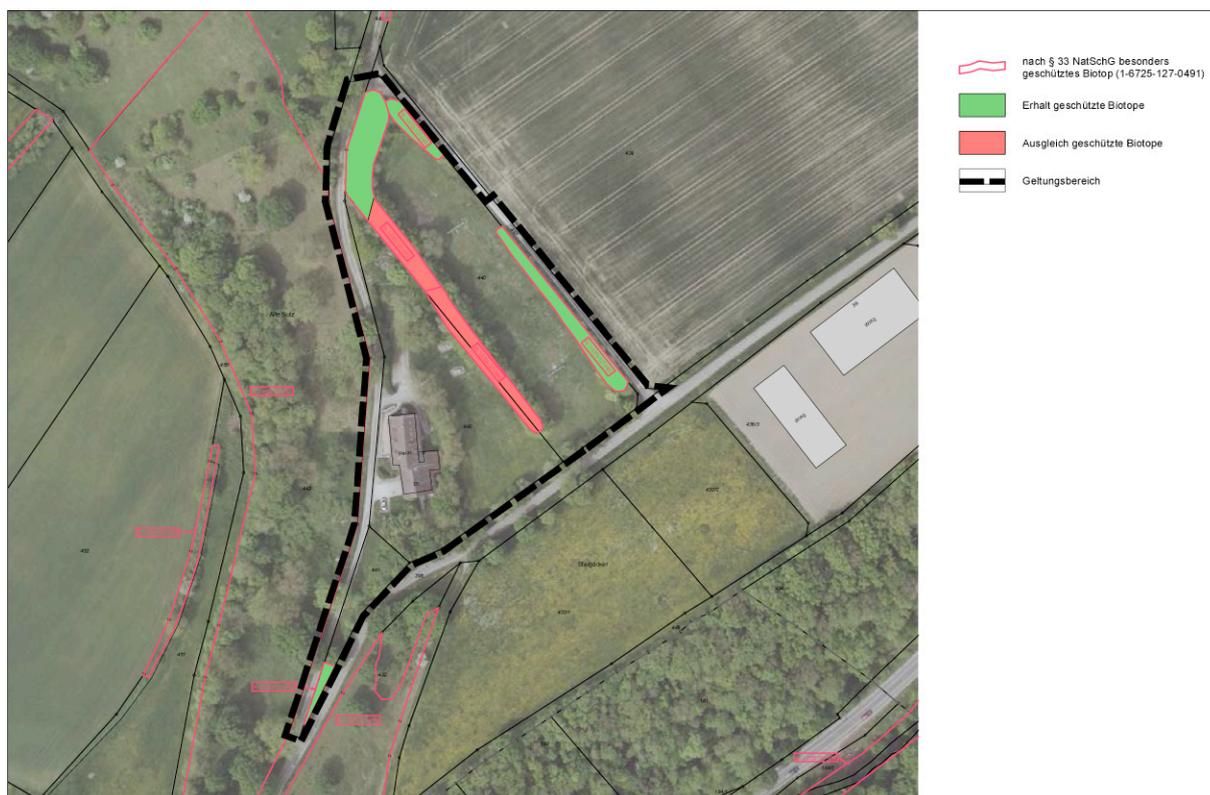


Bild 6: Erhalt und Ausgleich geschützter Biotope

U.6.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Barrierefläche dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch verschiedene Feldhecken, die als geschützte Biotope kartiert sind. Diese Gehölze bilden Trittsteine zu den im Osten liegenden Waldflächen und im Westen angrenzenden Gehölzstrukturen.

Südlich grenzen die Magerrasenflächen als Kernflächen direkt an den Geltungsbereich an.

Prognose

Größtenteils werden die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches erhalten. Die randlich angrenzenden Magerrasen werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

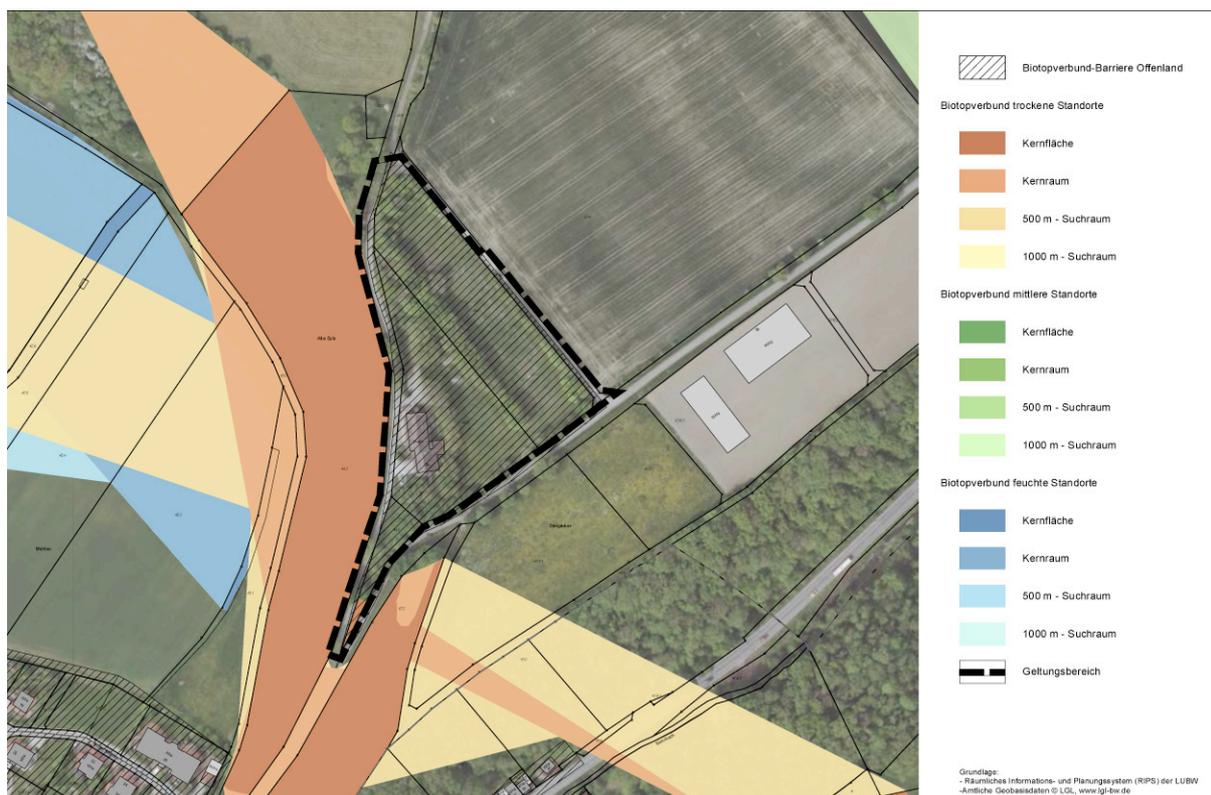


Bild 7: Biotopverbund, 1:20.000

U.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

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

U.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Folgende LRT liegen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Wirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes:

Bestand

LRT-Typ:	Lebensraumtyp Offenland
LRT-Name:	Submediterrane Halbtrockenrasen (Mesobromiom)
LRT-Nr.:	6212
Lage (FFH-Gebiet):	„Jagst bei Kirchberg und Brettach“ (6825341)
Fläche:	70 m ²
Erhaltungszustand:	C
prioritärer LRT:	ja
Beschreibung:	„Eine weitere Teilfläche mit Magerrasen befindet sich im Zwickel zwischen Straße und Zufahrtsweg zur Jugendherberge. Die Artenzusammensetzung gleicht der größeren Teilfläche oberhalb der Straße, allerdings kommen teilweise Schlehen auf.“

Prognose

Es befinden sich 70 m² des Lebensraumtyps innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Fläche ist gleichzeitig ein gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop. Die Fläche bleibt erhalten und ist dauerhaft zu pflegen.

U.6.6 Artenschutz

U.6.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes 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, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien 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 Frau Jüttner wurde mit der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2021 beauftragt. Auf Grund der von Frau Jüttner durchgeführten Relevanzprüfung (26.02.2021) wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie die Hauselmaus untersucht.

Die Untersuchungen mussten Mitte Juli 2021 aufgrund fortschreitender Baumaßnahmen abgebrochen werden. Die Betroffenheit der Tierarten wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer worst case Betrachtung bestimmt.

Die *kursiv* gedruckten Textteile werden aus dem Gutachten zitiert.

Brutvögel:

Im Plan- und erweiterten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen. Für 10 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) im Plangebiet und erweiterten Untersuchungsraum ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Blaumeise, Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star und Zilpzalp.

Für 4 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 Elster, Erlenzeisig, Heckenbraunelle und Rabenkrähe.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten im erweiterten Untersuchungsgebiet stehen Haussperling und Star auf der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (HÖLZINGER et al. 2007).

Von den Nahrungsgästen ist keine Art in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs in der Vorwarnliste aufgenommen.

Der Star brütete 2021 in einem Brutkasten im Bereich der zentralen Feldhecke. Größere für Vogelbruten geeignete Höhlungen befinden sich nicht in den Gehölzen innerhalb des Plangebietes. Zwei Großnester in Gehölzen östlich des Gebäudes wurden nicht genutzt.

Fledermäuse:

Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze und das Gebäude auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine für Fledermäuse geeigneten nach oben gerichteten Höhlungen oder Rindenschuppen bzw. geeignete Bereiche im Bereich des Gebäudes festgestellt werden.

Zauneidechse:

Während der Begehungen wurden keine Zauneidechsen festgestellt.

Haselmaus:

Ebenso wenig konnten Nachweise von Vorkommen der Haselmaus erbracht werden.

U.6.6.3 Prognose der Betroffenheit

Die Untersuchungen mussten Mitte Juli 2021 aufgrund fortschreitender Baumaßnahmen abgebrochen werden. Die Betroffenheit der Tierarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer worst case Betrachtung bestimmt.

Die kursiv gedruckten Textteile werden aus dem Gutachten zitiert.

Brutvögel:

Auf Grund der kurz nach Untersuchungsbeginn beginnenden Bauarbeiten, die sich über den gesamten Untersuchungszeitraum bis zum Abbruch der Untersuchungen hinzogen, sind die Untersuchungsergebnisse nur bedingt aussagefähig. Das Artenspektrum und das Vorkommen der Arten verschob sich mit Baubeginn abnehmend nach Westen hin. Dort wurden dann im Zuge der Arbeiten Heckenbereiche komplett entfernt. Ohne Bauarbeiten wäre das Artenspektrum im Bereich der Gehölze größer gewesen. Eventuell wären auch die Großnester genutzt worden.

Es (...) sind nur mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit sowie häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch von der Planung betroffen. Für diese Brutstätten innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes kann davon ausgegangen werden, dass bei erheblichen Störungen während des Betriebes die Brutplatzfunktion für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Es ist möglich, dass störungsempfindlichere Arten während des Baubetriebes ihren Revierbereich verlassen haben.

Fledermäuse:

Da die vorkommenden Gehölze und das Gebäude nicht für Fledermausvorkommen geeignet sind, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.

Zauneidechse:

Da die geeigneten Habitatbereiche vor Abschluss der Untersuchungen entfernt wurden, ist es möglich, dass Habitate der Zauneidechse zerstört wurden.

Von einer möglichen Tötung von Tieren ist nicht unbedingt auszugehen, da der Abriss der Mauer Anfang Mai erfolgte, einem Zeitraum, in dem die Tiere bewegungsfähig sind, sich jedoch noch nicht in der Paarungs- und Eialblagezeit befinden.

Haselmaus:

Auch die Haselmausuntersuchungen konnten nicht abgeschlossen werden. Es ist möglich, dass Haselmäuse im Plangebiet vorkommen bzw. durch die Bauarbeiten aus dem Gebiet vergrämt wurden.

U.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Auf weitere Fällungen von Gehölzen bzw. das Ausschneiden von Jungaufwuchs muss zum Schutz der Brutvögel während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel unbedingt verzichtet werden.

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.

Um den Verlust der Habitatbereiche nachträglich auszugleichen, ist die Pflanzung einer Feldhecke mit zahlreich Beerenobst und Nussangebot vorgesehen, um für Brutvögel und Haselmaus neue, ungestörtere Habitatbereiche zu schaffen. Als randlicher Abschluss ist die Anlage eines als Zauneidechsenhabitat geeigneten Steinhauens im Bereich des Flurstückes 433/1 direkt südlich des Plangebietes vorgesehen.

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 Geltungsbereich befindet sich im Bereich Gaggstatter Straße das Kulturdenkmal Nr. 111577767 nach § 2 DSchG. Dabei handelt es sich um Straßenbegrenzungssteine an der Gaggstatter Steige mit einer Reihe von 63 bogenförmig abgeschlossenen Steinen an der einstigen Chaussee Rothenburg-Hall, wohl spätes 18. oder 19. Jahrhundert.

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 nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen wurden schon zu Betriebszeiten der Jugendherberge als Außenbereich genutzt.

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 nordöstlich von der Stadt Kirchberg an der Jagst etwa 200 m von der bestehenden Wohnbebauung entfernt. Er umfasst eine Fläche von etwa 1,37 ha und befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gaggstatt oberhalb des Jagsttales. Die Fläche ist terrassiert. Im Westen stehen die Gebäude und Stellflächen der ehemaligen Jugendherberge. Nach Norden schließen sich als Sportflächen genutzte Grünlandbereiche an.

Prognose

Das Konzept für die ehemalige Jugendherberge - als das neue „Haus Jagsblick“ - umfasst neben dem Gebäudeausbau zu einem zeitgemäßen Hotel auch die Erweiterung der Außenanlagen um eine Minigolfanlage, einen Streichelzoo mit begehrter Stallung, Grillhütte sowie gehobene Campinghütten („Glamping“). Ein Biergarten mit Freisitzflächen

und Außenterrasse komplementieren das Konzept. Somit bleibt nach der vorliegenden Planung das Gebäude für freizeitliche Aktivitäten erhalten und gleichzeitig wird durch die baulichen Aufwertungen die Standortattraktivität der Kommune als regionaler Erholungsort mit weiteren Urlaubs- und Freizeitangeboten gesteigert.

Für das Schutzgut Mensch ist die Planung ein Gewinn, da die ehemalige Jugendherberge durch die Umnutzung der Bevölkerung für die Freizeitnutzung in verschiedensten Formen zur Verfügung steht. Durch die verstärkte Nutzung wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen.

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 geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Der Bestand der im Juni 2021 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 2009) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Die Biotoptypenkartierung wurde durch die Landschaftsplanerin Frau Jüttner im Juni 2021 durchgeführt. Die Begehung zur Aufnahme der Biotoptypen erfolgte am 09.06.21 in *Verbindung mit früheren Begehungen u.a. am 29.05.21 und 20.02.21, da große Bereiche am 09.06.21 bereits überbaut waren.*

Innerhalb des Plangebietes „Camping Stegmaier“ in Kirchberg an der Jagst befanden sich zum Planungsbeginn die nachfolgend aufgeführten Biotoptypen .

Beschreibung der Biotoptypen:

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Norden und Osten der Fläche befinden sich auf zwei Ebenen 6.500 m² Wiesenbereiche, die durch Feldhecken gegliedert werden. Die Fläche ist moosdurchsetzt, Gräser dominieren den Bestand, daneben zahlreich trittverträgliche Kräuter. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Freizeitfläche der Jugendherberge genutzt.

Im Süden verläuft zwischen Zufahrtsstraße und Feldhecke und Feldgehölz in einer westexponierten Böschung ein schmaler Grünlandstreifen, der ebenfalls dem Biototyp entspricht. In diesem Bereich treten partiell auch Magerkeitszeiger auf.

(Abwertung der nördlichen und zentralen Fläche auf Grund vorangegangener Vielschnitte, Freizeitflächennutzung)

36.50 Magerrasen basenreicher Standorte

Im Süden des Plangebietes befand sich ein im Rahmen der Biotopkartierung aufgenommener kleiner Magerrasenbereich im westexponierten Hang zwischen zwei Fahrwegen („Magerrasen-Feldgehölz-Komplex um Jugendherberge Kirchberg a. d. J.“, .Biotopnr. 167251270491). Zum Aufnahmezeitpunkt der Fläche waren in den Böschungsbereich bereits große Blocksteine gesetzt worden. Nur noch wenige Bereiche enthielten die ehemals erfassten Magerrasenarten. Da eine aktuelle Aufnahme der bestehenden Vegetation vor Baubeginn nicht erfolgen konnte, wird auf die Grundlagen der Biotopkartierung zurückgegriffen.

41.22 Feldhecke

Die zwei 90 m und 190 m langen, hochwüchsigen, auf Grund aktueller Ausrichtung jedoch nur mäßig dichten Feldhecken im Norden und Osten der Planfläche sind als nach NatSchG geschützte Biotope 167251270512 „Feldgehölz Jugendherberge NE Kirchberg“ und 167251270490 „Feldhecke Jugendherberge NE Kirchberg“ erfasst. Eine Zuordnung eines Teilbereiches der Fläche als Feldgehölz erfolgte auf Grund der aktuellen Rückschnitte und Fällungen nicht. In der Baumschicht sind Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Hainbuche und Sal-Weide häufig vertreten, in der Strauchschicht Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn und Rose. Eine ca. 50 m lange, schmale, westliche Feldhecke ist aktuell auf den Stock gesetzt, in der ca. 80 m langen Hecke im Zentrum der Fläche überkronen einzelne größere Gehölze eine überwiegend nichteinheimische Strauchschicht. Eine südlich an ein Gebüsch mittlerer Standorte im Süden angrenzende mittelhochwüchsige, dichte Feldhecke aus heimischen Sträuchern wie zahlreich Schlehe ist knapp 40 m lang.

(Abwertungen von der Ökokonto-Durchschnittspunktzahl für die zentrale Hecke)

42.20 Gebüsch mittlerer Standorte

Ein circa 600 m² großes, mäßig dichtes, mittelhochwüchsiges Gebüsch mittlerer Standorte befindet sich im Süden der Fläche. Randlich befinden sich in Teilbereichen Materiallager. In der Strauchschicht sind unter anderem Feldahorn und Roter Hartriegel vertreten. (keine Auf- oder Abwertungen von der Ökokonto-Durchschnittspunktzahl)

45.30 b Einzelgehölze auf mittelwertigen Standorten

Ein Feldahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm stockt im Süden des Plangebietes und überkront Fettwiesenflächen mittlerer Standorte.

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Das knapp 500 m² große, noch intakte Gebäude der ehemaligen Jugendherberge befindet sich im Südwesten des Plangebietes.

60.21 Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

Die im westlichen Grenzbereich des Plangebietes verlaufende Straße ist asphaltiert. In den Straßensaumbereichen kommen zahlreich Gräser und Arten der typischen Glatthaferwiesen sowie Ruderalarten vor. Die Saumflächen wurden dem Straßenkorridor mit zugeschlagen.

60.21/22 Straße, Weg, Platz völlig versiegelt / gepflastert

Um das Gebäude befinden sich asphaltierte und gepflasterte Stell- und Zufahrtsbereiche in einer Gesamtgröße von 550 m².

60.23 Straße, Weg, Platz geschottert

An die versiegelten Flächen schließen sich nördlich ca. 280 m² geschotterte Stellplatzfläche an, die durch zum Teil verfugte, zum Teil als Trockenmauer ausgebildete Stützmauern begrenzt wird.

60.50 Kleine Grünfläche

Kleine Grünflächen befinden sich im nahen Umfeld des Hauses im Bereich nicht befestigter Flächen.

Besondere Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Öko- punkte	Definition
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	mittlere naturfachliche Bedeutung
36.50	Magerrasen basenreicher Standorte	30	hohe naturfachliche Bedeutung
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	hohe naturfachliche Bedeutung
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	mittlere naturfachliche Bedeutung
45.30 b	Einzelgehölz auf mittelwertigen Biotoptypen	6	geringe naturfachliche Bedeutung
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung
60.50	Kleine Grünfläche	4	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Es handelt sich um Feldhecken sowie eine kleine Fläche Magerrasen. Teile der Feldhecken und der Magerrasen können erhalten werden (siehe Pflanzbindungen). Teilbereiche der Feldhecken sind außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Auf Grund der von Frau Jüttner durchgeführten Relevanzprüfung (26.02.2021) wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie die Hauselmaus untersucht.

Die Untersuchungen mussten Mitte Juli 2021 aufgrund fortschreitender Baumaßnahmen abgebrochen werden. Die Betroffenheit der Tierarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer worst case Betrachtung bestimmt.

Prognose

Durch den Bebauungsplan kommt es zum Verlust von Fettwiesen, Feldhecken und Magerrasen. Die Flächen werden durch die Anlage eines Minigolfplatzes, Stellplätze für Wohnmobile usw. teilversiegelt bzw. versiegelt.

734 m² geschützte Feldhecke verlieren durch den Bebauungsplan ihren Status als geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG. Die Fläche ist außerhalb des Bebauungsplanes als Feldhecke auszugleichen.

Es wurden insgesamt 14 Brutvogelarten innerhalb und angrenzend gefunden. Es handelt sich um mäßig bis häufig auftretende Vogelarten, die auch in der näheren Umgebung wieder einen Brutplatz finden können.

Für Fledermäuse geeignete Quartiere konnten innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt werden.

Zauneidechsen sowie Haselmäuse konnten nicht festgestellt werden. Die Untersuchungen konnten aber bei diesen beiden Tierarten nicht vollständig abgeschlossen werden. Daher wurden für die Tierartengruppen Brutvögel, Zauneidechse sowie Haselmäuse nachträgliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, um die potentiell entfallenen Habitate zu ersetzen.

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 zu lässt.
- **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 anthropogenen Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung,...).

Aus diesem Grund wird für die Fläche in der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoff und Boden keine Angaben zu Bodentypen oder Bodenfunktionen gemacht.

Da es sich um eine Auffüllung handelt, wurden zur Bewertung des Bodens der mittlere Wert (2) angenommen, da es sich um keine gewachsene Bodenstruktur handelt.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2	8
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel	2	8
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“ wieder.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden größtenteils durch die geplante Anlage der verschiedenen Nutzungen (Adventure Golf, Streichelzoo,...) anthropogen überformt. Diese Bereiche werden in der Bilanzierung als teilversiegelte Flächen bewertet. Im Bereich der Gehölzflächen bleiben die bestehenden Bodenfunktionen erhalten.

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, so weit 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

Die Flächen bestehen aus der ehemaligen Jugendherberge sowie deren Außenflächen. Die angrenzenden Flächen im Nordwesten bestehen aus großflächigen Ackerflächen. Im Südwesten schließen sich große Magerrasenflächen an.

Prognose

Der Bebauungsplan überplant das ehemalige Gelände der Jugendherberge. Durch die Umplanung des Geländes werden die angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt.

U.7.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden 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“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Geologisch wird für das Gebiet eine anthropogene Ablagerung (Aufschüttung, Auffüllung,...) dargestellt. Östlich grenzt der Lettenkeuper an. Der Lettenkeuper wird als überwiegend schichtig gegliederter Kluft- und/oder Karstgrundwasserleiter angegeben. Für die Auffüllung gibt es keine Angaben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Durch die Umbaumaßnahmen werden vermehrt Flächen teilversiegelt. Dies kommt durch den Bau der Minigolfanlage, Stellplätze und Wegeverbindungen.

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert 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.

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 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

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge. Er umfasst eine Fläche von etwa 1,37 ha und befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gagggstatt oberhalb des Jagsttales. Die Außenflächen bestehen weitgehend aus unversiegelten Wiesenflächen oder Feldhecken. Nordwestlich des Geltungsbereiches schließt sich eine großflächige Ackerfläche an. Der Geltungsbereich ist durch eine Feldhecke von den Ackerflächen getrennt.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Das Gebäude bleibt weiterhin bestehen. Durch die Umplanung der Außenanlagen werden weitere Flächen teilversiegelt. 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 angrenzenden Ackerflächen bleiben weiterhin unverändert bestehen. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches werden durch Pflanzbindungen 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 auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge. Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich von der Stadt Kirchberg an der Jagst etwa 200 m von der bestehenden Wohnbebauung entfernt. Er umfasst eine Fläche von etwa 1,37 ha und befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gaggstatt oberhalb des Jagsttales. Die Fläche ist terrassiert. Im Westen befinden sich die Gebäude und Stellflächen der ehemaligen Jugendherberge. Nach Norden schließen sich als Sportflächen genutzte Grünlandbereiche an.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die bestehenden Hecken bleiben erhalten. Somit ist eine Eingrünung im Nordwesten weiterhin vorhanden. Die Umplanung der Außenanlagen der ehemaligen Jugendherberge führt zu keinen nach außen hin beeinträchtigenden Maßnahmen. Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht dauerhaft beeinträchtigt.

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.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Gebäude der ehemaligen Jugendherberge sowie deren Außenanlagen. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich im Bereich Gaggstatter Straße das Kulturdenkmal Nr. 111577767 nach § 2 DSchG. Dabei handelt es sich um Straßenbegrenzungssteine an der Gaggstatter Steige mit einer Reihe von 63 bogenförmig abgeschlossenen Steinen an der einstigen Chaussee Rothenburg-Hall, wohl spätes 18. oder 19. Jahrhundert.

Prognose

Die Gebäude der Jugendherberge werden umgenutzt, bleiben jedoch weitgehend erhalten. Die Außenanlagen werden um weitere Nutzungsformen wie Minigolf, Streichelzoo, usw. ergänzt.

Das Kulturdenkmal (siehe U.6.8 Denkmalschutz) bleibt erhalten.

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

Bei einem größeren Brand könnte es zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Magerrasens kommen.

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).

Bevor sich die Stadt für das vorliegende Konzept entschieden hat, wurden verschiedene innovative Ideen von unterschiedlichen Investoren vorgestellt und geprüft. Das jetzige bekam letztlich den Zuschlag zur Umsetzung.

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.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zum Sondergebiet 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.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.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.

- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von geschützten Hecken und Magerrasen (Pflanzbindung)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen für Ausgleichsmaßnahmen keine Flächen 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: Anlage einer Magerwiese
- eM2: Ausweisung eines Waldrefugiums (Ökokonto Stadt Kirchberg)
- eM3: Ausweisung eines Waldrefugiums (Ökokonto Stadt Kirchberg)

Bei 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 gemäß § 33 NatSchG geschützten Feldhecken werden durch eine Pflanzbindung dauerhaft erhalten.

966 m² Feldhecke verlieren durch den Bebauungsplan den Status als gemäß § 33 NatSchG geschützten Feldhecken. Daher müssen 966 m² außerhalb des Geltungsbereiches wieder hergestellt werden (siehe eM4 Anhang 3).

U.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.8.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- Keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September.

Die vorhandenen Feldhecken werden größtenteils durch Pflanzbindungen erhalten und stehen Brutvögeln weiter als Habitat zur Verfügung.

U.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Zum Ausgleich für Brutvögel und Haselmäuse wird eine Feldhecke angelegt. Bei der Artenzusammenstellung wird auf Beeren- und Nusssträucher Wert gelegt (siehe eM4).

Für die Zauneidechsen ist am Rand der neu anzulegenden Feldhecke ein Steinhaufen anzulegen (siehe eM5).

U.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Der im Geltungsbereich befindliche Magerrasen wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Die Fläche ist 1x im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.

U.8.5 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

Die Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung mussten Mitte Juli 2021 aufgrund fortschreitender Baumaßnahmen abgebrochen werden. Die Betroffenheit der Tierarten wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer worst case Betrachtung bestimmt.

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.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch ein Monitoring auf ihre Funktionalität hin zu untersuchen.

U.9.4 Zusammenfassung

Der Stadt Kirchberg liegt für das Anwesen Gaggstatter Str. 35, mit dem vormals als Jugendherberge genutzten Gebäude die Anfrage einer ortsansässigen Investorin vor, den Standort auf den technisch aktuellen Stand umzubauen und die Außenanlagen auszubauen und aufzuwerten, um das bisher freizeithlich genutzte Areal so gewerblich weiterbetreiben zu können.

Dem Vorhaben liegt eine Konzeptplanung zur Umnutzung der Erlebnisherberge zugrunde. Da sich der Geltungsbereich im Außenbereich befindet, ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Kirchberg wählt dazu das Instrument eines Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes, um das Vorhaben gezielt zu ermöglichen. Die Umsetzung von abweichenden Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist somit nicht möglich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 14.12.2020 gefasst.

In der Nähe zum Geltungsbereich grenzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an, welcher bereits realisiert worden ist. Das Konzept für die ehemalige Jugendherberge - als das neue „Haus Jagsblick“ - umfasst neben dem Gebäudeausbau zu einem zeitgemäßen Hotel auch die Erweiterung der Außenanlagen um eine Minigolfanlage, einen Streichelzoo mit begehbare Stallung, Grillhütte sowie gehobene Campinghütten („Glamping“). Ein Biergarten mit Freisitzflächen und Außenterrasse komplementieren das Konzept. Somit bleibt nach der vorliegenden Planung das Gebäude für Freizeitliche Aktivitäten erhalten und gleichzeitig wird durch die baulichen Aufwertungen die Standortattraktivität der Kommune als regionaler Erholungsort mit weiteren Urlaubs- und Freizeitangeboten gesteigert.

Der vorliegende Geltungsbereich ist Teil der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Das Plangebiet befindet sich in der Kocher-Jagst-Ebene. Diese ist durch die tief eingeschnittenen Täler der Jagst und des Kochers geprägt. Auf den Hochlagen wird zumeist Ackerbau betrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche am Rande des Steinbachtals und somit im Übergangsbereich zwischen dem Gipskeuper und dem Oberen Muschelkalk.

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich von der Stadt Kirchberg an der Jagst etwa 200 m von der bestehenden Wohnbebauung entfernt. Er umfasst eine Fläche von etwa 1,41 ha und befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gagstatt oberhalb des Jagsttales. Die Fläche ist terrassiert. Im Westen stehen die Gebäude und Stellflächen der ehemaligen Jugendherberge. Nach Norden schließen sich als Sportflächen genutzte Grünlandbereiche an. Die Heckenstrukturen sind als geschützte Biotope erfasst. Nach Süden hin ragt der Geltungsbereich in das bestehende FFH-Gebiet hinein. Hier befindet sich ein kleines Stück des angrenzenden Magerrasenkomplexes innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2021 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis der Relevanzprüfung (26.02.2021) zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Jagst bei Kirchberg und Brettach“ (6825341)
- nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope Nr. 16725 127 0490, 16725 127 0512, 16725 127 0491

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Es handelt sich um Feldhecken sowie eine kleine Fläche Magerrasen. Teile der Feldhecken und der Magerrasen können erhalten werden (siehe Pflanzbindungen). 734 m² geschützte Feldhecke verlieren durch den Bebauungsplan ihren Status als geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG. Die Fläche ist außerhalb des Bebauungsplanes als Feldhecke auszugleichen.

Aufgrund der von Frau Jüttner durchgeführten Relevanzprüfung (26.02.2021) wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie die Haselmaus untersucht. Die Untersuchungen mussten Mitte Juli 2021 aufgrund fortschreitender Baumaßnahmen abgebrochen werden. Die Betroffenheit der Tierarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer worst case Betrachtung bestimmt.

Es wurden insgesamt 14 Brutvogelarten innerhalb und angrenzend gefunden. Es handelt sich um mäßig bis häufig auftretende Vogelarten, die auch in der näheren Umgebung wieder einen Brutplatz finden können.

Für Fledermäuse geeignete Quartiere konnten innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt werden.

Zauneidechsen sowie Haselmäuse konnten nicht festgestellt werden. Die Untersuchungen konnten aber bei diesen beiden Tierarten nicht vollständig abgeschlossen werden. Daher wurden für die Tierartengruppen Brutvögel, Zauneidechse sowie Haselmäuse nachträgliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, um die potentiell entfallenen Habitate zu ersetzen. Hierfür wird eine Feldhecke gepflanzt sowie ein Steinhaufen angelegt.

Durch den Bebauungsplan kommt es zum Verlust von Fettwiesen, Feldhecken und Magerrasen. Die Flächen werden durch die Anlage eines Minigolfplatzes, Stellplätze für Wohnmobile usw. teilversiegelt bzw. versiegelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die bestehenden Feldhecken durch eine Pflanzbindung erhalten.

Als Ausgleichsmaßnahmen wird eine Magerwiese entwickelt. Die restlichen Ökopunkte werden über Waldrefugien aus dem Ökokonto der Stand Kirchberg ausgeglichen.

U.9.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juni 2021
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	23.08.2021
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
faunistisches Gutachten (saP)	Landschaftsplanerin Frau Jüttner	Herbst 2021
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**ehemalige Jugendherberge**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

Auf dem Flurstück 445 sind zulässig:

- Beherbergungs- und Bewirtschaftsbetrieb (im Sinne einer Hotelanlage inkl. Außenbereiche wie Biergarten, Café etc.)
- Stellplätze
- Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze, Schuppen, Pavillions, Sauna- und Grillhütte etc.)
- Freisitzflächen mit gesicherter Feuerstelle, Brunnen, Kneippanlage etc.
- Anlagen für Spielgeräte, Spielfelder sowie sonstige Freizeitaktivitäten (Minigolfplatz etc.) im Rahmen der Vorhabenplanung

Auf dem Flurstück 440 sind zulässig:

- Nebenanlagen (Glampinghütten, Schuppen, Pavillions etc.)
- Freisitzflächen mit Außenterrassen und gesicherter Feuerstelle
- Anlagen für Spielgeräte, Spielfelder sowie sonstiger Freizeitaktivitäten (Minigolfplatz etc.) im Rahmen der Vorhabenplanung (s. Anlagen)
- Begehbare Stallungen und Gehege, welche für die Haltung von Tieren eines Streichelzoos geeignet sind.

Auf Flurstück 441 sind bauliche Nutzungen allgemein unzulässig.

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 Erdabdeckung 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 Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der geplanten Geländeoberfläche.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf 6,0 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig. Die Bezugshöhe ist jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhe.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 35,0 m zulässig.

P.5 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 bis zu einer Entfernung von 2,50 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.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

PG: Bestandsschutz

Die privaten Grünflächen dienen zum Schutz der dort befindlichen Feldhecken sowie Magerrasen. Zu diesem Zweck werden Pflanzbindungen innerhalb dieser Flächen festgesetzt.

P.9 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.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

S: Maßnahmen zum Schutz des Magerrasens (angrenzend wie innerhalb) und der geschützten Biotope

Bei den Bauarbeiten muss der angrenzende Magerrasen (siehe U.6.2 Biotopschutz) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten. Das Gleiche gilt für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen geschützten Feldhecken.

P.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg) festgesetzten Fläche ist eine 2-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. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. 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
Carpinus betulus	Hainbuche

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
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.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen innerhalb oder angrenzend sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß der Pflanzliste 1 des flächigen Pflanzgebotes zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Der im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzte Magerrasen ist dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist 1x im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**ehemalige Jugendherberge**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 5°-45° zulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind Tonnen- und Zeltdächer zulässig, für diese Dachformen werden keine Dachneigungen festgelegt.

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 flachgeneigten Dächern oder Tonnendächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdächer 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.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die zulässigen Höhen nicht überschreiten. Tote Einfriedungen auf den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m

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 nicht zulässig. Erforderliche Einfriedungen für die Streichelzooanlage unterliegen keiner Beschränkung in der zulässigen Höhe und Ausgestaltung.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Auf Flurstück 441, in dem sich ein FFH-Schutzgebiet befindet, sind keine Einfriedungen zulässig.

O.4 Garagenvorplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

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. 2,0 m und einer Breite von 1,50 m zulässig. Die maximale Werbefläche darf dabei pro Ansichtsseite max. 2,0 m² betragen.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen ist nicht zulässig.

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 – FB 33.3 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 FB 33.3 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 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	14.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.07.2021
Auslegungsbeschluss	am	20.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.01.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 24.01. bis	24.02.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	28.03.2022
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 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/Jagst,
den 20.12.2021

Kirchberg/Jagst,
den

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

.....
Ohr
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.03.2022

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)