

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET EINZELHANDEL IM STÜCK“
IN KIRCHBERG AN DER JAGST

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 4 |
| VORBEMERKUNGEN | 5 |
| BEGRÜNDUNG | 7 |
| B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 7 |
| B.2. Städtebauliche Konzeption | 7 |
| B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 7 |
| B.4. Übergeordnete Planungen | 9 |
| B.4.1 Regionalplanung | 9 |
| B.4.1.1 Regionalplan | 9 |
| B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan | 12 |
| B.5. Kommunale Planungsebene | 12 |
| B.5.1 Flächennutzungsplan | 12 |
| B.5.2 Landschaftsplan | 12 |
| B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne | 12 |
| B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| B.6.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| B.6.2 Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| B.6.3 Nebenanlagen | 16 |
| B.6.4 Bauweise | 16 |
| B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen | 16 |
| B.6.6 Stellplätze | 16 |
| B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote | 16 |
| B.6.8 Sichtfelder | 16 |
| B.6.9 Private Grünfläche | 16 |
| B.6.10 Versorgungsanlagen und –leitungen | 17 |
| B.6.11 Landwirtschaftliche Fläche | 17 |
| B.6.12 Pflanzgebote | 17 |
| B.7. Örtliche Bauvorschriften | 17 |
| B.7.1 Äußere Gestaltung | 17 |
| B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen | 17 |
| B.7.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten | 17 |
| B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern | 17 |
| B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen | 17 |
| B.7.6 Stellplätze | 18 |
| B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen | 18 |
| B.8. Verkehr | 18 |
| B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz | 18 |
| B.8.2 Innere Erschließung | 18 |
| B.9. Technische Infrastruktur | 18 |
| B.9.1 Wasserversorgung | 18 |
| B.9.2 Abwasserbeseitigung | 18 |
| B.9.3 Stromversorgung | 18 |
| B.10. Bodenordnende Maßnahmen | 18 |
| B.10.1 Umweltverschmutzung | 20 |

| | |
|--|-----------|
| UMWELTBERICHT | 21 |
| U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 21 |
| U.2. Städtebauliche Konzeption | 21 |
| U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 21 |
| U.4. Beschreibung der Festsetzungen | 21 |
| U.5. Übergeordnete Planungen | 21 |
| U.5.1 Regionalplanung | 21 |
| U.5.1.1 Regionalplan | 21 |
| U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan | 21 |
| U.5.2 Bauleitplanung | 21 |
| U.5.2.1 Flächennutzungsplan | 21 |
| U.5.2.2 Landschaftsplan | 21 |
| U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne | 21 |
| U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung | 22 |
| U.6.1 Untersuchungsgebiet | 22 |
| U.6.2 Untersuchungsumfang | 22 |
| U.6.3 Fachgutachten | 22 |
| U.6.3.1 Marktanalyse | 22 |
| U.6.3.2 Lärmgutachten | 23 |
| U.6.3.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung | 23 |
| U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen | 24 |
| U.7.1 Schutzgebiete | 24 |
| U.7.2 Biotopschutz | 24 |
| U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie | 24 |
| U.7.4 Artenschutz | 24 |
| U.7.4.1 Rechtliche Grundlagen | 24 |
| U.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet | 25 |
| U.7.4.3 Prognose der Betroffenheit | 25 |
| U.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen | 26 |
| U.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) | 26 |
| U.7.5 Gewässerschutz | 26 |
| U.7.6 Denkmalschutz | 26 |
| U.7.7 Immissionsschutz | 27 |
| U.7.8 Landwirtschaft | 27 |
| U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen | 27 |
| U.7.10 Altlasten | 27 |
| U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen | 28 |
| U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen | 28 |
| U.8.1.1 Schutzgut Mensch | 28 |
| U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 28 |
| U.8.1.3 Schutzgut Boden | 29 |
| U.8.1.4 Schutzgut Fläche | 30 |
| U.8.1.5 Schutzgut Wasser | 31 |
| U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft | 31 |
| U.8.1.7 Schutzgut Landschaft | 32 |
| U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 32 |
| U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 32 |
| U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen | 33 |
| U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung | 33 |
| U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten | 34 |
| U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung | 34 |

| | |
|---|-----------|
| U.9. Maßnahmenkonzeption | 35 |
| U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung | 35 |
| U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 35 |
| U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen | 35 |
| U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz | 36 |
| U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften | 36 |
| U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 36 |
| U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) | 36 |
| U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie | 36 |
| U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle | 36 |
| U.10. Zusätzliche Angaben | 37 |
| U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 37 |
| U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes | 37 |
| U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) | 37 |
| U.10.4 Zusammenfassung | 37 |
| U.10.5 Referenzliste | 38 |
| TEXTTEIL | 40 |
| P Planungsrechtliche Festsetzungen | 40 |
| O Örtliche Bauvorschriften | 43 |
| H Hinweise und Empfehlungen | 45 |
| VERFAHRENSVERMERKE | 47 |
| ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | 49 |

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation mit Übersichtsplan und Einzelplan (eM1)

ANLAGEN

- Auswirkungsanalyse Lebensmittelvollsortimenter in Kirchberg a. d. Jagst der GMA
- Schallimmissionsprognose
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500 | 8 |
| Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 | 13 |
| Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000 | 13 |
| Bild 4: Landschaftsplan "GV Brettach-Jagst", 1:10.000 | 14 |
| Bild 5: Luftbild, 1:1.500 | 14 |
| Bild 6: Sichtbarkeitsanalyse des Projektentwicklers, ohne Maßstab | 27 |

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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

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

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.

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

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

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

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“.

- Auswirkungsanalyse Lebensvollsortimenter in Kirchberg a. d. Jagst
- Schallimmissionsprognose
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Kirchberg an der Jagst plant die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels, um die Nahversorgungsstrukturen sicherzustellen. Der Standort des Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen einer intensiven Alternativenprüfung als am Besten geeignet bewertet. In der vorliegenden Planung ist ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop/ Café) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.480 m² vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende Edeka-Markt in Kirchberg an der Jagst in der Zukunft nicht mehr bestehen wird, ist die Stadt bestrebt, die Nahversorgungsstruktur von Kirchberg/Jagst sicherzustellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt und damit die Plangrundlage für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters geschaffen. Der geplante Einzelhandelsbetrieb überschreitet die in einem Mischgebiet zulässige Verkaufsfläche von 800 m². Somit ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für vorliegende Planung wurde am 29.04.2019 gefasst und eine Frühzeitige Beteiligung vom 24.05. bis 24.06.2019 durchgeführt.

Aufgrund dessen, dass es mit Realisierung der Planung auf Flurstück 864 zu einem Innenbereich im Außenbereich kommen würde, wird dieses Flurstück mit in die Planung einbezogen. Um auszuschließen, dass dort ein weiterer Einzelhandelsmarkt angesiedelt werden kann, wird auf der Fläche planungsrechtlich eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Somit bleibt der Status quo der Fläche erhalten.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.02. bis zum 18.03.2020. Da danach der Geltungsbereich noch Westen erweitert wurde, um eine Böschung mit aufzunehmen, wird eine erneute Auslegung notwendig.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Der Lebensmittelmarkt wird am Ortseingang nach Kirchberg auf den Flurstücken 862 sowie 869 errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Haller Straße. Im Zuge des neuen Sanierungsgebietes östlich der vorliegenden Planung sowie des neuen Wohngebietes „Im Stück“ wird auf der Landesstraße L 1040 ein Kreisel errichtet.

Der vordere Bereich zur Landesstraße auf dem Flurstück 862 wird nicht bebaut. Daran anschließend wird der Parkplatz errichtet und die Anlieferung des Marktes wird im südlichen Bereich erfolgen, um weiter entfernt von der Wohnbebauung zu sein. Im nördlichen Bereich, hin zum neu entwickelten Wohngebiet, ist eine Eingrünung vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes auf dem Flurstück 871 befindet sich Kommunalwald.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches zur öffentlichen Auslegung vorliegen wird.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,97 ha.

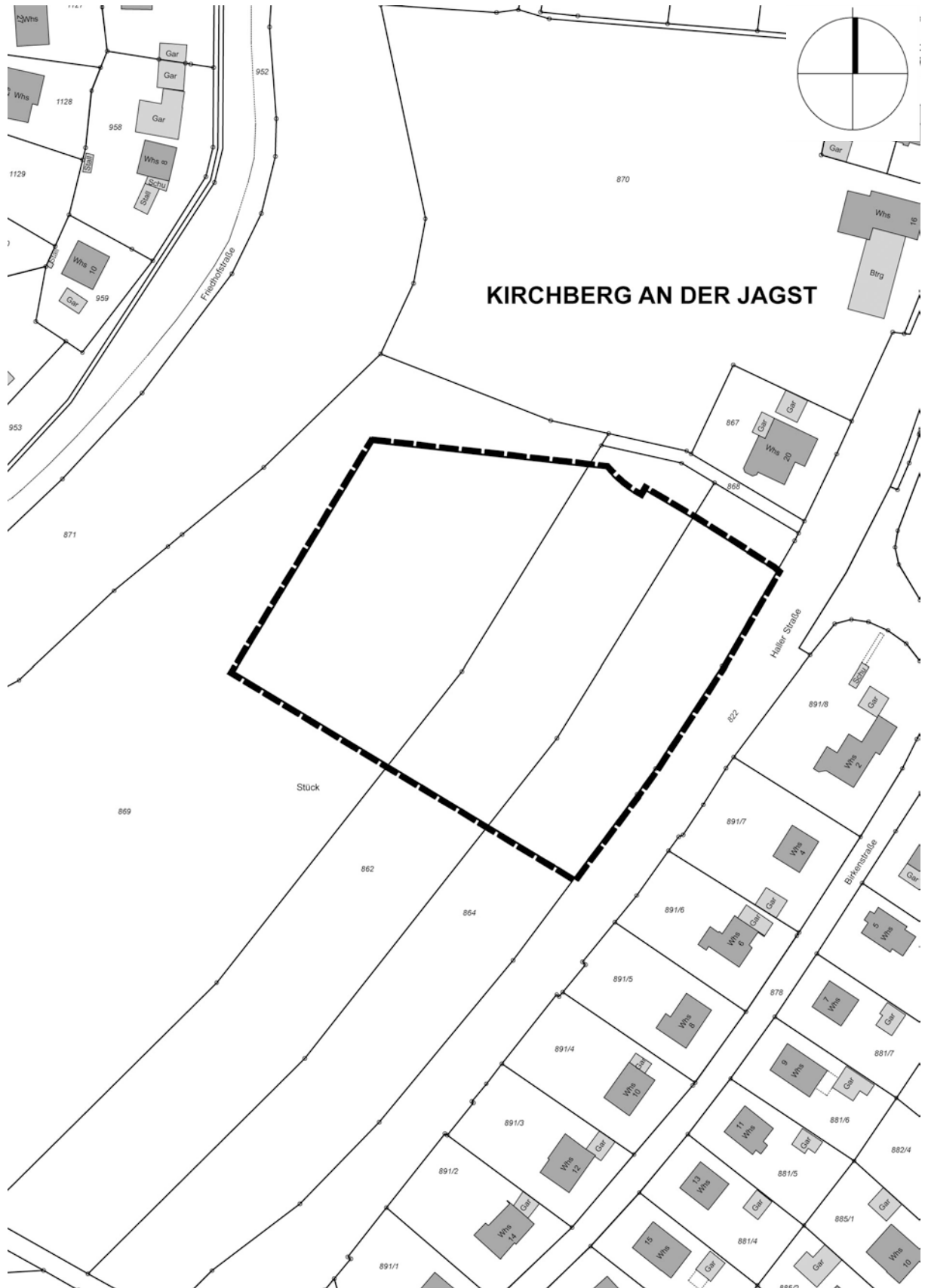


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der entsprechende Plansatz 3.2.6.1 lautet:



Gebiet für Erholung (VBG)

- „Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werthaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1:50000 dargestellt.
- Z (2) Die Vorranggebiete für Erholung sollen als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt werden. Natur- und erholungsbezogene Nutzungen haben Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Raumnutzungen sind auf die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung und die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren baulichen und landschaftlichen Denkmälern auszurichten. Die Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung ist zu verbessern. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit den Erholungszwecken nicht vereinbar sind.
- G (3) Die Vorranggebiete für Erholung sind für die landschaftsbezogene Erholung auszustatten. Hierfür eignen sich in besonderem Maße Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie sonstige Maßnahmen, die dem Charakter des Gebietes entsprechen und die in der Lage sind die Bedeutung als Erholungsschwerpunkt zu erhöhen.
- Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- G (5) Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten.

Beurteilung:

Kirchberg an der Jagst verfügt über eine historische Altstadt, welche in besonderem Maße zur regionalen Identität und zur Eigenart der Landschaft beitragen. Da die Fläche an einem Standort liegt, welcher topographisch höher liegt, als die Altstadt von Kirchberg an der Jagst, ist es ein wichtiges Anliegen, dass die momentane Sichtachse/-beziehung erhalten bleibt. Weiterhin ist es wünschenswert, dass sich ein harmonischer Städtebau in die Landschaft einfügt und das bestehende Panorama, welches als Symbol der regionalen Identität und der landschaftlichen Eigenart gilt, erhalten bleibt.

Einzelhandel

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.1 des Regionalplans „Heilbronn Franken 2020“ sind für die verbrauchernahe Versorgung Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. In der Raumordnung wird zwischen nicht großflächigem und großflächigem Einzelhandel differenziert. Nach aktueller Rechtsprechung liegt die Unterscheidung bei einer Geschossfläche von 1.200 m² was einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht.

Lebensmittelmarkt und Bäckerei bilden eine betrieblich-funktionale Einheit, weshalb sie baurechtlich als Gesamtheit zu beurteilen sind (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04). Baurechtlich handelt es sich damit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist. Betriebe, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind, können sich auf die Ziele der Raumordnung auswirken. Entsprechend sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Ziele der Raumordnung zu prüfen.

Nachfolgend wird auf die einzelnen raumordnerischen Aspekte der Einzelhandelssteuerung eingegangen. Dabei werden die Inhalte des erstellten Gutachtens „Auswirkungsanalyse Lebensvollsortimenter in Kirchberg/Jagst“ der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 14.11.2018 zusammengefasst wiedergegeben.

Konzentrationsgebot (Einzelhandel)

Bedeutung des Begriffs „Konzentrationsgebot“: Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte sind i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Beurteilung

Im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ wird der Stadt Kirchberg/Jagst die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m² kann die Grundversorgung nicht zukunftsfähig gewährleisten, da ein Fortbestand des Standortes über das Jahr 2021 hinaus ausgeschlossen ist. *„Dies hätte einen vollständigen Verlust der Grundversorgung in Kirchberg an der Jagst zu Folge“* (vgl. GMA Auswirkungsanalyse, 2018). Das Vorhaben zur Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters dient somit *„dem Ziel der Sicherstellung der zukünftigen Grundversorgung der Stadt Kirchberg an der Jagst“* (vgl. GMA Auswirkungsanalyse, 2018).

Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Kirchberg an der Jagst. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Integrationsgebot (Einzelhandel)

Bedeutung des Begriffs „Integrationsgebot“: Zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den im Regionalplan eingetragenen Vorranggebieten, sowie im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt-/Ortskern) zulässig.

Beurteilung

Der Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters liegt in unmittelbarer Nähe des bestehenden Edeka-Marktes. Somit liegt der Lebensmittelmarkt in dem Standortbereich, an dem bereits langjährig die Nahversorgung der Stadt organisiert wird. Daran anschließend knüpft sich der Wohnschwerpunkt der Stadt an. Das Plangebiet ist aus anderen Teilen der Kernstand sowie aus den umliegenden Ortsteilen aufgrund der zentralen Lage gut erreichbar. Ebenfalls wird er gut durch den ÖPNV und durch Fußgänger erreicht.

Insgesamt würde der neue Standort *„durch seine zentrale und Wohngebieten zugeordnete integrierte und langjährig eingeführte Lage eine sehr hohe Nahversorgungsfunktion für Kirchberg a. d. Jagst übernehmen“* (GMA Wirkungsanalyse, 2018).

Das Integrationsgebot wird somit am Standort erfüllt.

Kongruenzgebot (Einzelhandel)

Bedeutung des Begriffs „Kongruenzgebot“: Wesentliche Übereinstimmung von Marktgebiet des Vorhabens und Einzugsgebiet der Belegenheitsgemeinde.

Beurteilung

Im Wesentlichen beschränkt sich das Einzugsgebietes des Standortes auf die Stadt Kirchberg a. d. Jagst mit rund 4.407 Einwohnern. Der neue Lebensmittelvollsortimenter übernimmt dabei – in Anbetracht der zu erwartenden Schließung des bestehenden Edeka-Marktes – als einziger Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für Kirchberg/Jagst. Dennoch ist nicht zu erwarten, dass bei dem Bestehen des Edeka-Marktes Kundenflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes zunehmen, da das Einzugsgebiet weiter auf die Stadt Kirchberg/Jagst beschränkt bleibt.

Ca. 80 % der durch das Vorhaben generierten Umsatzleistungen stammen selbst aus der Stadt Kirchberg/Jagst.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtungsverbot (Einzelhandel)

Bedeutung des Begriffs „Beeinträchtungsverbot“: Keine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen.

Beurteilung

Die Umsatzverteilungseffekte werden sich in der Stadt Kirchberg/Jagst *„mit rd. 4 % auf einem geringen Niveau bewegen und bei einer Einzelbetrachtung keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auslösen“* (GMA Wirkungsanalyse, 2018). Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird die Nahversorgung langfristig gesichert und ein Wegbrechen der Versorgungsstrukturen verhindert. Bei Bestehenbleiben des Edeka-Marktes wäre mit Umsatzverteilungseffekten von rund 30 % zu rechnen, welche jedoch als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind und bei einer städtebaulichen Bewertung nicht von Belang sind. Umsatzverteilungseffekte gegenüber dem Standort Ilishofen sind gering (8 %) und es ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Gesamtbeurteilung (Einzelhandel)

Die Stadt Kirchberg an der Jagst will im Bereich der Nahversorgung/Lebensmittelversorgung wettbewerbsfähig sein und die Grundversorgung sicherstellen. Bei dem Standort handelt es sich um eine zentrale Standortlage innerhalb der Stadt, welche sich durch seine hohe Nahversorgungsbedeutung auszeichnet.

Die vorliegende Planung schafft eine planungsrechtliche Grundlage durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel. Die Wirkungsanalyse der GMA zeigt, dass die raumordnerischen Kriterien nicht beeinträchtigt werden und daher die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Erhaltung der Versorgungsstrukturen in Kirchberg an der Jagst als umsetzbar angesehen wird.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche nicht dargestellt. Im Rahmen der derzeitig laufenden 2. Änderung wird die Fläche als Sonderbaufläche aufgenommen.

B.5.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach-Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde. Er beschreibt das Gebiet mit einer hohen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung bzw. das Landschaftsbild.

Die Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung wird auch als hoch angegeben. Der Waldbereich im Südwesten ist zu erhalten und zu sichern, da er eine besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz hat.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzt der Bebauungsplan „Im Stück“ an, welcher ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

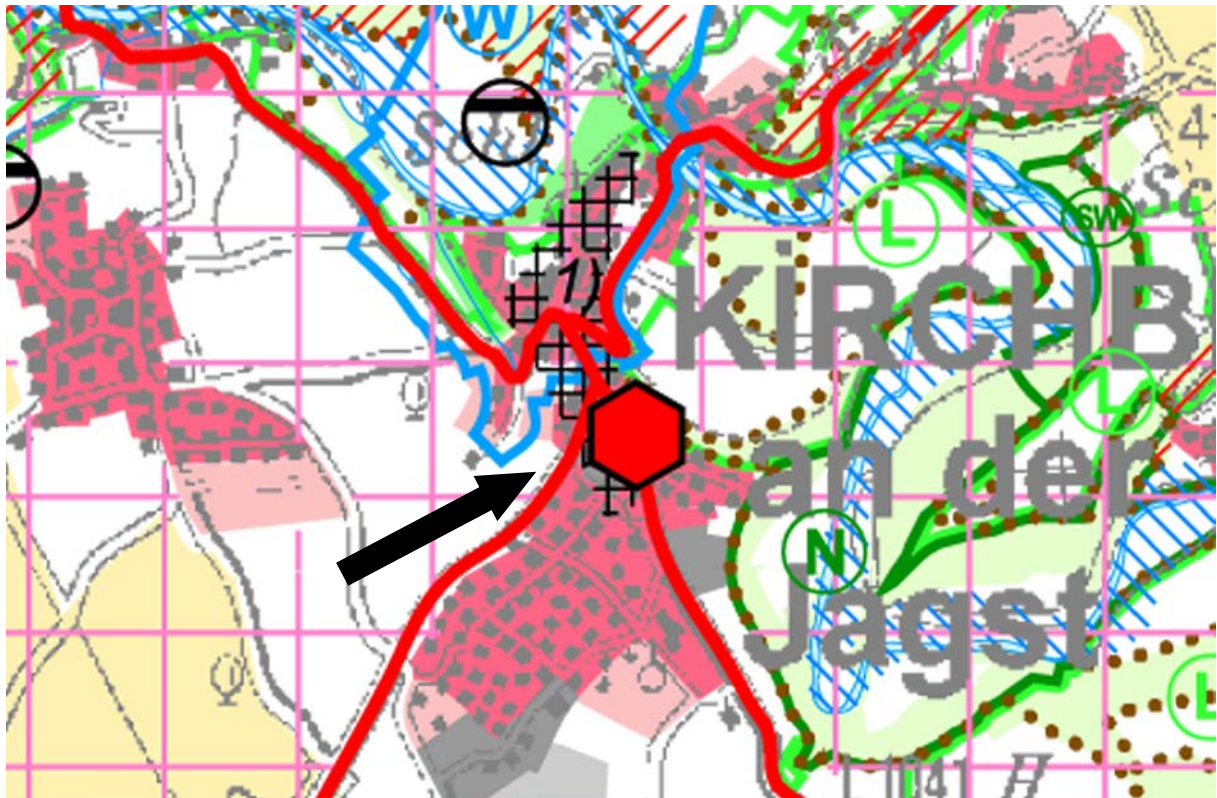


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000



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

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird für die vorliegende Planung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.480 m² inklusive Café/Backshop festgesetzt, sowie das Handelssortiment dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel mit einem dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Bäcker festgeschrieben.

Zur Klarstellung die Definition der Verkaufsfläche (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04): Die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 der Baunutzungsverordnung, hier Einzelhandel

- (1) *Sonstige Sondergebiete sind als Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

- (3)
 1. *Einkaufszentren,*
 1. ***Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,***
 2. *Sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten

werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Eine Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Bei Pultdächern und Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

B.6.3 Nebenanlagen

Eine Festsetzung der Nebenanlagen ist im sonstigen Sondergebiet nicht erforderlich.

B.6.4 Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen erfolgt aus betriebsinternen Abläufen und wird nicht festgesetzt.

B.6.6 Stellplätze

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Weitere Zufahrten entlang und auf die L 1040 sind nicht zulässig.

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße L 1040 ist ein Abstand mit baulichen Anlagen von 20 m einzuhalten. Dazu gehören auch Stellplätze.

B.6.8 Sichtfelder

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

B.6.9 Private Grünfläche

Im westlichen Bereich ist eine private Grünfläche mit einer Hecke als Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

B.6.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.11 Landwirtschaftliche Fläche

Auf dem Flurstück 864 wird eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Auf dieser sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig (Böschungen sind zulässig).

B.6.12 Pflanzgebote

Im Westen wird zur Eingrünung auf der Böschung eine Feldhecke gepflanzt.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

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

Zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-22° sowie Flachdächer. Eine Dacheindeckung wird aus konstruktiven Gründen nicht festgesetzt.

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

B.7.3 Dachaufbauten und Zwischbauten

Dachaufbauten und Zwischbauten sind nicht zulässig.

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt 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.7.6 Stellplätze

Stellplätze für den Lebensmittel-Vollsortimenter sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, nicht jedoch in der landwirtschaftlichen Fläche.

B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

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

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung).

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch Anbindung an die L 1040.

B.8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt nach betriebsinternen Abläufen.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Netze.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anbindung an bestehendes Netz.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

B.10.1 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der entsprechenden Anlagen eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

Kirchberg/Jagst, im Mai 2020

Ohr
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.5.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Stadt Kirchberg an der Jagst, auf Gemarkung Kirchberg. Es befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Landesstraße L 1040. Es liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst Ebene (126). Die Kocher-Jagst-Ebene befindet sich zwischen den Heckengäulandschaften des Tauberlandes und den Korngäulandschaften der Hohenloher-Haller Ebene. Die Jahresniederschläge liegen bei 730 – 830 mm und die Jahresmitteltemperaturen um 8,0 – 8,5 °C. In den Tälern und auf den Hochflächen wird Ackerbau betrieben, die Hänge und Lettenkeuperböden sind meist bewaldet.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,97 ha. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker. Im Randbereich kommt ein Wiesenstreifen mit Streuobstbäumen vor. Nördlich des Geltungsbereiches ist das Wohngebiet „Im Stück“ festgesetzt.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Für die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgende Fachgutachten erstellt:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

U.6.3 Fachgutachten

Es wurde ein Gutachten der Stadt Kirchberg an der Jagst an die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH beauftragt. Die Zusammenfassung des Gutachtens „Auswirkungsanalyse Lebensmittelvollsortimenter in Kirchberg an der Jagst“ vom 14.11.2018 wird im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Des Weiteren wurde ein Lärmgutachten vom TÜV Nord erstellt. Zusammengefasst wird dies in Kapitel U.6.3.2 wiedergegeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird in Kapitel U.6.3.3. wiedergegeben.

U.6.3.1 Marktanalyse

Um die Auswirkungen des Lebensmittelvollsortimenters in Kirchberg an der Jagst zu untersuchen wurde von der GMA am 14.11.2018 die „Auswirkungsanalyse Lebensmittelvollsortimenter in Kirchberg a. d. Jagst“ erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

„Der bestehende Edeka-Markt wird 2021 geschlossen. Der Neubau von Rewe ist als Ersatz zu verstehen, mit dem die Nahversorgung in Kirchberg a. d. Jagst gesichert werden soll. Im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes für den Lebensmitteleinzelhandel wurde die strategische Ausrichtung der Nahversorgung untersucht. Dabei wurde der Standort „Stück“ als am besten geeigneter Standort zur Organisation der Nahversorgung in Kirchberg a. d. Jagst identifiziert.

Konkret ist – nach aktuellen Planungen – am Standort die Realisierung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Backshop / Café) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.480 m² vorgesehen. Für das Genehmigungsverfahren sind daher die städtebaulichen und raum-

ordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Die raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wurden bewertet und sind mit vorliegender Planung eingehalten.

Als Ergebnis dieser Analyse war festzuhalten, dass die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung in der Stadt notwendig ist. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da dem Eigentümer des aktuellen Edeka-Marktes keine Verlängerung des Pachtvertrages über das Jahr 2021 hinaus in Aussicht gestellt wurde. Mit der absehbaren Schließung des Edeka-Marktes droht der Stadt der vollständige Verlust der Nahversorgungsstrukturen“ (GMA Wirkungsanalyse, 2018).

U.6.3.2 Lärmgutachten

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung an das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Vom TÜV Nord wurde eine „Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen“ durchgeführt (18.07.2019).

„Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde untersucht, welche Geräuschemissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage zu erwarten sind. Die Geräuschemissionen wurden auf der Grundlage des in der DIN ISO 9613-2 beschriebenen Rechenverfahrens ermittelt. Die Untersuchung zeigt, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind.

Da die Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB unterschritten werden, wurde im Sinne der TA Lärm auf eine detaillierte Vorbelastungsuntersuchung verzichtet. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen. Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind dem Gutachten in Kapitel 8 (Seite 42) zu entnehmen.

U.6.3.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.4 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

U.7.4 Artenschutz

U.7.4.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zu-

griffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

U.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen (Tabelle in Anhang 1). Für 2 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Buchfink und Feldsperling. Für 10 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Feldlerche, Goldammer, Kohlmeise, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rabenkrähe und Star. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten in den Untersuchungsgebieten steht der Feldsperling auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (HÖLZINGER et al. 2007).

Von den Nahrungsgästen stehen Goldammer und Star auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs, Feldlerche und Mehlschwalbe sind in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs als gefährdet (3) eingestuft.

Fledermäuse:

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

U.7.4.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Für die Brutstätten innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Räumlich angrenzende Brutstätten werden von der Planung nicht erheblich nachteilig beeinflusst.

Fledermäuse:

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

U.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Fällungen von Gehölzen dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen 1. März bis 30. September vorgenommen werden.

U.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Es sind keine vorgezogene Maßnahmen (CEF) notwendig.

U.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.6 Denkmalschutz

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

Aufgrund der Sichtbeziehung auf die historische Altstadt von Kirchberg an der Jagst wurde eine Sichtbarkeitsanalyse durchgeführt. Dargestellt ist die Sichtachse von der Landesstraße auf die historische Altstadt. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter fügt sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild ein und die Sichtbeziehung ist weiterhin gegeben.



Bild 6: Sichtbarkeitsanalyse des Projektentwicklers, ohne Maßstab

U.7.7 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen des Lebensmittelvollsortimenters im sonstigen Sondergebiet zu berechnen, wurde vom TÜV Nord eine „Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und – immissionen“ vom 18.07.2019 durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel U.6.3.2 zusammengefasst.

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I eingestuft sind.

U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

Im Westen angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 871 Kommunalwald. Der von der unteren Forstbehörde geforderte Waldabstand von 20 m wird eingehalten.

U.7.10 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Jagst und befindet sich an der Landesstraße L 1040. Nördlich der Fläche ist eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände festgesetzt.

Die Fläche wird hauptsächlich als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein schmaler Streifen Streuobst liegt in der Ackerfläche. Zur Straße hin wird ein kleinerer Bereich als Feldgarten genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Waldfläche auf einem Hang. Westlich der Landesstraße befindet sich eine Wohnsiedlung.

Erholungseinrichtungen befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Prognose

Die Ackerflächen dienen momentan nicht der Naherholung. Der weiter südwestlich verlaufende Feldweg wird durch die Planung nicht tangiert und steht somit weiterhin für die Naherholung zur Verfügung. Das angrenzende Wohngebiet wird außerhalb der Bauzeit nicht durch den geplanten Einkaufsmarkt beeinträchtigt.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Jagst. Die Fläche befindet sich an der Landesstraße L 1040 und wird größtenteils als Acker bewirtschaftet. Ein kleiner Streifen Streuobst befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. An der Landesstraße entlang wird ein kleiner Streifen als Feldgarten genutzt. Die Ackerflächen werden momentan bezüglich des Vorkommens von Offenlandbrütern untersucht. Ebenfalls wird der Streuobstbestand überprüft.

Bewertung für Eingriffsregelung

| | |
|--|-------------|
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte | mittel |
| 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | sehr gering |
| 37.30 Feldgarten | sehr gering |
| 45.40 Streuobstbestand | hoch |

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Der größte Teil der bestehenden Streuobstwiese bleibt erhalten.

Es wurden werden Offenlandbrüter in den angrenzenden Ackerflächen noch höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse im zu fällenden Teil der Streuobstwiese gefunden.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kocher-Jagst-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pelosolen zum anderen aus Pseudogleyen aus Fließerden zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering bis mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber

Schadstoffen wird mit mittel bis hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

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

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Bestand

Die Fläche wird überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der Lage ist dies auch eine geeignete Nutzung. Weiter südwestlich schließen sich weitere Ackerflächen an, die momentan auch im Verbund zusammen bewirtschaftet werden. In der großen Ackerfläche befindet sich eine kleine schmale Streuobstwiese.

Eine besondere Eignung bzw. Vernetzung als Naturschutzfläche weisen die Flächen am Waldrand sowie die Streuobstwiese auf.

Prognose

Die verbleibenden südlich liegenden Ackerflächen werden kleiner, können jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Streifen mit Streuobst bleibt bis auf ein kleines Stück erhalten.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die -neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Bestand

Geologisch befindet sich das Gebiet im Unterkeuper bzw. Lettenkeuper. Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegebene.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

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

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Jagst. Die nördlich gelegene Fläche wird momentan für Wohnbebauung überplant. Die Fläche wird fast ausschließlich als Acker genutzt. Ein kleiner schmaler Streifen Streuobst schließt sich südlich an. Die Ackerfläche neigt sich Richtung bewaldeter Hangkante im Westen. Auf den Ackerflächen bildet sich Kaltluft, die Richtung Kirchberg abfließt.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Ackerflächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Die geplante Bebauung erschwert zudem das Nachfließen der Kaltluft in das neue Wohngebiet „Im Stück“.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Bestand

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist von der Ackerfläche geprägt, die im Westen von einem Gehölz eingerahmt wird. Die Fläche fällt von Süden Richtung Geltungsbereich hin ab. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein schmaler Streifen Streuobst. Es besteht ein sehr schöner Blick auf die Altstadt von Kirchberg. Östlich der geplanten Fläche befindet sich ein bestehendes Wohngebiet.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze weiter nach Süden. Durch die bestehende Bebauung im Osten und den einrahmenden Waldrand im Nordwesten ist die Wirkung des geplanten Gebietes nur von Süden her sichtbar. Die Sicht auf die Altstadt von Kirchberg von der Straße aus wird nur kurz verdeckt.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bestand

Es sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

Prognose

Es bestehen damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche

Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

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

Prognose

Durch die Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Im Extremfall kann dabei auch das geplante Regenrückhaltebecken an seine Kapazitäten stoßen. Ein Brand im geplanten Einkaufsmarkt kann Auswirkungen auf das geplante südlich angrenzende Wohngebiet haben.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der Marktanalyse untersucht. Es ist die Fläche in Kirchberg an der Jagst, die als am Besten geeignete für die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters eingestuft worden. Die internen Betriebsabläufe wurden weitestgehend entfernt von der Wohnbebauung geplant und die Erschließung kann lediglich über den neuen Kreisverkehr auf der Landesstraße erfolgen.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

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

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

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind auszuschließen.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Es ist eine Eingrünung im Westen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die weitere Kompensation des Eingriffes muss außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Die Stadt Kirchberg weist Waldrefugien im Rahmen eines Alt- und Totholzkonzeptes aus.

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes muss die Baufeldräumung inklusive grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die Baufeldräumung ist daher nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Die Stadt Kirchberg an der Jagst plant die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels, um die Nahversorgungsstrukturen sicherzustellen. Der Standort des Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen einer intensiven Alternativenprüfung als am Besten geeignet bewertet. In der vorliegenden Planung ist ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop/ Café) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.480 m² vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende Edeka-Markt in Kirchberg an der Jagst in der Zukunft nicht mehr bestehen wird, ist die Stadt bestrebt, die Nahversorgungsstruktur von Kirchberg/Jagst sicherzustellen.

Der Lebensmittelmarkt wird am Ortseingang nach Kirchberg auf den Flurstücken 862 sowie 869 errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Haller Straße. Im Zuge des neuen Sanierungsgebietes östlich der vorliegenden Planung sowie des neuen Wohngebietes „Im Stück“ wird auf der Landesstraße L 1040 ein Kreisel errichtet.

Der vordere Bereich zur Landesstraße auf dem Flurstück 862 wird nicht bebaut. Daran anschließend wird der Parkplatz errichtet und die Anlieferung des Marktes wird im südlichen

Bereich erfolgen, um weiter entfernt von der Wohnbebauung zu sein. Im nördlichen Bereich, hin zum neu entwickelten Wohngebiet, ist eine Eingrünung vorgesehen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Stadt Kirchberg an der Jagst, auf Gemarkung Kirchberg. Es befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Landesstraße L 1040. Es liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst Ebene (126). Die Kocher-Jagst-Ebene befindet sich zwischen den Heckengäulandschaften des Tauberlandes und den Korngäulandschaften der Hohenloher-Haller Ebene. Die Jahresniederschläge liegen bei 730 – 830 mm und die Jahresmitteltemperaturen um 8,0 – 8,5 °C. In den Tälern und auf den Hochflächen wird Ackerbau betrieben, die Hänge und Lettenkeuperböden sind meist bewaldet.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,97 ha. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker. Im Randbereich kommt ein Wiesenstreifen mit Streuobstbäumen vor. Nördlich des Geltungsbereiches ist das Wohngebiet „Im Stück“ festgesetzt.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches. Dafür werden bestehende Ökokontomaßnahmen herangezogen. Hierbei handelt es sich um die Anlage eines Waldrefugiums im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes der Stadt Kirchberg.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für streng geschützte Brutvögel und Fledermäuse beauftragt. Dies wurde vom Büro GEKOPLAN – Dipl.-Ing. Katharina Jüttner im Jahr 2019 erstellt.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es durch die vorliegende Planung zu keinem Verlust von Brutvögeln kommt. Fledermäuse konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Es wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingeschränkt. Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotsatbeständen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Weitere Maßnahmen werden nicht notwendig. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

U.10.5 Referenzliste

| Titel | Verfasser / Herausgeber | Datum |
|---|--|--------------|
| Daten- und Kartendienst | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg | 2019 |
| eigene Erhebungen | Kreisplanung | Mai 2019 |
| Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang | Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg | Oktober 2005 |

| | | |
|---|---|----------------|
| von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung | | |
| faunistisches Gutachten (saP) | Büro Gekoplan | September 2019 |
| Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg | März 2016 |
| Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg | 19.12.2010 |
| Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall | LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3 | 07.2009 |

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sondergebiet Einzelhandel Im Stück**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Einzelhandel

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.480 m² (inklusive Café/Backshop).

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Bei Pult- und Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf 393,33 m ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

P.4 Stellplätze

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

Stellplätze für den Lebensmittelvollsortimenter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche.

P.5 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten auf und entlang der L 1040 sind bis auf die bestehende Erschließungsstraße nicht zulässig.

In einem Abstand von 20 m zur Landesstraße sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche ist eine Hecke als Pflanzgebot festgesetzt. Es sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

P.9 Landwirtschaftliche Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Es wird auf Flurstück 864 eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sind auf der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulässig.

Hinweis: Notwendige Böschungen sind zulässig.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Flächenhafte Pflanzgebote

PG: Hecke

Innerhalb des Pflanzgebots ist eine mehrreihige Feldhecke gemäß **Pflanzliste 1** anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 1,5 bis 2 m² ist dabei ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

Pflanzliste 1:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig. Flachdächer sind zulässig.

Hinweis: Eine Dacheindeckung ist nicht festgesetzt.

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. 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. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

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

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung).

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, 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 einzuholen.

Vor Ausbau von 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.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m

unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Ausubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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 | 29.04.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 10.05.2019 |
| Auslegungsbeschluss | am | 30.09.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 07.02.2020 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 17.02. bis | 18.03.2020 |
| Erneuter Auslegungsbeschluss | am | 25.05.2020 |
| Erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 29.05.2020 |
| Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 08.06. bis | 08.07.2020 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | 27.07.2020 |
| Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB) | am | 18.08.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 10.09.2021 |

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 25.05.2020

Kirchberg/Jagst,
den 27.07.2020

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

.....
Ohr
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.05.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Stadt Kirchberg an der Jagst plant die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels, um die Nahversorgungsstrukturen sicherzustellen. Der Standort des Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen einer intensiven Alternativenprüfung als am Besten geeignet bewertet. In der vorliegenden Planung ist ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop/ Café) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.480 m² vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende Edeka-Markt in Kirchberg an der Jagst in der Zukunft nicht mehr bestehen wird, ist die Stadt bestrebt, die Nahversorgungsstruktur von Kirchberg/Jagst sicherzustellen.

Der Lebensmittelmarkt wird am Ortseingang nach Kirchberg auf den Flurstücken 862 sowie 869 errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Haller Straße. Im Zuge des neuen Sanierungsgebietes östlich der vorliegenden Planung sowie des neuen Wohngebietes „Im Stück“ wird auf der Landesstraße L 1040 ein Kreisel errichtet.

Der vordere Bereich zur Landesstraße auf dem Flurstück 862 wird nicht bebaut. Daran anschließend wird der Parkplatz errichtet und die Anlieferung des Marktes wird im südlichen Bereich erfolgen, um weiter entfernt von der Wohnbebauung zu sein. Im nördlichen Bereich, hin zum neu entwickelten Wohngebiet, ist eine Eingrünung vorgesehen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf Gemarkung Kirchberg. Es befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Landesstraße L 1040. Es liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst Ebene (126). Die Kocher-Jagst-Ebene befindet sich zwischen den Heckengäulandschaften des Tauberlandes und den Korngäulandschaften der Hohenloher-Haller Ebene. Die Jahresniederschläge liegen bei 730 – 830 mm und die Jahresmitteltemperaturen um 8,0 – 8,5 °C. In den Tälern und auf den Hochflächen wird Ackerbau betrieben, die Hänge und Lettenkeuperböden sind meist bewaldet.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,97 ha. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker. Im Randbereich kommt ein Wiesenstreifen mit Streuobstbäumen vor. Nördlich des Geltungsbereiches ist das Wohngebiet „Im Stück“ festgesetzt.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches. Dafür werden bestehende Ökokontomaßnahmen herangezogen. Hierbei handelt es sich um die Anlage eines Waldrefugiums im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes der Stadt Kirchberg.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für streng geschützte Brutvögel und Fledermäuse beauftragt. Dies wurde vom Büro GEKOPLAN – Dipl.-Ing. Katharina Jüttner im Jahr 2019 erstellt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es durch die vorliegende Planung zu keinem Verlust von Brutvögeln kommt. Fledermäuse konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Es wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingeschränkt. Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Weitere Maßnahmen werden nicht notwendig. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Beteiligung vom 24.05. bis 24.06.2019. Es gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel beteiligt. Es wurde angeregt, die Fläche zwischen

dem neuen Einzelhandel und der Landesstraße in den Geltungsbereich aufzunehmen und diese als landwirtschaftliche Fläche festzusetzen, um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auch zukünftig ausschließen zu können. Die Anregung wurde aufgenommen. Weitere Fotosimulationen um die Auswirkungen auf die Stadtsilhouette erstellen zu lassen wurde hingegen als nicht notwendig erachtet. Die Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose wurde angeregt und entsprechend beauftragt. Hinweise zum Bodenschutz und Grundwasser wurden aufgenommen.

Die Öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.02. bis 18.03.2020. Dabei ging eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein, die sich mit der Entwässerung und Abständen von Auffüllungen beschäftigt hat. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt. Hier wurde eine Begrünung des westlichen und südlichen Randes angeregt. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit konnte jedoch nur eine Eingrünung nach Westen vorgehen werden, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert wurde. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches wurde eine erneute Öffentliche Auslegung notwendig.

Die erneute Öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit und parallelen Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 08.06. bis 08.07.2020. Hier wurden keine relevanten Anregungen der Behörden vorgebracht. Seitens der Bevölkerung gingen keine Stellungnahmen ein.

Am 27.07.2020 wurde im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Nachdem inzwischen die parallele frühzeitige Beteiligung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist, kann der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht werden.

Mit Schreiben vom 18.08.2021 hat das Landratsamt die Genehmigung des Bebauungsplanes erteilt.