

◆ Stadtverwaltung, Schloßstraße 10, 74592 Kirchberg a.d.Jagst



Amt/Sachgebiet: Bürgermeister
Auskunft erteilt: Bürgermeister Rudolph
Mail: info@kirchberg-jagst.de
Tel.-Durchwahl: 07954 / 98 01- 0
Internet: www.kirchberg-jagst.de
Aktenzeichen: 022.31

Datum: 18.06.2025

E I N L A D U N G
zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am Montag, 30. Juni 2025
um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung:

- 1) Protokollangelegenheiten
- 2) Sachstand Stadtentwicklung und wesentliche Themen des Rathauses
- 3) Bürgerfragen
- 4) Sanierung August-Ludwig-Schlözer-Schule sowie Aufstockung Grundschule
 - a) Aktueller Sachstand
 - b) Zimmererarbeiten/Fassadenkonstruktion – Nachtrag für den BA III
- 5) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bildungshaus" in Weckelweiler - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 6) Wasserversorgungsnetz – Beauftragung mit der Bestandsaufnahme und Netzberechnung
- 7) Kanalsanierung – Beauftragung Planungsleistungen
- 8) Einrichtung von Querschnittsbudgets sowie Budgetverantwortlichkeiten im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung
- 9) Beschluss über die vereinfachte Umlegung „K2664 OD Lendsiedel“ in Folge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt Lendsiedel

- 10) Vergabe Reinigungsleistung Kindertageseinrichtung Wirbelwind
- 11) Anfragen aus dem Gremium
- 12) Verschiedenes und Bekanntgaben

Zum Besuch der öffentlichen Sitzung wird herzlich eingeladen.

gez. Axel Rudolph
Bürgermeister

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30.06.2025

Vorberatung erfolgte am:

Sachbearbeiter:

Frau Linke

Sanierung August-Ludwig-Schlözer Schule sowie Aufstockung Grundschule

a) Aktueller Sachstand

b) Zimmererarbeiten/Fassadenkonstruktion – Beauftragung Nachtrag Bauabschnitt III

a) Aktueller Sachstand

Marco Schützinger von nps aus Stuttgart wird in der heutigen Sitzung über den aktuellen Sachstand (Kosten und Terminschiene) informieren und für Fragen zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Unterlagen werden in den Login-Bereich eingestellt.

b) Zimmererarbeiten/Fassadenkonstruktion – Beauftragung Nachtrag Bauabschnitt III

Die Zimmererarbeiten wurden in 2020 aufgrund der damals vorliegenden Planung für das gesamte Gebäude ausgeschrieben und an die Fa. Kratzer zum Bruttoangebotspreis von 1.257.280,24 € vergeben. Weitere Untersuchungen an der bestehenden Fassade hatten zur Folge, dass gegenüber der ursprünglich ausgeschrieben Variante die Konstruktion der Tragschale in wesentlichen Punkten geändert werden musste und damit eine andere Fassadenkonstruktion notwendig wurde.

Die Zimmererarbeiten wurden aufgrund der längeren Bauzeit und der neu hinzugekommenen Aufstockung in drei Bauabschnitten zugeordnet. Bei Materialien, die einen hohen Energiebedarf in der Herstellung hatten (zu. B. Rockpaneel) waren hohe Preissteigerungen zu verzeichnen. Bei Holz hingegen sind die Preise nach anfänglich hoher Preissteigerung (u. a. Ukrainekrieg) wieder deutlich zurückgegangen. Auch diese Entwicklung sprach für eine Aufteilung gemäß den drei Bauabschnitten.

Seitens der Fa. Kratzer wurden die geänderten Positionen für Bauabschnitt I, einschließlich der Preissteigerungen in einer Nachtragsvereinbarung zusammengefasst. Danach schlägt der Bauabschnitt I mit einer Kostensteigerung von 107.842,21 € brutto zu Buche. Dieser Nachtrag wurde in der Gemeinderatsitzung am 23.10.2023 in Höhe von 526.935,63 € beschlossen.

Die Nachtragsvereinbarungen für BA II und III sollten dann mit den jeweils aktuellen Preisen noch vorgelegt werden.

In der Gemeinderatsitzung am 24.07.2024 wurde dann der Nachtrag für den BA II in Höhe von 514.170,40 € beschlossen.

Die Fa. Kratzer ist aktuell dabei, den Nachtrag für den BA III für die Sitzung am 30.06.2025 zu erstellen und mit den aktuellen Preisen zu bestücken. Dieser Nachtrag muss noch vom Architekturbüro Beck sowie dem Projektsteuerer nps geprüft und freigegeben werden.

Die Auftragssumme für den Nachtrag BA III wird Ihnen in der Sitzung bekanntgegeben, damit ein Beschluss eingeholt werden kann.

Beschlussvorschlag:

- a) zur Kenntnis
 - b) Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Nachtragsvereinbarung mit der Fa. Kratzer für den Bauabschnitt III zu.
-

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30.06.2025

Vorberatung erfolgte am:

24.03.2025

Sachbearbeiterin:

Frau Müller

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bildungshaus" in Weckelweiler - Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bildungshaus“ in Weckelweiler gefasst.

Der Entwurf lag in der Zeit vom 07.04 bis 09.05.2025 öffentlich im Rathaus aus. In dieser Zeit hatten auch die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen mit jeweiligem Beschlussvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 1 dieser Beratungsunterlage beigelegt.

Wenn der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen so zustimmt, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Maßgebend hierfür ist der Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischem Teil (Anlage 2), Begründung und Textteil und Anlagen in der Fassung vom 30.06.2025, gefertigt vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) vom 24.07.2024 von Architekt Braunmiller.

Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Durchführungsvertrag, Begründung und Textteil sind im Login-Bereich eingestellt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, melden Sie sich bitte bei Frau Müller (Tel. 07954/9801-24, mueller@kirchberg-jagst.de).

Zur Sitzung wird Stadtplaner Andreas Groß von der Kreisplanung für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschläge:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gemäß § 12 Abs. 1 BauGB) zwischen der Stadt Kirchberg und dem Vorhabenträger zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der im Zuge der öffentlichen Auslegung (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen.

3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bildungshaus“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Maßgebend ist der Bebauungsplan mit dazugehöriger Begründung, Textteil mit Anlagen und örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.2025, gefertigt vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.07.2024 von Architekt Braunmiller.
-

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BILDUNGSHAUS“ IN WECKELWEILER (PROJ.-NR.: 6858)

Öffentliche Auslegung vom 07.04. bis 09.05.2025

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 30.06.2025

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 22 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- TransnetBW GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim
- Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst
- Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg
- Stadt Crailsheim
- Stadt Gerabronn
- Gemeinde Satteldorf

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Netze BW GmbH (Gasversorgung), Öhringen
Stellungnahme vom 08.05.2025
- Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg
Stellungnahme vom 03.04.2025
- Stadt Ilshofen
Stellungnahme vom 03.04.2025
- Gemeinde Rot am See
Stellungnahme vom 12.05.2025
- Gemeinde Wallhausen
Stellungnahme vom 04.04.2025

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 17.04.2025 und 05.05.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Stellungnahme vom 17.04.2025</u> Landesamt für Denkmalpflege Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus denkmalfachlicher Sicht zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken und Anregungen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme vom 05.05.2025</u> Raumordnung Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind demgegenüber im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Im Hinblick auf den BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) - insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Der BRPH ergänzt die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG). Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landesentwicklungsplanung werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Ferner wurden die Belange der Regionalplanung unter Kapitel B.4 <i>Übergeordnete Planungen</i> der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weiterhin wurden Angaben zu den Themenfelder Gewässerschutz / Hochwasserschutz unter Kapitel B.6.7 der Begründung nachrichtlich ergänzt. Für die Stadt Kirchberg liegt noch kein Starkregenrisikomanagement vor. Auf Kapitel B.4 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Jedoch handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher keine Wohnnutzung zulässt. Insofern finden die regionalplanerischen Vorgaben zur Bruttowohndichte keine Anwendung.
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen und den Anmerkungen gefolgt.

<u>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</u> Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler, Tel. 0711-904-10031 und 0711-10029, Mail: StEWK@rps.bwl.de; Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel. 0711/904-12420, Mail: raimund.butscher@rps.bwl.de Abt. 3 – Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel. 0711/904-13200, Mail: frank.schied@rps.bwl.de Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242, Mail: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de Abt. 5 – Umwelt Frau Birgit Müller, Tel. 0711/904-15117, Mail: Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 – Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, Mail: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und das Regierungspräsidium Stuttgart am weiteren Verfahren beteiligt.
---	---

A.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 28.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>1.1. Geologie</u> Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" vor. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>1.2. Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>1.3. Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg an den Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitergeleitet. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: <i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</i> <i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i> <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren</i>	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt und die Hinweise unter Kapitel H.4 <i>Baugrund / Geologie</i> des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt.

<i>Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i> <u>2.2. Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. <u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. <u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
---	--

3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

A.3 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 07.05.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Sofern sich an der Art und am Umfang der Planung keine Änderungen ergeben, ist eine Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

A.4 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 28.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Baurechtsbehörde:</u> Seitens der Baurechtsbehörde gibt es keine Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u> Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Amt für Flurneuordnungs- und Vermessung:</u> Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bildungshaus“ in Kirchberg-Weckelweiler nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.5 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 05.05.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan). Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Anlagen: Planauszug	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

A.6 Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe, Gerabronn

Stellungnahme vom 04.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Auf den vorhandenen Hausanschluss ist zu achten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Hausanschluss ist seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Diesbezüglich wurde die Stellungnahme des Zweckverbands Hohenloher Wasserversorgungsgruppe an den Vorhabenträger weitergeleitet. Von einer Darstellung des Hausanschlusses im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird abgesehen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.7 Netze BW GmbH (Stromversorgung), Öhringen

Stellungnahme vom 25.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag															
Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens sind in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH vorhanden. Folgende Betriebsmittelarten und Nennspannungen sind betroffen: • Mittelspannungsfreileitungen (20 kV) Der Schutzstreifen beträgt jeweils 7,50 m links und rechts der Leitungssachse, also insgesamt 2x 7,50 m. Nach DIN EN 50341 müssen folgende Abstände bei größtem Durchhang der Leiterseile eingehalten werden: <table><tr><td>1.</td><td>Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102</td><td>5,00 m 3,00 m</td></tr><tr><td>2.</td><td>Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)</td><td>3,00 m</td></tr><tr><td>3.</td><td>Abstand von Bäumen und Sträuchern</td><td>2,50 m</td></tr><tr><td>4.</td><td>Abstand von Fahrbahnen, Wegen</td><td>7,00 m</td></tr><tr><td>5.</td><td>Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände</td><td>6,00 m</td></tr></table>	1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m	2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m	3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m	4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m	5.	Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände	6,00 m	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Verfahren zur Erdverkabelung und dem Abbau der bestehenden Mittelspannungsfreileitung eingeleitet. Die geplante Kabeltrasse befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sodass die Trasse den geplanten Neubau „Bildungshaus“ künftig nicht mehr tangieren wird. Wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet. Weiterhin wurde ein Hinweis zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in die Begründung unter Kapitel B.11.8 <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i> sowie im Textteil unter Kapitel P.6 <i>Leitungsrechte</i> nachrichtlich ergänzt.
1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m														
2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m														
3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m														
4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m														
5.	Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände	6,00 m														

Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhalten Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern. Im Bereich der 20 kV-Freileitung kann kein Baukran gestellt werden. Im Leitungsschutzstreifen dürfen keine Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln oder dergleichen angebracht werden. Die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten muss jederzeit gewährleistet sein. Gelände-Auffüllungen oder -Abtragungen müssen mit uns abgesprochen werden. In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Fotovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung. Da die Betriebsmittel im Baufeld der öffentlichen Stromversorgung dienen, haben diese Bestimmungen so lange Gültigkeit, bis eine Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die neu geplante Kabelstrecke in Betrieb ist. Für durchzuführende Umbaumaßnahmen an unserem Mittelspannungs-Freileitungsnetz benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 16 Wochen. Laut Ihrem Schreiben und den Planunterlagen müssen unsere Anlagen im Bereich des geplanten Bauwerks geändert werden. Wir bitten Sie, sich diesbezüglich mit unserem Kollegen Herrn Maurer (Tel. +49 7941 932-431, Holger.Maurer@netze-bw.de) rechtzeitig, mindestens jedoch 16 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, in Verbindung zu setzen. Die aus unserer Sicht bedenklichen Berührungspunkte (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) sind im beigefügtem Plan markiert. Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden. Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen unser Auftragszentrum mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauausführung beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen mit den Netze BW GmbH wurden seitens des Vorhabenträgers eingeleitet. Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Vereinbarung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Netze BW GmbH und dem Vorhabenträger geschlossen. Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung seitens des Vorhabenträgers beachtet.
--	---

Auftragszentrum Ettlingen, Netzregion Hohenlohe:
E-Mail: TNH-Dispatching@netze-bw.de

Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.
Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Anlagen:
Planauszug

Wird zur Kenntnis genommen. Es wurden, wie eingangs dargelegt, Hinweise zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Begründung sowie dem Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt. Ferner wird der Anregung gefolgt und die Netze BW GmbH am weiteren Verfahren beteiligt.

A.8 Vodafone West GmbH, Düsseldorf

Stellungnahme vom 24.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde die Stellungnahme der Vodafone West GmbH an den Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet. Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Anlagen:

Nutzungsbedingen

Kabelschutzanweisung 2022

Kabelschutzanweisung 2021

Datenschutzhinweise

Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Anbei unsere Eingemessene Trasse und Hausanschlüsse in Weckelweiler. Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden. Anlagen: Planausschnitt	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde die Stellungnahme des Zweckverbands Breitband an den Vorhabensträger zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet. Von einer Darstellung der Hausanschlüsse im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird abgesehen. Jedoch wurden Hinweise zur Leitungsinfrastruktur in der Begründung unter Kapitel B.11.8 <i>Geh-, fahr- und Leitungsrechte</i> sowie im Textteil unter Kapitel P.6 <i>Leitungsrechte</i> nachrichtlich ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

B.1 Private Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 09.05.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Nach den vorliegenden Plänen soll für das Bildungshaus Weckelweiler ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll entlang der Grenze des städtischen Grundstücks 1832 (Feldweg) gebaut werden. Der Feldweg hat eine vermarkte Breite von ca. 7,5m und steht zur verkehrsmäßigen Erschließung aller angrenzenden Grundstücke zur Verfügung. Es muss sichergestellt werden, dass der Weg auch künftig in der vollen Breite dem Verkehr, insbesondere auch den breiten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zur Verfügung steht. Bereits heute ist der Weg mit fast 3 m Befestigung der Hoffläche der Sozialtherapeutischen Gemeinschaften zugeschlagen, obwohl es sich um einen öffentlichen Weg handelt. Der Rest ist Schotterweg. Durch die Nutzung des Weges für betriebliche Zwecke der Sozialtherapeutischen Gemeinschaften und des daraus entstandenen heute schon hohen Verkehrsaufkommens, verstärkt durch die entstandene Einengung infolge der Nutzung des Wegs als Hofstelle, hat sich der Schotterweg bereits einen Meter in unser gegenüberliegendes Grundstück 1833 verschoben. Dies ist so nicht hinnehmbar und muss durch die Bebauungsplanung wieder auf den richtigen Stand zurückgeführt werden. Leider wird jetzt schon unser Grundstück 1833 zum Wenden, für Rangierarbeiten oder Ausweichmanöver des Lieferverkehrs/Betriebsverkehrs benutzt und befahren. Hierfür wird der Acker um	Wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Bauvorhaben „Bildungshaus“ beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 1830/7, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Der Weg beziehungsweise das Flurstück Nr. 1832 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Verlauf des Weges wird im Rahmen der Planung „Bildungshaus“ nicht geändert. Der Weg steht folglich auch nach der Umsetzung des Bauvorhabens für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zur Verfügung. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Weg beziehungsweise das Flurstück Nr. 1832 außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet, wird der Verlauf des Weges seitens der Stadt Kirchberg außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, sind diese seitens der Stadtverwaltung zu veranlassen. Diese Maßnahmen bilden keinen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Wird zur Kenntnis genommen und seitens der Stadt Kirchberg außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

einen weiteren Meter in Anspruch genommen. Dies führt zu einer Beschädigung unserer Ackerkulturen. Es entstehen Fahrspuren im Acker von bis zu 25 cm Tiefe. Infolge der jetzt aufgelegten Planung ist zu befürchten, dass unser Grundstück 1833 durch Individual- und Lieferverkehr weiterhin und sogar noch stärker beeinträchtigt wird. Schon bisher waren Bemühungen, Schaden auf unserem Grundstück zu unterbinden, erfolglos. Die Gemeinde ist in der Verantwortung unser Grundstück durch ihre Planungen nicht noch mehr zu beeinträchtigen. Durch den Neubau entfallen in diesem Bereich mind. 10 PKW-Parkplätze für Mitarbeiter. Die Parkplatzsituation ist in diesem Bereich schon jetzt angespannt. Für den Betrieb des Neubaus werden zusätzliche Parkplätze benötigt. Auch hier ist zu befürchten, dass unser Grundstück herangezogen wird, auch wenn dies rechtlich nicht zulässig ist. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans stattfindenden Neubauten muss die bestehende 20 KV Strom Oberleitung verlegt werden! Nach aktuellem Stand, der mit uns kommuniziert wurde, soll diese als Erdkabel in der Straße verlegt werden. Unser Grundstück darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Einer Durchquerung unseres Ackers widersprechen wir heute schon. Wir sind nicht bereit, entsprechende Grunddienstbarkeiten einzugehen, da die Möglichkeit besteht, eine Trassenführung auf öffentlichem Gelände zu verwirklichen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Maßnahmen einzuplanen. Die Ausfahrt von der Verkaufsstelle der Gärtnerei auf den Feldweg wird wegen der Unübersichtlichkeit durch die Grenzbebauung des Neubaus zu einer Gefahrenstelle. Vorfahrtsberechtigzte Traktoren und Autos, die aus Richtung Lenkerstetten kommen, werden nur sehr schwer erkannt. Wir hatten bereits an einer unübersichtlichen Ausfahrt, etwas weiter unten, einen Unfall mit einem Traktor, weil die Sicht des ausfahrenden Autos durch Sträucher eingeschränkt	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken des Verfassers hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Flurstücks Nr. 1833 durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bildungshaus“ jedoch nicht geteilt. In der Folge hält die Stadt Kirchberg an der Planung in der vorliegenden Form fest. Es werden keine Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen. Ungeachtet dessen wird, wie bereits dargelegt, die verkehrliche Situation seitens der Stadt Kirchberg außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken des Verfassers jedoch nicht geteilt. Die wegfallenden Stellplätze werden an anderer Stelle auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wiederhergestellt. Ferner stehen ausreichend Flächen für die Anlage gegebenenfalls zusätzlich benötigter Stellplätze zur Verfügung. Wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der Freileitung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einem eigenständigen Verfahren. Das Flurstück Nr. 1833 wird von der Erdverkabelung nicht tangiert. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---

war. Zudem werden durch die Grenzbebauung auf die Straße laufende Personen erst sehr spät durch den Verkehr wahrgenommen. Dieses Risiko ist hier erhöht. Zu Stoßzeiten laufen größere Mengen Personen auf die Straße, ohne den Verkehr ausreichend zu berücksichtigen.

Es sollte darüber nachgedacht werden, Sicherheits- und Abstandsflächen im Plangebiet vorzusehen und überdacht werden, ob es sinnvoll ist, das Gebäude bis auf die Grundstücksgrenze zur vermarkten Straße zu setzen und hier einen neuen Gefahrenpunkt zu schaffen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Situation wird seitens der Stadt Kirchberg außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Sollten Maßnahmen für die Verkehrssicherheit erforderlich werden, sind diese seitens der Stadtverwaltung zu veranlassen. Diesbezüglich hält die Stadt Kirchberg an der Planung in der vorliegenden Form fest. Es werden keine Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen.

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

Es sind keine Änderungen erforderlich.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Auf Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde das Kapitel B.7.6 *Gewässerschutz / Hochwasserschutz* der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt.
- Ferner wurde der Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gefolgt und geotechnische Hinweise nachrichtlich in den Schriftteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, unter Kapitel H4, aufgenommen.
- Weiterhin wurde auf Grundlage der Stellungnahme der Netze BW GmbH sowie der Stellungnahme des Zweckverbands Breitband Landkreis Schwäbisch Hall Hinweise zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unter Kapitel B.11.8 der Begründung sowie Kapitel P.6 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt.

Da die geringfügigen Korrekturen / Änderungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigen, ist eine erneute Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) nicht erforderlich.



F1	HbA
Bildungshaus	13,0
-	-
10° - 45°	-

6858

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
STADT KIRCHBERG/JAGST

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"BILDUNGSHAUS"
IN WECKELWEILER

1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 30.06.2025

30.06.2025

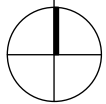


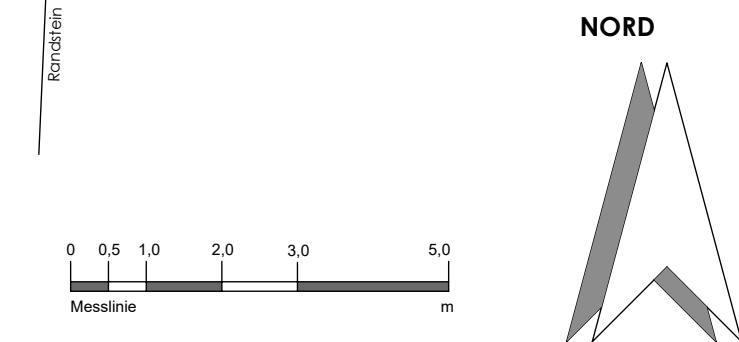
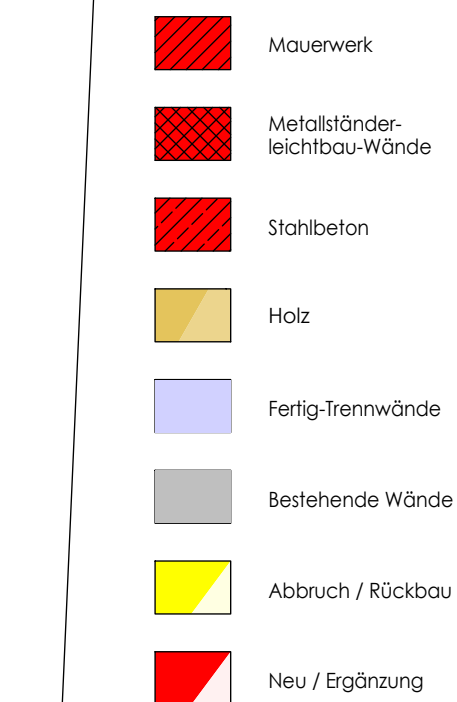
ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

- F1 Fläche 1
- HbA Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 10° - 45° Zulässige Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baufläche (§ 11 BauNVO)
- oberird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

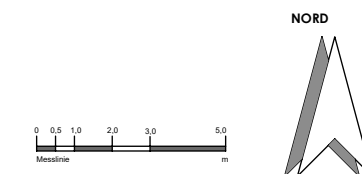
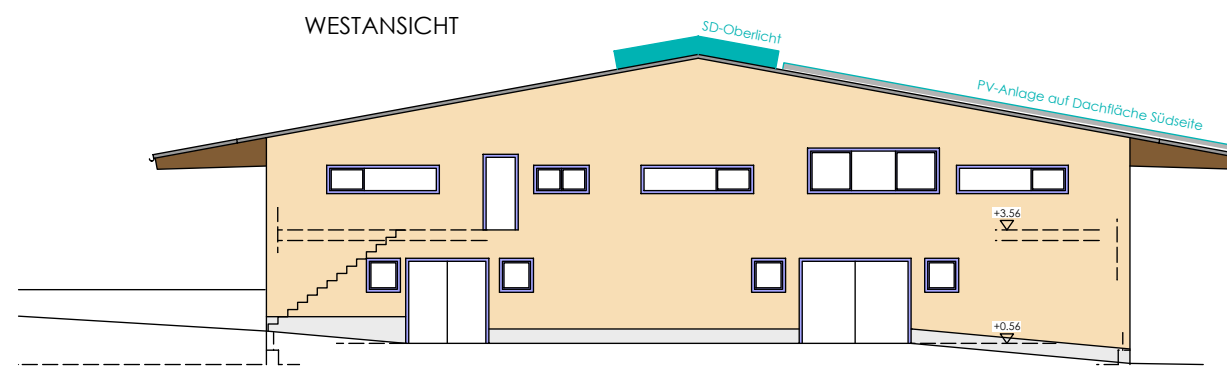
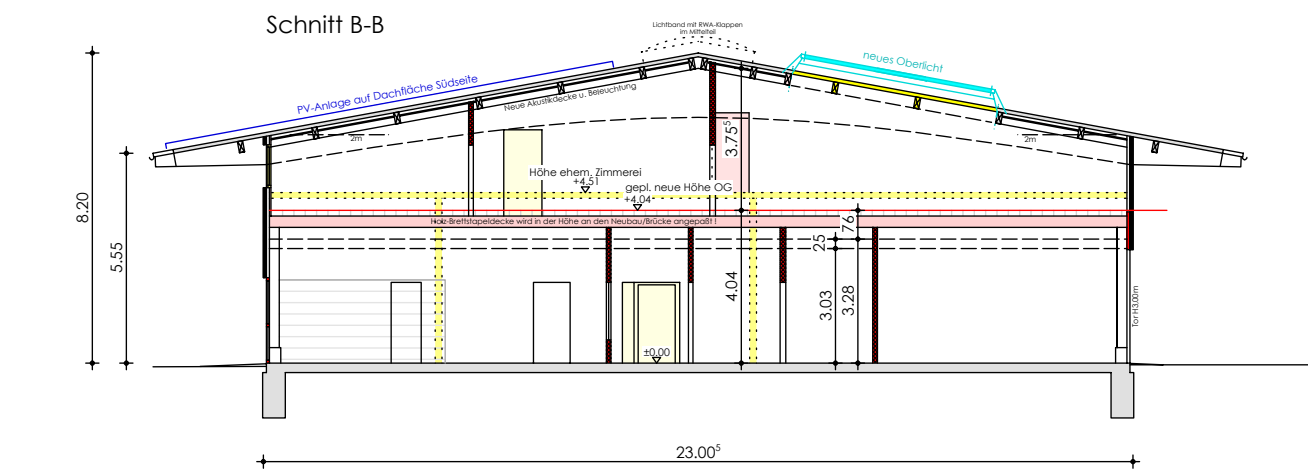
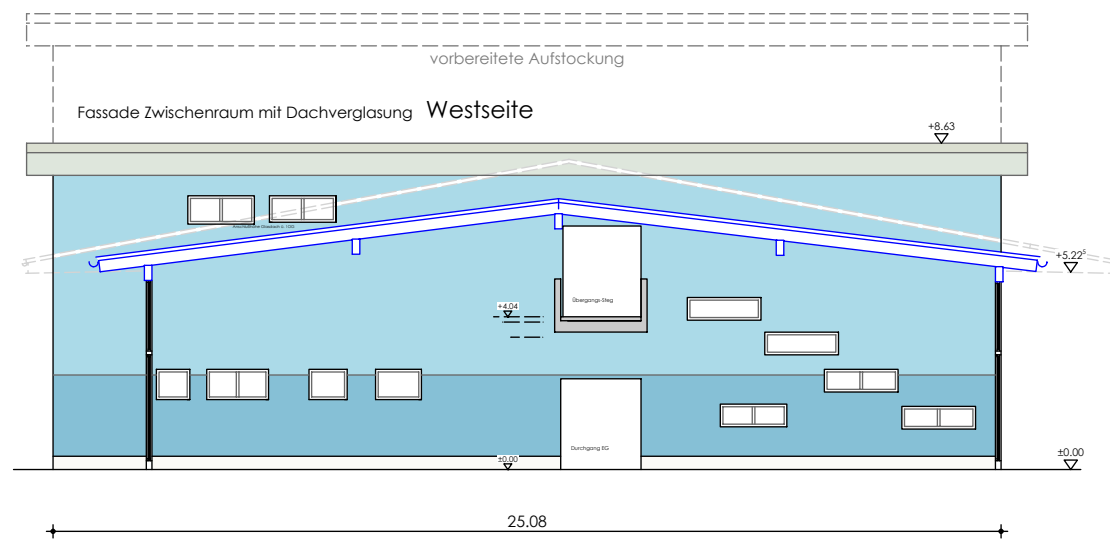
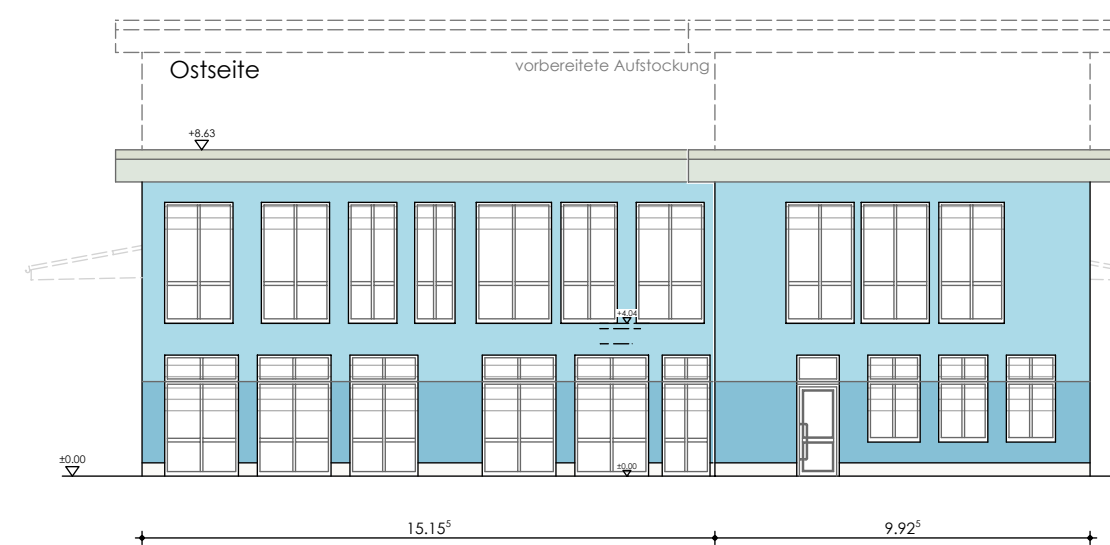
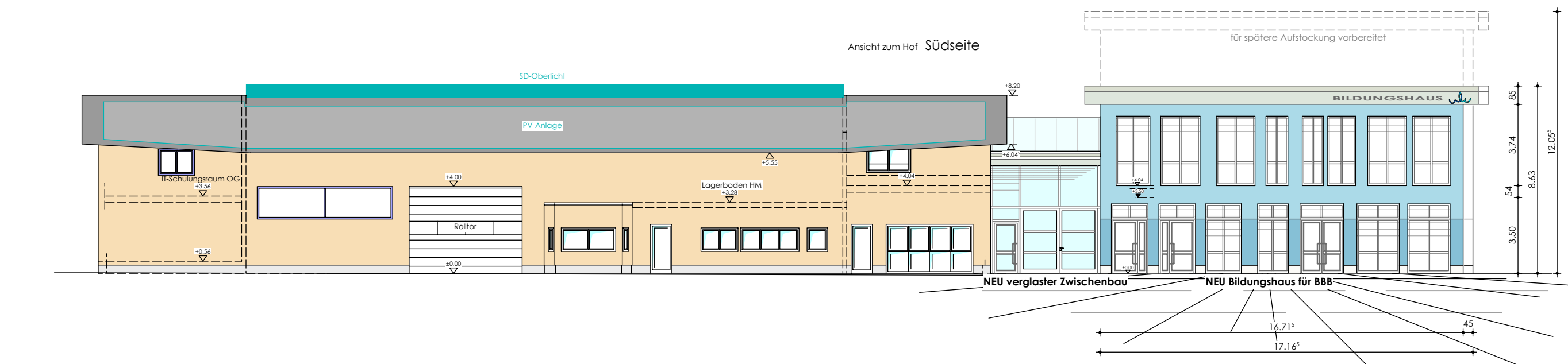
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise



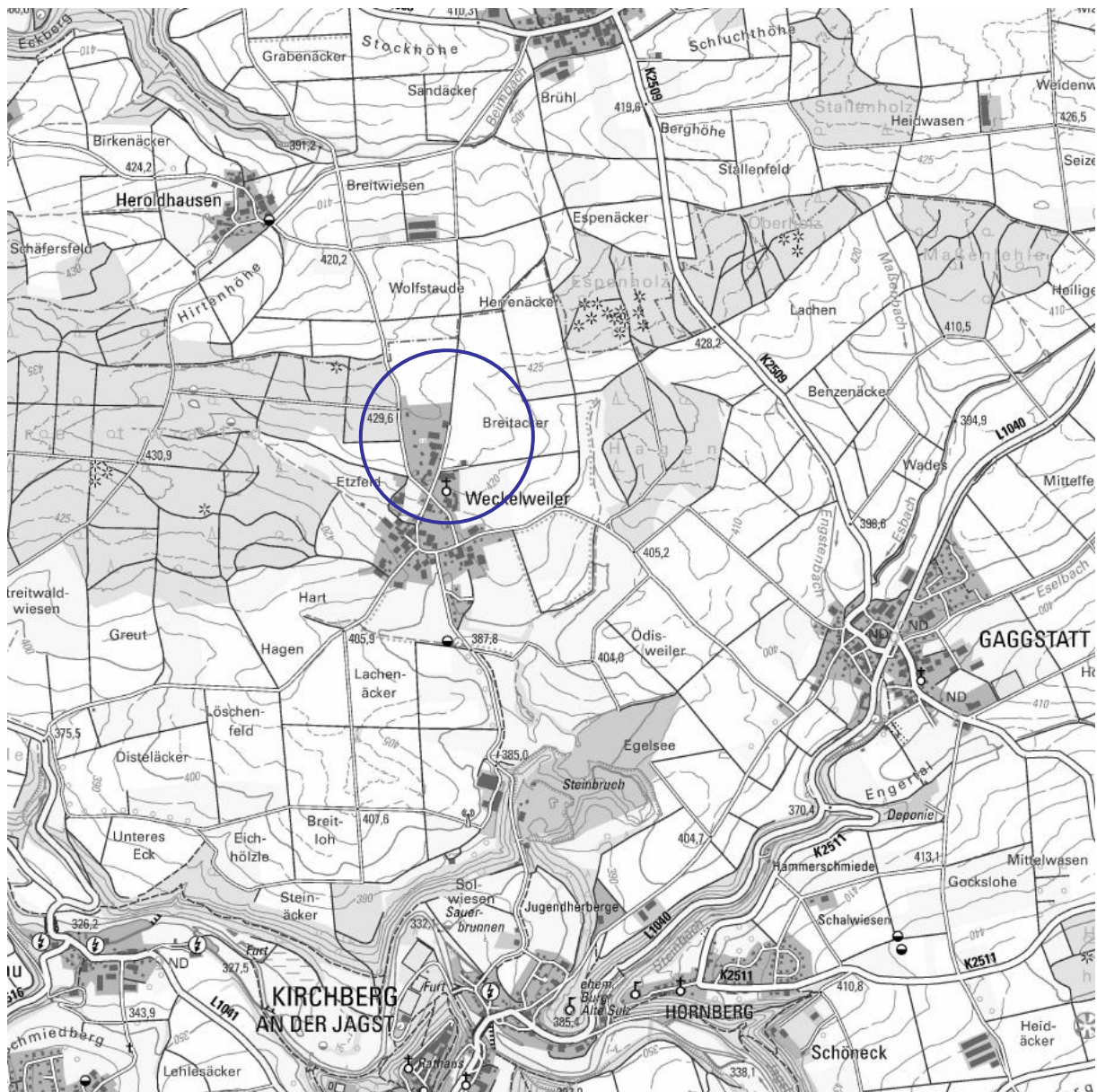


BAUHER : 		OBJEKT : Neubau Bildungshaus	
Sozialtherapeutische Gemein- schaften Weckelwälder e.V. Weckelwälder, Heimstraße 10 74592 Kirchberg a.d. Jagst		Bauhof-Umbau Gebäude, Modernisierung Sanitärer Anlagen und Aufenthaltsräume, Einbau Mehrzweckraum	
GRUNDRISS E R D G E S C H O S S			
Unterschrift Bauherr		Unterschrift Architekt	
Maßstab 1 : 100	Plan-Nr. TB6313	Datum 24.07.2024	BRAUNMILLER ARCHITECTEN Gesamte Gestaltung Landschaftsbau Architektur FACHBEREICH LANDSCHAFTS- BAU



BAUVORANFRAGE

BAUHERR :  WECKELWEILER GEMEINSCHAFTEN VERBUNDENHEIT · VERMITTLUNG · VERSTÄNDNIS		OBJEKT : Neubau Bildungshaus
Sozialtherapeutische Gemein- schaften Weckelweiler e.V. Weckelweiler, Heimstraße 10 74592 Kirchberg a.d. Jagst		Bauhof-Umbau Gebäude, Modernisierung Sanitärer Anlagen und Aufenthaltsräume, Einbau Mehrzweckraum
SCHNITTE und ANSICHTEN		
Unterschrift Bauherr		Unterschrift Architekt
Maßstab 1 : 200	Plan-Nr. TB6315	Datum 24.07.2024
BRAUNMILLER ARCHITEKTEN Ludwig-Georg-Str. 10 74592 Kirchberg a.d. Jagst Telefon: 07140 750 20-0 Telefax: 07140 750 20-20		



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„BILDUNGSHAUS“

IN WECKELWEILER

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Biotopverbund	12
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.6.6 Artenschutz	12
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	12
B.6.8 Denkmalschutz	14
B.6.9 Immissionsschutz	14
B.6.10 Landwirtschaft	14
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.6.12 Altlasten	14
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
B.8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
B.9. Maßnahmenkonzeption	15
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	15
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung	16
B.11.3 Nebenanlagen	16
B.11.4 Bauweise	16
B.11.5 Stellung der baulichen Anlagen	17
B.11.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
B.11.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
B.12. Örtliche Bauvorschriften	17
B.12.1 Äußere Gestaltung	17
B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17

B.12.3	Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	18
B.12.4	Einfriedungen, Stützmauern	18
B.12.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.12.6	Zulässigkeit von Werbeanlagen	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.15.	Soziale Infrastruktur	19
B.16.	Bodenordnende Maßnahmen	19
	TEXTTEIL	20
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
O	Örtliche Bauvorschriften	22
H	Hinweise und Empfehlungen	24
	VERFAHRENSVERMERKE	27

ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), *Braunmiller Architekten, vom 24.07.2024*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	8
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4:	Luftbild, 1:1.500	11

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 und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) 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 Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. 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:

Sozialtherapeutische Gemeinschaften Weckelweiler e.V.
Heimstraße 10
74592 Kirchberg/Jagst

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Sozialtherapeutische Gemeinschaften Weckelweiler e.V. ist ein Sozialunternehmen der anthroposophisch orientierten Eingliederungshilfe mit Standorten rund um Kirchberg an der Jagst. Etwa 300 Mitarbeiter:innen sowie über 30 Freiwillige und 40 Auszubildende in der Heilerziehungspflege begleiten und fördern die Entwicklung von rund 400 Menschen mit Assistenzbedarf in Werkstätten und Wohnformen.

Darunter befindet sich auch der Standort Weckelweiler, einem Ortsteil der Stadt Kirchberg. Der Verein betreibt am Hauptort Weckelweiler einen Einkaufsladen mit Café (SoBio-Naturkostladen), 20 Werkstätten für Menschen mit Behinderung (WfbM) der Gemeinschaft (darunter eine Weberei, Kupferwerkstatt, Schreinerei, Montage- und Verpackungswerkstatt und Gärtnerei), fünf Wohngruppen der besonderen Wohnformen, die Verwaltung sowie eine Fachschule für Heilerziehungspflege.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen am 2006 errichteten Bauhofgebäude. Diese sind erforderlich um das Gebäude mit zusätzlichen Sozialräumen auszustatten und Werkstatt-Nutzflächen anzupassen. Ferner ist der Anbau eines sogenannten „Bildungshauses“ geplant. Der Anbau ist notwendig, da zusätzlicher Raumbedarf für den Berufsbildungsbereich und den Bauhof, die Maurer-Werkstatt, den Bereich Garten- und Landschaftsbau sowie die Gärtnerei besteht (im Hinblick auf Arbeitssicherheitsbestimmungen, Bewegungsflächen, Lagerkapazitäten, etc.).

Die angrenzenden Nutzungen bilden Gewächshäuser, Holzlagerhallen und Werkstattgebäude der Weckelweiler Gemeinschaften.

Für das Plangebiet wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben hat sich somit, gemäß § 34 BauGB, in Art und Maß der baulichen Nutzung an der näheren Umgebung zu orientieren. Da diese von den Planungen der Weckelweiler Gemeinschaften abweicht (vorwiegend in Größe und Kubatur der Bebauung), wurde das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Um- bzw. Anbaumaßnahmen zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht ferner, den künftigen Bebauungsplan möglichst präzise an das Bauvorhaben anzupassen. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist somit nicht möglich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Weckelweiler Gemeinschaften beabsichtigen das bestehende Bauhofgebäude umzubauen sowie einen Anbau auf der Ostseite des Gebäudes zu realisieren. Die Fläche des Anbaus ist vollständig versiegelt und übergangsweise mit Containern für Aufenthaltsräume und Toiletten belegt. Ferner wird die Fläche als Parkplatz genutzt.

Die Verbindung zwischen Bestandsgebäude und Neubau bildet künftig ein verglaster Zwischengang im Erdgeschoss sowie ein Steg im Obergeschoss. Der Anbau selbst soll als zweigeschossiges Flachdachgebäude errichtet werden, welches die Option bietet, das Gebäude

im Bedarfsfall um ein drittes Geschoss aufzustocken. Die geplanten Baumaßnahmen am Bauhofgebäude beschränken sich auf Arbeiten im Innenbereich. Die Kubatur des Gebäudes (zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach) wird im Rahmen der Baumaßnahmen nicht verändert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha und befindet sich auf dem Gelände der Weckelweiler Gemeinschaft. Es schließen weitere Einrichtungen der Gemeinschaft, darunter Gewächshäuser und Gebäude der Gärtnerei sowie Garten- und Landschaftsbauer, eine Holztrocknungshalle sowie ein Werkstattgebäude für Maler nördlich, südlich und westlich an das Plangebiet an. Ferner befinden sich die Wohnhäuser, das Wolfgang-Jungermann-Haus und Jakob-Böhme-Haus, unmittelbar südwestlich sowie der Freie Waldorfschule Weckelweiler nordwestlich des Plangebiets. Östlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird über die Heimstraße erschlossen, welche an der östlichen Gebietsgrenze verläuft. Die Heimstraße geht auf Höhe des Werkstattgebäudes Heimstraße 19 in einen geschotterten Feldweg über. Das Plangebiet selbst ist bereits vollständig erschlossen.

B.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1830/6 und 1830/7. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,22 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,22 ha	100 %
- Bauflächen	0,22 ha	100 %



Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. Der Weißfläche ist keine Funktion zugewiesen. In der Folge werden keine raumordnerischen Belange durch die Umsetzung der Planung tangiert.

Es schließt im Norden und Osten ein Gebiet für Landwirtschaft sowie im Süden eine bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Weißflächen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach / Jagst als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ ausgewiesen.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Ferner sind die Gemeinden von den Vorschriften der Baunutzungsverordnung freigestellt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept des Vorhabenträgers angepasst. Die Art der baulichen Nutzung kann aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der geplanten Erweiterung der Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ zugeordnet werden.

Insofern wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB aufgeführte Entwicklungsgebot erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Folge nicht erforderlich.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

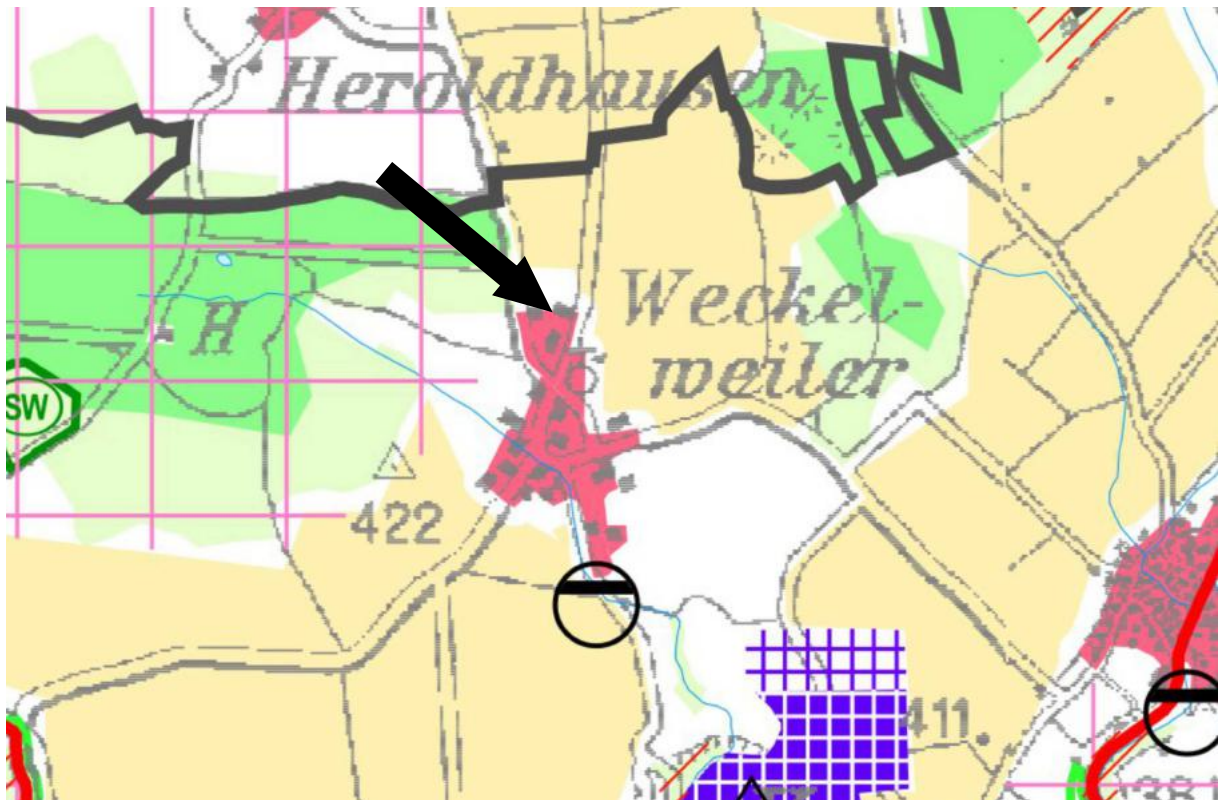


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

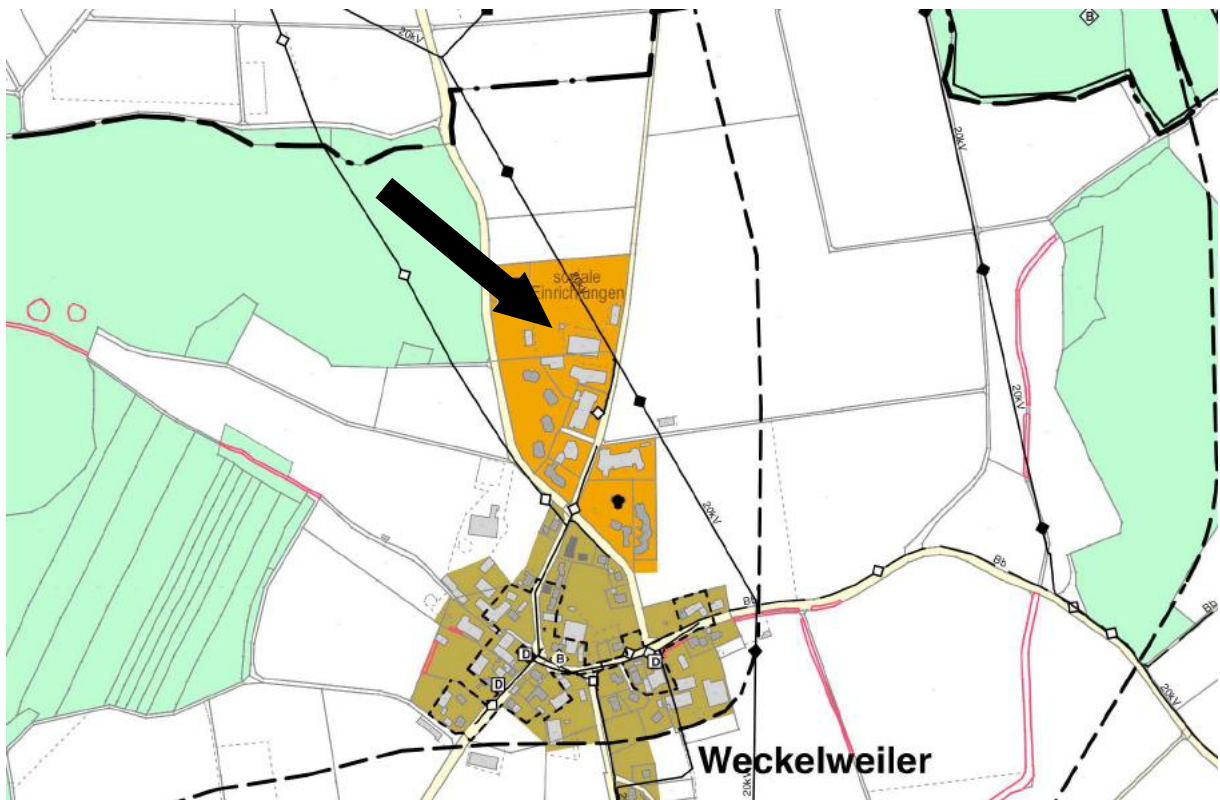


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:1.500

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 Biotopverbund

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds noch werden Flächen des Biotopverbunds außerhalb des Plangebiets tangiert.

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.6.6 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäudebestand, Abstellfläche für Container und Parkplatzfläche) sind keine geschützten Arten innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Ferner sind durch die geplante bauliche Entwicklung (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“) keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. In der Folge konnte auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung verzichtet werden.

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

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

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

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

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

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die

Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Stadt Kirchberg liegt noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor. Diesbezüglich können zum aktuellen Zeitpunkt keine fundierten Aussagen über das Auftreten von Starkregenereignissen im Gemeindegebiet getroffen werden.

Risikoabschätzung

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

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

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden geplante Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Bauhofgebäude sowie ein geplanter Anbau. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken ist nicht zu erwarten.

Auch darf das Plangebiet hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Aus diesem Grund werden entsprechende technische oder planerische Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt.

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

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen an einem Bestandsgebäude sowie einen Gebäudeanbau geschaffen. Dabei bleibt die bestehende Nutzung (Bauhof) erhalten. Ferner sind durch den geplanten Anbau (Bildungshaus) keine Emissionen zu erwarten, welche die umliegende Bebauung (u.a. Werkstätten, Lagerhallen, Gewächshäuser, Wohnbebauung) negativ beeinflussen würden.

Überdies sind keine Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bekannt, welche sich negativ auf das geplante Bauvorhaben auswirken.

Da folglich keine Lärmkonflikte zu erwarten sind, konnte auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose verzichtet werden.

B.6.10 Landwirtschaft

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich ermöglicht. Ferner werden keine landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets durch die vorliegende Planung tangiert. Folglich werden keine Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange erwartet.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die

Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13a BauGB ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz notwendig.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Planung werden keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

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

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht erforderlich.

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)

Die Durchführung einer Umweltüberwachung (Monitoring) nicht erforderlich.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Ferner sind die Gemeinden von den Vorschriften der Baunutzungsverordnung freigestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept des Vorhabenträgers angepasst. Maßgeblich sind der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Braummiller Architekten vom 24.07.2024 sowie der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kirchberg und dem Vorhabenträger.

Es werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Land- und Forstwirtschaft,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- zugehörige Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige zugehörige Nebenanlagen.

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Baufenster orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch das Baufenster in Verbindung mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeintrag auf 13,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Gebäude (inkl. Attika). Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) maßgeblich an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Die Höhe der Verkehrsfläche legt die Kommune im Zuge der Erschließungsplanung fest.

B.11.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m³ zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

B.11.4 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

B.11.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

B.11.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

B.11.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von Leitungsinfrastruktur gequert. Die Versorgungsleitungen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sicherzustellen.

Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trasse unzulässig. Ferner ist ein Über- bzw. Unterbauen der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umlegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trasse der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu beachten, sollte seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

B.12.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 bis 45° oder Flachdächer auszuführen.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

B.12.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten sind nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Sie werden aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

B.12.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.12.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.12.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

B.13. Verkehr

B.13.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet schließt an die Heimstraße an. Das Plangebiet ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, so dass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Über die Heimstraße besteht Anschluss an die Hardtstraße zur Landesstraße L 1041 sowie an die Straße Am Feuersee Richtung Gagstatt.

B.13.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich. Die innere Erschließung obliegt insofern dem Vorhabenträger. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folglich keine inneren Erschließungsflächen festgesetzt.

B.13.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Weckelweiler Ort*. Hierüber besteht Anschluss an den Regiobus zwischen Gerabronn und Crailsheim. Das Plangebiet ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

B.14. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Ertüchtigungen der technischen Leitungsinfrastruktur aufgrund der Baumaßnahme sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von einer 20-kV-Freileitung gequert. Seitens des Leitungsträgers ist die Verlegung der Leitung geplant. Diesbezüglich wurde auf die Festsetzung eines Leitungsrechts im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Bis zum Zeitpunkt der Leitungsverlegung sind die Vorgaben des Leitungsträgers zu Anbaubeschränkungen seitens des Vorhabenträgers zu berücksichtigen.

B.15. Soziale Infrastruktur

Der Kirchberger Teilort Weckelweiler ist bereits in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

B.16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im Juni 2025

Rudolph
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

P.1.1 Fläche 1 „Bildungshaus“

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Braunmiller Architekten vom 24.07.2024 sowie dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kirchberg und dem Vorhabenträger folgende Nutzungen:

- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Land- und Forstwirtschaft,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- zugehörige Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige zugehörige Nebenanlagen.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen bestimmt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 13,0 m. Die Höhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Gebäude (inkl. Attika). Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ nur innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

P.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

P.5 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.6 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von Leitungsinfrastruktur gequert. Die Versorgungsleitungen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sicherzustellen.

Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trasse unzulässig. Ferner ist ein Über- bzw. Unterbauen der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umliegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trasse der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu beachten, sollte seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 bis 45° oder Flachdächer auszuführen.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,50 m einzuhalten.

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

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

Stützmauern in einer Tiefe von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 0,80 m Höhe einen mindestens 0,50 m breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 0,60 m tiefe durchwurzelbare Substratschicht aufweisen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) 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 Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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 Landratsamt Schwäbisch Hall - 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 2,00 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 2,00 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein

unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 2,00 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

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	24.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.04.2025
Auslegungsbeschluss	am	24.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	04.04.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.04.	bis 09.05.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	30.06.2025
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 24.03.2025

Kirchberg/Jagst,
den

gez.
Rudolph
(Bürgermeister)

.....
Rudolph
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 30.06.2025

Zwischen der Stadt Kirchberg/Jagst, vertreten durch Bürgermeister Rudolph, nachfolgend „Stadt“ genannt

und den

Sozialtherapeutischen Gemeinschaften Weckelweiler e.V., nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bildungshaus“ in Weckelweiler**

§ 1 Vorhaben

Umbau des Bauhofgebäudes und Neubau eines Bildungshauses durch den Vorhabenträger auf dem Flst. Nr. 1830/6 und 1830/7, Gemarkung Lendsiedel nach Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) „Bildungshaus“, gefertigt vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung

§ 2 Erschließung

1) Verkehrserschließung

Das Plangebiet schließt an die Heimstraße an, welche die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

2) Wasserversorgung

Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist bereits vorhanden. Die Kosten für weitere Anschlüsse, Erneuerungen oder Änderungen der Anschlüsse trägt der Vorhabenträger.

3) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserführung erfolgt mittels Anschluss an das bestehende Netz. Die Kosten für den Anschluss trägt der Vorhabenträger.

4) Stromversorgung

Die bestehende 20 kV-Freileitung soll verlegt werden (Erdverkabelung). Die Abstimmung mit der NetzeBW erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Kostentragung wird ebenfalls zwischen der NetzeBW und dem Vorhabenträger geregelt.

§ 3 Plan

Die Bauvorhaben bedürfen der Genehmigung und werden von dem Vorhabenträger mit den notwendigen Planunterlagen beantragt.

Die Zulässigkeit ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.07.2024 von Architekt Braunmiller, dieser wird Bestandteil des Durchführungsvertrags. Änderungen der Grundrisse und Zuschnitte innerhalb der Gebäude, sowie geringfügige Änderungen an der Außenfassade (Ansichten) sind zulässig.

§ 4 Kosten

Der Vorhabenträger errichtet die Bauvorhaben auf seine Kosten und übernimmt die gesamten externen Kosten der Planung, Genehmigung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 5 Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, falls noch nicht geschehen, für die in § 1 genannten Bauvorhaben nach Rechtskraft des VBP eine Baugenehmigung innerhalb von 2 Jahren zu beantragen und nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren auszuführen.

§ 6 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vertraglichen Vereinbarungen unter dem Vorbehalt eines ordnungsgemäß durchgeführten Bauleitplanverfahrens stehen.

§ 7 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtskraft der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages ungültig sein, verpflichten sich die Vertragspartner, eine gültige Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der ungültigen Regelung entspricht.

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Kirchberg/Jagst, den

Für die Stadt

für den Vorhabenträger

Bürgermeister Rudolph

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30.06.2025

Vorberatung erfolgte am:

Sachbearbeiter:

Frau Linke

Wasserversorgungsnetz – Bestandsaufnahme und Netzberechnung

Das Ingenieurbüro kp engineering aus Schwäbisch Hall hat der Verwaltung ein Honorarangebot zur Bestandsaufnahme und Netzberechnung der Wasserversorgung für das Gesamtgebiet in Kirchberg in Höhe von 70.000 € brutto unterbreitet.

Die Bestandsaufnahme und Netzberechnung sollen im Wesentlichen folgende Leistungen umfassen:

- a) Analyse der bestehenden Situation und Aufnahme der fehlenden Daten (u. a. Hydrantenstandorte; Leitungsdimension und Leitungsverläufe, Hausanschlüsse; Formteile) und Analyse der Versorgungsgebiete (Druckzonen)
- b) Vermessungstechnische Aufnahme und Fotodokumentation: Höhe und Lage von Schachtdeckeln, Leitungen etc.; genordetes Foto für Geoinformationssystem; Feststellung der Leitungsdimension; Formteile; Einarbeitung in Wasserdatenbank; Übergabe an Stadtwerke Schwäbisch Hall (GIS)
- c) Netzanalyse: Abgrenzung der Versorgungsgebiete; Druckverluste; Entnahmemengen; Durchflussmengen; Brandfall; Optimierung mit Maßnahmenkatalog und Kosten.

Das Ingenieurbüro kp engineering bietet sich aus Sicht der Verwaltung für die Durchführung des Auftrages an, da dieses Büro die ingenieurtechnische Betreuung des örtlichen Wasserversorgungsnetzes inne hat und somit auf zahlreiche relevante Daten direkt zugreifen kann und die örtliche Bestandsituation bereits kennt. Lukas Krupp wird das Projekt in der Sitzung vorstellen und für weitere Fragen zur Verfügung stehen.

Die Kosten sind im Haushalt unter 53300000.42110000 veranschlagt.

Beschlussvorschlag:

Das Ingenieurbüro kp engineering aus Schwäbisch Hall wird mit der Bestandsaufnahme und Netzberechnung für das Wasserversorgungsnetz und die Hydranten für das Gesamtgebiet Kirchberg beauftragt. Die Honorarkosten betragen 70.000 € brutto.

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30.06.2025

Vorberatung erfolgte am:

Sachbearbeiter:

Frau Linke

Kanalсанierung (Erneuerung des Kanals Gerberweg) – Beauftragung der Planungsleistungen

Das Kanalsystem von Kirchberg (Kernort) wurde 2020 komplett befahren. Die Befahrung erfolgte seinerzeit durch die Fa. Schön; das Ingenieurbüro kp engineering wurde mit der Auswertung der Befahrungen beauftragt. Aus den Auswertungen der Befahrungen wurde eine hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes vorgenommen. Daraus wurde der sogenannte Generalentwässerungsplan erstellt, aus dem die Handlungsalternativen zu Sanierung bzw. Ausbau des Kanalnetzes erarbeitet wurden.

Im Ergebnishaushalt werden jährlich Kosten für die Kanalсанierung veranschlagt. Im Haushaltsjahr 2025 stehen 180.000 € zur Verfügung u. a. auch für die Kanalbefahrung im Ortsteil Lendsiedel.

Für die Erneuerung des Kanals „Gerberweg“ sind laut Einschätzung des Ingenieurbüros kp engineering 150.000 € incl. Honorarkosten erforderlich. Das Honorarkosten betragen ca. 16.000 €. Da die Mittel für eine Befahrung des Ortsteiles Lendsiedel nicht mehr ausreichen, wird eine Umsetzung in 2026 erfolgen.

Lukas Krupp vom Ingenieurbüro kp engineering wird in der Sitzung die Erneuerung des Kanals (Gerberweg) sowie auch die Kostenschätzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das Ingenieurbüro kp engineering mit den Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 – 9) zu beauftragen. Die Höhe des Honorars beträgt ca. 16.000 €.

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30. Juni 2025

Vorberatung erfolgte am:

Sachbearbeiter: Herr Freymüller

Einrichtung von Querschnittsbudgets sowie Budgetverantwortlichkeiten im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung

Sachverhalt / rechtliche Grundlagen:

Teilhaushalte und Bewirtschaftungseinheiten (Budgets):

Gemäß § 4 Absatz 1 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) ist der Gesamthaushalt in Teilhaushalte zu gliedern. Die Teilhaushalte sind produktorientiert zu bilden. Dabei können mehrere Produktbereiche zu einem Teilhaushalt zusammengefasst werden.

Der Haushaltsplan der Stadt Kirchberg an der Jagst ist in drei Teilhaushalte gegliedert:

Teilhaushalt 1 – Innere Verwaltung

Teilhaushalt 2 – Dienstleistungen und Infrastruktur

Teilhaushalt 3 – Allgemeine Finanzwirtschaft

Den einzelnen Teilhaushalten sind jeweils Produkte zugeordnet. Diese Zuordnung ist als Anlage 4 im Haushaltsplan 2025 abgedruckt und liegt auch hier als Anlage bei.

Im neuen Haushaltsrecht ist die Budgetierung als Standard vorgesehen. Entsprechend § 4 Absatz 2 GemHVO bildet jeder Teilhaushalt mindestens eine Bewirtschaftungseinheit, bzw. ein Budget.

Deckungsfähigkeit:

Gemäß § 20 GemHVO sind Aufwendungen und übertragene Ermächtigungen im Ergebnishaushalt, die zu einem Budget gehören (also jeweils innerhalb der Teilhaushalte) gegenseitig deckungsfähig, sofern im Haushaltsplan nichts anderes bestimmt wird (ist im Haushalt der Stadt Kirchberg bisher nicht der Fall). Dies gilt auch für Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für Investitionstätigkeit entsprechend.

Weiter können zahlungswirksame Aufwendungen eines Budgets zu Gunsten von Auszahlungen des Budgets nach § 3 Nummern 24 bis 29 GemHVO im Finanzhaushalt für einseitig deckungsfähig erklärt werden.

§ 3 GemHVO

Nr. 24 Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden,

Nr. 25 Auszahlungen für Baumaßnahmen,

Nr. 26 Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen,

Nr. 27 Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen,

Nr. 28 Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen,

Nr. 29 Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen

Bei Deckungsfähigkeit können die deckungsberechtigten Ansätze für Aufwendungen und Auszahlungen zu Lasten der deckungspflichtigen Ansätze erhöht werden.

Begrifflichkeiten zur Deckungsfähigkeit:

Gegenseitige Deckungsfähigkeit:

Bei gegenseitiger Deckungsfähigkeit kann jede Haushaltsposition sowohl deckungspflichtig (Ansatz verringert sich) als auch deckungsberechtigt (Ansatz erhöht sich) sein. Das Verschieben von Haushaltsmitteln ist dabei in beide Richtungen möglich.

Einseitige Deckungsfähigkeit:

Bei einseitiger Deckungsfähigkeit ist eine Haushaltsposition deckungspflichtig und die andere deckungsberechtigt. Hierbei ist also nur die Verschiebung der Mittel in eine bestimmte Richtung zulässig.

Ausgenommen von der budgetinternen gegenseitigen Deckungsfähigkeit sind die Aufwendungen für interne Leistungen und die kalkulatorischen Kosten der Teilergebnishaushalte, da § 20 Absatz 1 GemHVO von den Positionen „im Ergebnishaushalt“ ausgeht.

Ebenfalls ausgenommen ist die Möglichkeit der Deckungsfähigkeit von Auszahlungen für Investitionen zugunsten von Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit, wenn Kredite aufgenommen wurden, die ja nur für Investitionen, Investitionsfördermaßnahmen oder zur Umschuldung aufgenommen werden dürfen (§ 87 Absatz 1 Gemeindeordnung – GemO).

Weiter besteht keine Deckungsfähigkeit für die Verfügungsmittel des Bürgermeisters (§ 13 Satz 2 GemHVO).

Die Inanspruchnahme gegenseitiger Deckungsfähigkeit ist gemäß § 18 Absatz 2 GemHVO nur zulässig, wenn dadurch das geplante Gesamtergebnis (also im Ergebnishaushalt) nicht gefährdet ist. Deshalb ist die Deckungsfähigkeit von nicht aufwandsgleichen Auszahlungen (Auszahlungen für Investitions- und Finanzierungstätigkeit) zugunsten von Aufwendungen unzulässig.

Einrichtung von sogenannten QUERSCHNITTSBUDGETS sowie BUDGETVERANTWORTLICHKEITEN auf Produktebene:

Jeder Teilhaushalt bildet wie bereits erläutert jeweils ein Budget. Ergänzend hierzu besteht gemäß § 20 Absatz 2 GemHVO die Möglichkeit, Aufwendungen im Ergebnishaushalt, die nicht schon Kraft Gesetz (§ 20 Absatz 1 GemHVO) innerhalb eines Budgets gegenseitig deckungsfähig sind, darüber hinaus ebenfalls für gegenseitig oder einseitig deckungsfähig zu erklären, wenn sie sachlich zusammenhängen. Hierfür sollen im Haushalt der Stadt Kirchberg sogenannte **QUERSCHNITTSBUDGETS** für folgende Aufwandskonten eingerichtet werden (also über die einzelnen Teilhaushalte/Budgets hinaus):

QUERSCHNITTSBUDGET PERSONALAUFWENDUNGEN

Konten:	40110000	Dienstaufwand Beamte
	40120000	Dienstaufwand Beschäftigte
	40190000	Sonstige Beschäftigte (wird eigentlich nicht mehr bebucht)
	40210000	Beiträge Versorgungskassen Beamte
	40220000	Beiträge Versorgungskassen Beschäftigte
	40310000	Beiträge gesetzl. Soz.versicherung Beamte (Nachversicherung)
	40320000	Beiträge gesetzl. Sozialversicherung Beschäftigte
	40410000	Beihilfen und Unterstützungsleistungen für Bedienstete
	44110000	Sonstige Personal- und Versorgungsaufwendungen

QUERSCHNITTSBUDGET UNTERHALTUNGSaufwendungen

Konten:	42110000	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen
	42120000	Unterhaltung des Infrastrukturvermögens (42110000 – 42110144)

Im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Bewirtschaftung werden in folgenden Produktebenen BUDGETVERANTWORTLICHKEITEN eingerichtet:

Schulbudget

Die jeweilige Schulleitung trägt die Verantwortung für deren Budget:

- 21100300 August-Ludwig-Schlözer-Schule – Grundschule
Sachkonten: 42210001, 42220000, 42710000, 42750000, 42750000, 44310000
- 21100400 August-Ludwig-Schlözer-Schule - Realschule
Sachkonten: 42210001, 42220000, 42710000, 42750000, 42750000, 44310000

Museumsbudget

Die jeweilige Museumsleitung trägt die Verantwortung für deren Budget:

- 25200000 Kommunale Museen
Sachkonten: 42110000, 42220000, 42410010, 42410020, 42410030, 44290000, 44310000

Kindertageseinrichtungsbudget

Die jeweilige Kindergartenleitung trägt die Verantwortung für deren Budget:

- 36500110 Kindertageseinrichtung Kirchberg:
Sachkonten: 42220000, 42750000, 42610000, 44310000
- 36500120 Kindertageseinrichtung Gagggstatt:
Sachkonten: 42220000, 42750000, 42610000, 44310000
- 36500130 Kindertageseinrichtung Lendsiedel:
Sachkonten: 42220000, 42750000, 42610000, 44310000

Volkshochschul-Budget (städtische VHS)

Die jeweilige Leitung der städtischen Volkshochschule trägt die Verantwortung für deren Budget:

- 27100000 Volkshochschule
Sachkonten: 42220000, 4231000, 42710000, 44290000, 44310000

Bibliotheken (städtische Bücherei)

Die jeweilige Leitung der städtischen Bücherei trägt die Verantwortung für deren Budget:

- 27200000 Bibliothek
Sachkonten: 42220000, 42610000, 42710000, 44290000, 44310000

Musikpflege (Arbeitskreis Schlosskonzerte)

Die jeweiligen ehrenamtlich tätigen Vorsitzenden tragen die Verantwortung für das Gesamtbudget:

- 26200000 Musikpflege
Sachkonto: 43170000

Einrichtungen der Jugendarbeit (Jugendcafé)

Die jeweilige Leitung des Jugendcafés trägt die Verantwortung für deren Budget:

- 36200400 Einrichtungen der Jugendarbeit
Sachkonten: 42220000, 44310000

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Einrichtung von Querschnittsbudgets zur gegenseitigen Deckungsfähigkeit über die bestehenden Teilhaushalte hinaus im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung gemäß § 20 Absatz 2 GemHVO wie folgt:

QUERSCHNUTTSBUDGET PERSONALAUFWENDUNGEN

Konten:	40110000	Dienstaufwand Beamte
	40120000	Dienstaufwand Beschäftigte
	40190000	Sonstige Beschäftigte (wird eigentlich nicht mehr bebucht)
	40210000	Beiträge Versorgungskassen Beamte
	40220000	Beiträge Versorgungskassen Beschäftigte
	40310000	Beiträge gesetzl. Soz.versicherung Beamte (Nachversicherung)
	40320000	Beiträge gesetzl. Sozialversicherung Beschäftigte
	40410000	Beihilfen und Unterstützungsleistungen für Bedienstete
	44110000	Sonstige Personal- und Versorgungsaufwendungen

QUERSCHNUTTSBUDGET UNTERHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Konten:	42110000	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen
	42120000	Unterhaltung des Infrastrukturvermögens (42110000 – 42110144)

Darüber hinaus werden auf den Produktebenen der Schule, des Museums, der Kindertageseinrichtungen, der Volkshochschule, der städtischen Bücherei (Bibliothek), des Arbeitskreises Schlosskonzerte (Musikpflege) sowie des Jugendcafés (Einrichtungen der Jugendarbeit) Budgetverantwortlichkeiten für die jeweiligen Leitungen und Vorsitzenden über folgende Konten geschaffen:

- **21100300 August-Ludwig-Schlözer-Schule – Grundschule**
Sachkonten: 42110001, 42220000, 42710000, 42740000, 42750000, 44310000
 - **21100400 August-Ludwig-Schlözer-Schule - Realschule**
Sachkonten: 42110001, 42220000, 42710000, 42740000, 42750000, 44310000
 - **25200000 Kommunale Museen**
Sachkonten: 42110000, 42220000, 42410010, 42410020, 42410030, 44290000, 44310000
 - **36500110 Kindertageseinrichtung Kirchberg**
Sachkonten: 42220000, 42750000, 42610000, 44310000
 - **36500120 Kindertageseinrichtung Gagstatt**
Sachkonten: 42220000, 42750000, 42610000, 44310000
 - **36500130 Kindertageseinrichtung Lendsiedel**
Sachkonten: 42220000, 42750000, 42610000, 44310000
 - **27100000 Volkshochschule (städtische VHS)**
Sachkonten: 42220000, 4231000, 42710000, 44290000, 44310000
 - **27200000 Bibliothek (städtische Bücherei)**
Sachkonten: 42220000, 42610000, 42710000, 44290000, 44310000
 - **26200000 Musikpflege (Arbeitskreis Schlosskonzerte)**
Sachkonto: 43170000
 - **36200400 Einrichtungen der Jugendarbeit (Jugendcafé)**
Sachkonten: 42220000, 44310000
-

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30.06.2025

Vorberatung erfolgte am:

26.07.2021

Sachbearbeiterin:

Frau Müller

Beschluss über die vereinfachte Umlegung „K2664 OD Lendsiedel“ in Folge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt Lendsiedel

Die Bauarbeiten zum Ausbau der Ortsdurchfahrt und der Gehwege in Lendsiedel sind seit einiger Zeit abgeschlossen. Eine Vereinbarung zum Ausbau der K2664 OD Lendsiedel zwischen dem Landkreis Schwäbisch Hall und der Stadt Kirchberg wurde im Oktober 2017 unterzeichnet.

Nach dem Ausbau wurde eine Vermessung der Ortsdurchfahrt notwendig, um die Eigentumsverhältnisse an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Für die Vermessung wurde das vereinfachte Umlegungsverfahren nach dem BauGB gewählt.

Die Vorteile des Verfahrens bestehen darin, dass

- Kaufverträge und Genehmigungen entfallen (keine Notartermine nötig)
- die öffentlichen Bücher (Grundbuch und Liegenschaftskataster) nach Rechtskraft des Verfahrens berichtigt werden.

Die Kosten der Vermessung werden von Landkreis und Stadt gemeinsam getragen. In der Gemeinderatsitzung vom 26.07.2021 wurde der Gemeinderat über das geplante Verfahren informiert. Anschließend wurde das Amt für Flurneuordnung und Vermessung mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt.

Die beteiligten Grundstückseigentümer wurden im Zuge der örtlichen Vermessungsarbeiten über das Verfahren informiert. Die Grenzziehung erfolgte im Einvernehmen mit den Beteiligten unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten des Straßenausbaus. Sie erhielten im Anschluss Kenntnis über die festgestellten Flächen zum Verkauf bzw. Erwerb sowie über die Höhe der zu erwarteten Erstattungen bzw. Kosten.

Zum Abschluss des Verfahrens ist es notwendig, dass der Gemeinderat in seiner Zuständigkeit nach § 82 BauGB den Beschluss über die Vereinfachte Umlegung „K2664 OD Lendsiedel“ fasst. Die Umlegungskarte wird in der Gemeinderatssitzung erläutert.

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 82 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung wird über die Flurstücke der Gemarkung Lendsiedel, Flur 0:

Flurstück Nr. 1, 24, 25, 25/1, 31, 32, 33, 35, 36, 36/2, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 47/1, 48, 53, 59, 60, 63, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 65, 66, 68/1, 69, 70/1, 73, 74, 87, 104, 110, 119, 130, 133, 183, 220, 229, 230, 233, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 234, 239, 250, 250/9, 250/10

die vereinfachte Umlegung „K2664 OD Lendsiedel“ beschlossen. Dem Beschluss liegen die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis für die Ordnungsnummern 1 bis 22 zugrunde. Den Beteiligten wird ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss zugestellt.

Beratungsunterlage

für die öffentliche Sitzung des

☒ Gemeinderats

☐ Technischen Ausschusses

☐ Sozial- und Verw.ausschusses

am 30.06.2025

Vorberatung erfolgte am: -

Sachbearbeiterin:

Frau Muley

Vergabe Reinigungsleistung Kindertageseinrichtung Wirbelwind

Bislang wird in städtischen Gebäuden nur die Unterhaltsreinigung der Sporthalle, Baureinigungen sowie die jährliche Glasreinigung an externe Dienstleister vergeben. Nachdem es zunehmend schwierig wird entsprechendes Personal zu finden, insbesondere auch Vertretungen bei kurz- oder längerfristigen Ausfällen, schlägt die Verwaltung vor, künftig auch im Bereich der Kindertageseinrichtungen probeweise an externe Dienstleister zu vergeben. Bislang wurde die Unterhaltsreinigung durch geringfügig Beschäftigte abgedeckt, wodurch Kosten in Höhe von knapp 10.000 Euro pro Jahr entstanden sind.

Die Verwaltung hat auf Grundlage der Nutzflächenberechnung und des Hygieneplans der Kindertageseinrichtung Wirbelwind bei drei Reinigungsdienstleistern Angebote angefordert. Es ist bei der externen Vergabe grundsätzlich mit höheren Kosten zu rechnen.

Die Angebote werden in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Unterhaltsreinigung in der Kindertageseinrichtung Wirbelwind an den wirtschaftlichsten Anbieter zu.
