

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET SCHINDELWASEN II, 1. ÄNDERUNG“

IN KIRCHBERG/JAGST

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Übergeordnete Planungen	7
B.5. Kommunale Planungsebene	7
B.5.1 Flächennutzungsplan	7
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.6.1 Schutzgebiete	9
B.6.2 Biotopschutz	9
B.6.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.6.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.6.5 Artenschutz	9
B.6.6 Rechtliche Grundlagen	9
B.6.7 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	10
B.6.8 Prognose der Betroffenheit	11
B.6.9 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	11
B.6.10 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
B.6.11 Gewässerschutz	13
B.6.12 Denkmalschutz	13
B.6.13 Immissionsschutz	13
B.6.14 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.6.15 Altlasten	13
B.7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	13
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
B.9. Maßnahmenkonzeption	16
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	16
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	16
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	16
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	16
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	16
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	17
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	17
B.11.2 Nebenanlagen	17
B.11.3 Bauweise	17
B.11.4 Zu- und Ausfahrtsverbote	17
B.11.5 Grünflächen (private und öffentliche)	18
B.11.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18

B.11.7 Pflanzgebote	18
B.12. Örtliche Bauvorschriften	18
B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.13. Verkehr	18
B.13.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.13.2 Innere Erschließung	18
B.13.3 Öffentlicher Personennahverkehr	18
B.14. Technische Infrastruktur	19
B.14.1 Wasserversorgung	19
B.14.2 Abwasserbeseitigung	19
B.14.3 Stromversorgung	19
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	19
TEXTTEIL	20
P Planungsrechtliche Festsetzungen	20
O Örtliche Bauvorschriften	25
H Hinweise und Empfehlungen	27
VERFAHRENSVERMERKE	31

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *GEKOPLAN, 06.01.2021*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:5.000	8

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 67.200 m² beträgt, wird eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Sie findet sich im Kapitel B.7 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“.

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

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

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

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

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.6.5 „Artenschutz“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich zweier in Kraft getretener Bebauungspläne befinden.

Das Gewerbegebiet „Schindelwasen“ entwickelt sich stetig weiter, so dass die Stadt zum einen die weitere Erschließung angehen möchte und zum anderen die vorhandenen Betriebe sich erweitern müssen. Aus diesem Grund wurde das Entwässerungssystem überarbeitet und im Osten das bisherige Erschließungskonzept daran angepasst. Gleichzeitig müssen die bisherigen Festsetzungen geringfügig an den geänderten Bedarf der Betriebe angepasst werden.

Diese städtebaulich wichtige Entwicklung entspricht damit der Intension des Gesetzgebers, als dieser den § 13a BauGB beschlossen hat. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 20.000 m² der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist überschritten, liegt jedoch unter 70.000 m². Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, muss durchgeführt werden und findet sich im Kapitel B.7 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“. Unabhängig davon müssen artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das bisherige Entwässerungskonzept muss angepasst werden, was Auswirkungen auf die bisherige Verkehrserschließung der Grundstücke innerhalb des Gebietes zur Folge hat.

Die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse der vorhandenen Betriebe erfolgt moderat, die meisten Festsetzungen können übernommen werden. Im Norden wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ geringfügig erweitert und überplant somit den dort geltenden Bebauungsplan „Schindelwasen“. Diese Überplanung wird inhaltlich an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ angepasst.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 10,81 ha.

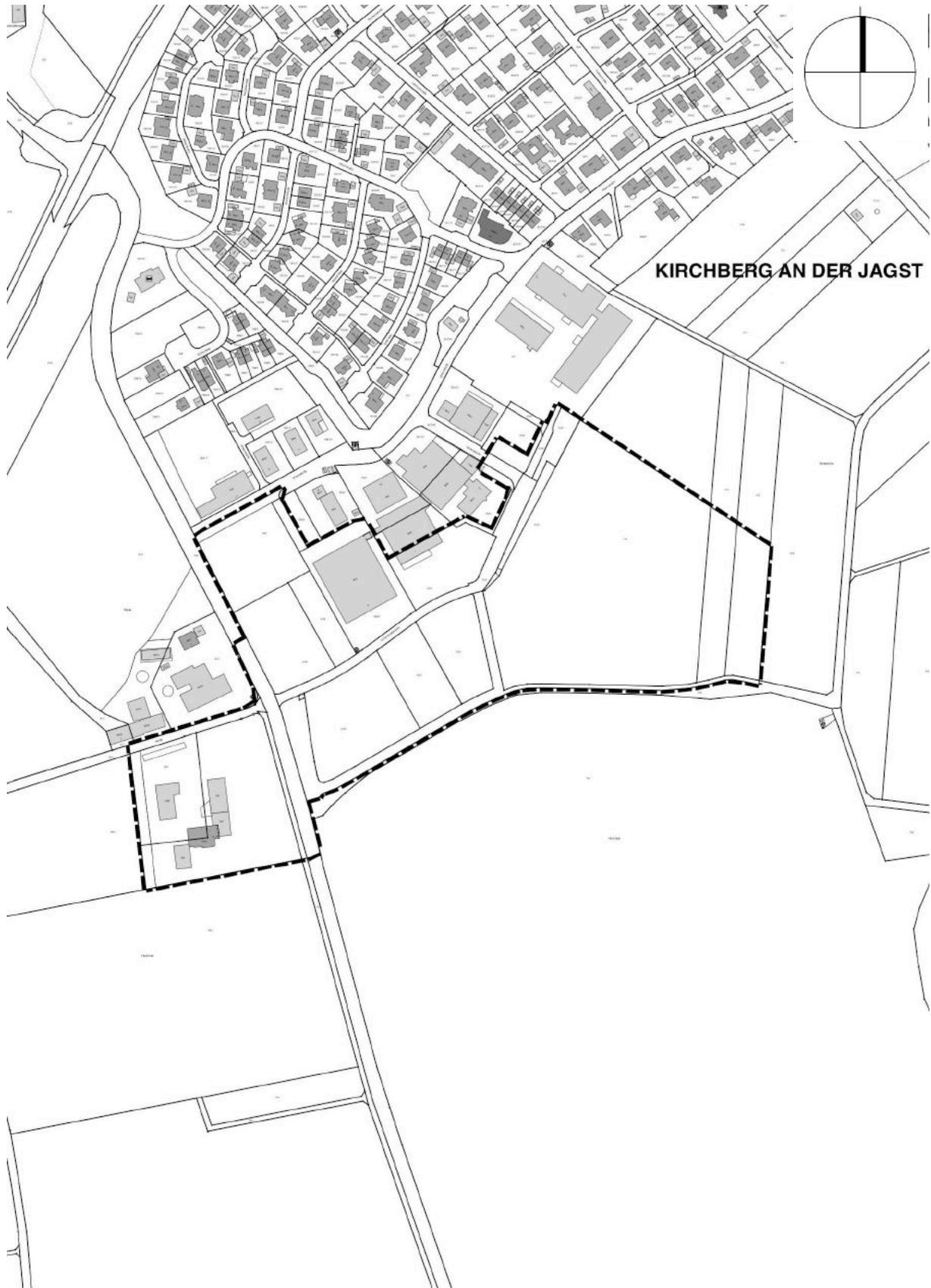


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

B.4. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante und teilweise bestehende Gewerbefläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung sind raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ ist der Geltungsbereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Gewerbegebiet Schindelwasen“, in Kraft getreten am 25.02.1997
- „Gewerbegebiet Schindelwasen II“, in Kraft getreten am 18.07.2008

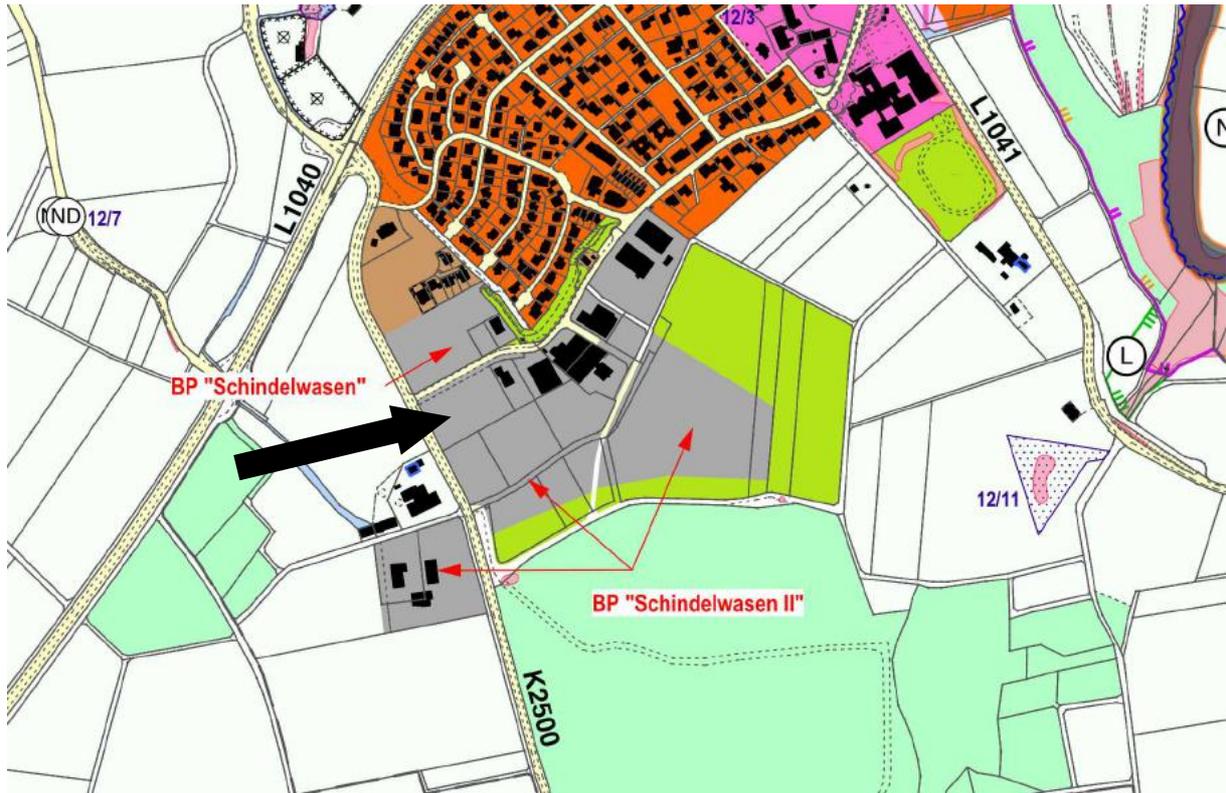


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:5.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

B.6.2 Biotopschutz

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

B.6.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

B.6.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.6.5 Artenschutz

B.6.6 Rechtliche Grundlagen

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

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

B.6.7 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten und Zauneidechse 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.

Im Jahr 2019 wurde eine Untersuchung für einen kleineren Bereich durchgeführt. Anschließend wurde der Bereich vergrößert und dann das Büro Gekoplan im Jahr 2020 zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Die Textteile, die direkt aus dem Gutachten übernommen werden, sind kursiv markiert.

Brutvögel:

„Bei den Gehölzen im Untersuchungsbereich handelt sich um einen gepflegten Streuobstbestand gemischten Alters sowie junge Gehölze randlich der bestehenden Gewerbeeinheiten. Großnester befinden sich nicht in den Gehölzen.“ (...)

Für 6 Arten ergab sich 2020 nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) im Plangebiet ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Bachstelze, Buchfink, Feldsperling, Girlitz, Hausrotschwanz und Haussperling.

2019 wurde innerhalb des nun gültigen Plangebietes die Feldlerche mit zwei Brutplätzen nachgewiesen: „Im Plan- und erweiterten Untersuchungsgebiet wurden keine Offenlandbrüter nachgewiesen. Die in der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs als gefährdet (3) eingestufte Feldlerche brütet erst in ca. 50 m südöstlicher und 80 m östlicher Entfernung des erweiterten Untersuchungsraumes.“ (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich des geplanten Baugebietes "GE Schindelwasen II, 1. Erweiterung" in Kirchberg, GEKOPLAN 2019). Diese Ergebnisse wurden mitberücksichtigt, auch wenn 2020 kein Brutplatz der Feldlerche im Untersuchungsraum nachgewiesen werden konnte.

(...) Von den nachgewiesenen Brutvogelarten in den Untersuchungsgebieten stehen drei Arten, Feldsperling, Girlitz und Haussperling auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (HÖLZINGER et al. 2007).

Fledermäuse:

Im Bereich des Plangebietes wurden die Gehölze auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine für Fledermäuse geeignete, nach oben gerichtete Höhlungen in den Gehölzen festgestellt werden.

Auch die Gebäudeteile im Bereich des Plangebietes wurden auf die Eignung und Nutzung als Fledermausquartier untersucht. Als Quartier geeignete Gebäudebereiche wurden bei der Untersuchung nicht ausgemacht.

Zauneidechse:

Bei den sechs Begehungen konnten keine Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden.

B.6.8 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Anhand der Bewertung der Betroffenheit nach TRAUTNER & JOOS (2008) wird für die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel keine Gefährdung angenommen, da es sich um häufig vorkommende Arten mit einer hohen Stetigkeit handelt.

Für diese Brutstätten innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Brutstätten außerhalb des Untersuchungsgebietes werden voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Zudem bleiben die Baumstandorte innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes auch weiterhin erhalten. Somit kommt es zu keinen Verlusten der Brutreviere.

Zwei Reviere der gefährdeten Feldlerche befanden sich 2019 außerhalb, 2020 jedoch im Geltungsbereich des Plangebietes. Durch die Bebauungsplanung ist deshalb mit einem Verlust von zwei Revieren zu rechnen.

Die beiden Reviere befinden sich zwischen dem Geltungsbereich und einem Feldweg. Das zweite Lerchenpaar befindet sich nördlich des Geltungsbereiches. Es gibt noch genügend Fläche nach Norden auszuweichen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es nur zum Verlust von einem Brutpaar kommt.

Fledermäuse:

Da in den Gehölzen und Gebäuden keine Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.

Zauneidechse:

Da in den potentiellen Habitatbereichen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.

B.6.9 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die Baufeldfreiräumung bzw. der Beginn der Arbeiten darf zum Schutz der Feldlerche nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Alternativ kann bei Baubeginn in dieser Zeit durch Vergrämung ab Mitte Februar eine Ansiedlung verhindert werden. Dies kann durch regelmäßiges Grubbern der Fläche in mindestens 10-tägigen Zeitabständen als auch durch das Stellen von mind. 2 m hohen Stangen mit 1,5 m langen Flatterbändern in einem 25 m Raster innerhalb des Baufensters geschehen.

B.6.10 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.

Durch die Anlage von sogenannten „Lerchenfenstern“ verdreifacht sich der Bruterfolg in Wintergetreide. Nimmt man die in einem vergleichbaren Landschaftsbereich (Haller Ebene) festgestellte durchschnittliche Brutrevierdichte von 2,3 Brutpaaren auf 10 ha würde sich bei einer Verdreifachung der Brutrevierdichte Raum für durchschnittlich 4,6 zusätzliche Reviere pro 10 ha ergeben.

Zum Ausgleich des Verlustes der Habitatflächen von 2 Brutpaaren müssen somit Lerchenfenster in 4 ha Wintergetreide angelegt werden. Pro ha sollten mindestens zwei Fenster, jedes ca. 20 m² groß, mit Abstand zu den Fahrgassen und mindestens 25 m vom Feldrand entfernt eingerichtet werden. In Wintergetreide sind die Lerchenfenster also schon im Vorjahr des Eingriffs bei der Aussaat anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme ist auf Dauer durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu sichern.

Spontan begrünte oder mit einer Samenmischung aus Wildkräutern eingesäte Saumbiotopie im Ackerland, sogenannte Buntbrachen, eignen sich für die Feldlerchen besonders als Brutstätten und Futterplatz. Die mehrjährigen Streifen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden. Vor allem nach der Erstbrut verschieben die Feldlerchen ihre Reviere in die Buntbrachenflächen. Mit ihrer heterogenen Struktur sind Buntbrachen jedoch während der ganzen Brutperiode ein sehr geeignetes Nist- und Nahrungshabitat (STÖCKLI et al. 2006). Optimal ist ein Anteil von ca. 10 % Buntbrache, mosaikartig verteilt in den Ackerbaugebieten (STÖCKLI et al. 2006).

Geht man davon aus, dass sich der Bruterfolg durch die Buntbrachen ähnlich wie durch die oben genannten Lerchenfenster erhöhen lässt, müssen zum Ausgleich von 2 Brutrevieren mindestens 4000 m² Buntbrachestreifen in mindestens 20 m Breite, verteilt auf ca. 4 ha Ackerfläche angelegt werden. Die Mindestbreite von 20 m ist notwendig, da bei schmalen Streifen eine hohe Gefahr für die dort lebenden Vogelarten besteht, Prädatoren wie Fuchs und Iltis zum Opfer zu fallen (OPPERMANN et al. 2008).

Da nur vom Verlust von einer Feldlerche ausgegangen wird sind entweder 4 Lerchenfenster oder 2.000 m² Buntbrache als CEF-Maßnahme anzulegen.

B.6.11 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

B.6.12 Denkmalschutz

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

B.6.13 Immissionsschutz

Es ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen über das bisher bereits zulässige Maß zu stören.

B.6.14 Wald und Waldabstandsflächen

Der bisher berücksichtigte Waldabstand bleibt unverändert erhalten.

B.6.15 Altlasten

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

B.7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn durch eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Kriterien der Anlage 2 BauGB		Überschlägige Prüfung
1.	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Änderung zweier rechtswirksamer Bebauungspläne, um die Entwässerung und Erschließung zu optimieren, sowie die vorhandenen Betriebe zu erweitern.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Raumordnerische Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan steht der geplanten Änderung nicht entgegen.

1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch die Änderung können die Flächen effizienter und nachhaltiger genutzt werden. Auswirkungen auf die Umwelt oder Gesundheit sind nicht zu erwarten. Durch die Änderung des Erschließungssystems kann das anfallende Regenwasser besser zurückgehalten werden.
1.4	für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Durch die Änderung des bestehenden BP „GE Schindelwasen II“ wurde in einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Betroffenheit von einem Feldlerchenpaar festgestellt. Durch geeignete CEF-Maßnahmen kommt es zu keinem Verbotstatbestand.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die geplanten Änderungen betreffen vor allem die Entwässerung und Erschließung des Gebietes und ermöglichen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke, so dass es sich um eine Optimierung der Bodennutzung handelt.
2.2	kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Durch die Änderung ist mit keiner Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen. Es kommt zu einem Verlust von einem geschützten Offenlandbrücker. Diese werden durch geeignete CEF-Maßnahmen ausgeglichen.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Überarbeitung der Entwässerung hat auf die Bestandskanalisation Verbesserungen zur Folge.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten, ebenso keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht betroffen

Fazit:

Die gesetzlich notwendige überschlägige Prüfung hat zum Ergebnis, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Somit kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 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
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die eine Brutstätten der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört werden, sind als CEF-Maßnahmen 4 Feldlerchenfenster anzulegen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings gemäß Kapitel B.10 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.10. 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 aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel B.6.10 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind von der Stadt Kirchberg im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher wurde im Bebauungsplan ein Immissionsschutzradius von 200 m um einen landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt. Nach Mitteilung der Unteren Landwirtschaftsbehörde ist dieser nicht mehr notwendig, so dass im gesamten Geltungsbereich zukünftig Büronutzungen zugelassen werden können. Die bisherigen Gebiete GEe 3 und GEe 4 können entfallen.

Es wird jedoch ein neues GEe 3 festgesetzt, das sich innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes „Schindelwasen“ befindet. Die Art der baulichen Nutzung ist dabei unverändert zu den anderen Gebieten, lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe weicht von den anderen ab.

B.11.2 Nebenanlagen

Neu aufgenommen wird, dass Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig sind.

B.11.3 Bauweise

Es bleibt weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch wird die maximale Längenschränkung von 50,0 m aufgehoben, da die bereits vorhandenen Gebäude erweitert werden sollen und somit diese überschreiten.

B.11.4 Zu- und Ausfahrtsverbote

Das Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der Kreisstraße wird nach Norden verlängert.

B.11.5 Grünflächen (private und öffentliche)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden im Planteil geringfügig an die notwendigen Bedürfnisse der vorhandenen Betriebe angepasst.

B.11.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bisher getroffenen Festsetzungen bleiben im Zuge der Änderung unverändert.

Zum Schutz der strenggeschützten Bodenbrüter wird eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung vorgenommen.

B.11.7 Pflanzgebote

Die bisher getroffenen Festsetzungen bleiben im Zuge der Änderung unverändert.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Für das neue GEE 3 werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

B.13. Verkehr

B.13.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Diese bleibt unverändert.

B.13.2 Innere Erschließung

Im östlichen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ wurde das Erschließungskonzept modifiziert, um ggf. spätere Erweiterungen erschließen zu können.

B.13.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zuge der Änderung der maximalen Gebäudehöhen und da keine neuen Flächen hinzugenommen werden, sind grundsätzliche Überlegungen zum ÖPNV nicht notwendig.

B.14. Technische Infrastruktur

B.14.1 Wasserversorgung

Diese bleibt im Zuge dieses Verfahrens unverändert.

B.14.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist in dem gesamten Gebiet relativ problematisch, weshalb die Stadt frühzeitig ein Ingenieurbüro eingeschaltet hat. Aufgrund dessen wurde auch das bisherige Regenrückhaltungskonzept überarbeitet und ein größeres Rückhaltebecken geplant, das im Bereich des bisherigen Standorts angelegt werden soll.

B.14.3 Stromversorgung

Diese bleibt im Zuge dieses Verfahrens unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im Juli 2023

Ohr
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hinweis: Die Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ sind zur besseren Nachvollziehbarkeit blau hervorgehoben.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**

Ausschließlich im Teilbereich GE 1b sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 und GEe 2) ist der flächenbezogene Schalleistungspegel nachts auf 45 db(A) begrenzt. **Im GEe 3 ist kein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.**

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb im gesamten GE 0,8.

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl (GFZ), eine Zahl der Vollgeschosse sowie eine Baumassenzahl (BMZ) werden nicht festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe – gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis First bzw. der Oberkante der Attika – ist in GE 1a, GE 1b **und** GEe 1 mit 10,0 m festgesetzt. Zusätzlich darf die Höhe von 440,0 bzw. 442,0 ü. NN gemäß Planeinschrieb mit Gebäuden nicht überschritten werden.

Im GEe 2 beträgt die zulässige Gebäudehöhe 11,0 m.

Im GEe 3 ist die Gebäudehöhe mit maximal 15,0 m festgesetzt und darf zusätzlich die Höhe von 442,0 ü. NN gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude vorgesehen – nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Hinweise: Gemäß § 4 Abs. 3 LBO sind im Waldabstand von 30 m keine baulichen Anlagen zulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

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

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

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen oder Rausengittersteinen auszuführen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen hat ausschließlich vom jeweiligen Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Bei der Anlage von Stellplätzen ist das Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen gemäß Ziffer P.12.1 zu beachten.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Ausfahrt zur K 2500 sind Sichtfelder festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen, usw. dürfen die Höhe von 80 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken sind individuell festzulegen und im Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Pro Grundstück sind zwei Zufahrten zulässig. Festgesetzte Baumstandorte können hierfür um bis zu 4,0 m verändert werden.

Die Zu- und Ausfahrt von der Kreisstraße im Westen sowie dem südlich verlaufenden Weg in das Gewerbegebiet ist nicht zulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zur Randeingrünung öffentliche Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind zulässig.

P.9.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zur Randeingrünung private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind zulässig.

P.10 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

Alternativ kann bei Baubeginn in dieser Zeit durch Vergrämung ab Mitte Februar eine Ansiedlung verhindert werden. Dies kann durch regelmäßiges Grubbern der Fläche in mindestens 10-tägigen Zeitabständen als auch durch das Stellen von mind. 2 m hohen Stangen mit 1,5 m langen Flatterbändern in einem 25 m Raster innerhalb des Baufensters geschehen.

M 1: Streuobst

Auf den im Plan dargestellten Flächen sind Obstbäume als Hochstamm mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie einem Stammumfang von 6-8 cm anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Raster, die Abstände zwischen den Reihen und innerhalb der Reihe

betragen 10-15 m. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Alle Obstbäume sind regelmäßig und fachgerecht zu schneiden.

Die Flächen sind insgesamt als extensives Grünland zu unterhalten. Sie sind dazu 2-3 mal jährlich, im Juni und August/September, zu mähen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nur als gezielte Erhaltungsdüngung für die Obstbäume zulässig.

Hinweis: In der Maßnahmenfläche M1 innerhalb der privaten Grünfläche wurde teilweise schon Obstbäume gepflanzt. Aufgrund der Änderung mussten verschiedene Obstbäume entfernt werden. Dafür werden jedoch wieder neue Bäume gepflanzt.

M 2: Extensives Grünland

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit einer kräuterreichen, autochthonen Wiesenmischung einzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Sie sind 2-3-mal jährlich, im Juni und August/September, zu mähen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig.

M 3: Mulden

In den im Plan dargestellten Flächen sind flache, naturnahe Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen. Sofern es aufgrund der Wasserführung und/oder zu starken Gefälles erforderlich ist, ist eine Sohlbefestigung mit losem Steinmaterial zulässig. Die umgebenden Flächen sind als extensives Grünland zu unterhalten. Sie sind 2-3-mal jährlich, im Juni und August/September, zu mähen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig. Das Anpflanzen von Laubbäumen und einzelnen Strauchgruppen ist zulässig.

M 4: Rückhaltebecken

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist die Anlage von flachen, begrünten Erdbecken zur Vorklärung und Rückhaltung von Oberflächenwasser einschließlich der erforderlichen technischen Einbauten zulässig. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Sie ist 2-3-mal jährlich, im Juni und August/September, zu mähen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig. Das Anpflanzen von Laubbäumen und Strauchgruppen ist zulässig.

P.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege:

Entlang der **Erschließungsstraßen** und **Fußwege** sind gemäß Planeintrag mittel- bis großwüchsige Laubbaum-Hochstämme als geschlossene Baumreihen anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 4,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sowie immergrüne Nadelgehölze sind unzulässig.

EPfg Bäume auf Stellplatzflächen:

Innerhalb von **Stellplatzflächen** ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den sonst getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1:

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit gebietsheimischen Laubbäumen und –sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei sind auf drei Viertel (75%) der Fläche mindestens 10 m lange Heckenabschnitte als zwei- bis dreireihige Pflanzung mit durchschnittlich einem Strauch bzw. Heister je 2 qm anzulegen. Zwischen den Hecken dürfen maximal 10 m lange Abschnitte unbepflanzt sein, größere Lücken sind mit Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.

Die im Bereich westlich der Kreisstraße innerhalb des PG 1 vorhandenen Heckenpflanzungen können erhalten bleiben, sie sind jedoch bei Abgang durch Pflanzungen gemäß den Vorgaben des PG 1 zu ersetzen.

FPfg 2:

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit gebietsheimischen Laubbäumen und –sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei sind entlang der baugebietszugewandten Grenze dreireihige Heckenabschnitte mit durchschnittlich einem Strauch bzw. Heister je 2 qm anzulegen. Zwischen den Hecken dürfen maximal 10 m lange Abschnitte unbepflanzt sein.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein mindestens 2,5 m breiter Streifen mit einer autochthonen Saatgutmischung für Gehölzsäume einzusäen und mittels einer alle 1-2 Jahre erfolgenden Mahd von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Pflanzenliste

Bäume, Pflanzenqualität innerhalb von Hecken Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150-175 cm:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus communis	(Holz-Apfel)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister	(Holz-Birne)

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	(Hunds-Rose)
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.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften bleiben im Zuge dieser Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ unverändert, werden jedoch für den neuen Bereich des GEE 3 übernommen und sind zur besseren Nachvollziehbarkeit blau hervorgehoben.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Metall oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben oder Materialien ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In GE 1a, GE 1b und GEE 1 beträgt die zulässige Dachneigung 1° bis 22°, in GEE 2 und GEE 3 sind Dächer bis 35° zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Hinweis: Eine Dachform sowie die Art und Farbe der Dacheindeckung werden nicht festgesetzt. Es ist jedoch das Verbot von grell leuchtenden und reflektierenden Materialien zu beachten.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen nur als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (ausgenommen Fußwege) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

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 nicht zulässig. Freistehende bzw. selbständige Werbeanlagen sind bis zur

maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Höhe über NN zulässig. Grell gestaltete oder bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind nicht gestattet. Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Firmen- und Hinweisschilder nur auf Sammeltafeln an der Einfahrt zum Gewerbegebiet 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 – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 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	24.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.07.2023
Auslegungsbeschluss	am	24.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.07.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.08. bis	07.09.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Kirchberg/Jagst,
den 24.07.2023

Kirchberg/Jagst,
den

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

.....
Ohr
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.07.2023