

**Stadt Kirchberg an der Jagst**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „**OBERLOH I**“

**Entwurf vom 30.01.2023**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Kirchberg an der Jagst stehen im Innenbereich nur noch wenige Flächen zur Entwicklung von Wohnflächen zur Verfügung. Besonders hoch ist die Nachfrage nach bebaubaren Flächen für familienfreundliche Wohnformen. Für die Stadt Kirchberg an der Jagst ist es ein großes Anliegen, jungen Familien die Möglichkeit zu eröffnen, in der Gemeinde bzw. in ihrer heimatlichen Umgebung wohnhaft zu bleiben. Die Schaffung neuer Wohnflächen soll jedoch auch die durch die Regionalplanung zugestandene Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus decken. Demzufolge wird auf ein Konzept mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypologien einen besonderen Wert gelegt.

Durch vorhandene und der Stadt zur Verfügung stehende Flächen im Innenbereich von Kirchberg an der Jagst, kann der hohe Bedarf an Wohnraum nicht kompensiert werden. Darüber hinaus strebt die Stadt an, ein in sich funktionierendes neues Wohnquartier in Kirchberg an der Jagst entstehen zu lassen und den Stadtteil Lendsiedel mit der Kernstadt nach und nach baulich zu verbinden, um dem Wohndruck nicht nur kurzfristig, sondern zukunftsorientiert zu begegnen.

Die städtebauliche Entwicklung des ca. 12 ha großen Gebietes Oberloh, zwischen dem Stadtteil Lendsiedel und Kirchberg an der Jagst, ist demnach für die langfristige Entwicklung von Kirchberg an der Jagst vorgesehen. Das Konzept ist so aufgebaut, dass es in Teilen entsprechend dem Bedarf entwickelt werden kann. Für die nächsten Jahre wird der Stadt Kirchberg von Seiten der Raumordnungsbehörden ein Bedarf von ca. 3 ha neuer Wohnbaufläche zugestanden. Zur Deckung dieses Bedarfs soll der Bereich Oberloh I anknüpfend an die bestehende Bebauung im Westen der Kernstadt realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über einen neuen Kreisverkehr an der Lendsiedler Straße.

Ziel der Stadt ist es, an diesem Standort ein attraktives, innenstadtnahes und eigenständiges kleines Wohnquartier zu entwickeln und den Bestand besonders durch Rad- und Fußwegeverbindungen mit dem neuen Quartier zu verknüpfen, bzw. bereits bestehende Wegeverbindungen zu stärken.

Die Entwässerung wird auf das Gesamtkonzept ausgelegt und von den topographischen Gegebenheiten in Abschnitten geplant.

Die Stadt hat am 25.07.2022 beschlossen, für den ersten Bauabschnitt der Planung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberloh I“ aufzustellen.

## 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Um eine schlanke und effiziente Bauleitplanung zu erreichen, soll das Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Oberloh I“ umfasst ein Plangebiet von ca. 32.000 m<sup>2</sup> und weist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von insgesamt ca. **19.750 m<sup>2</sup>** aus. Die zulässige überbaubare Grundfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, ca. 7.900 m<sup>2</sup> und liegt mit dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB „(...) sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (...)“. Die Entwicklung des Gesamtgebietes Oberloh ist in der Vollaufsiedlung der langfristigen Bedarfsdeckung über mehrere Jahrzehnte vorbehalten. Die Unterteilung in Bauabschnitte erfolgte nicht um das §13 b Verfahren anwenden zu können. Mehr als die 3 ha des ersten Bereichs werden von Seiten der Raumordnungsbehörden in den nächsten Jahren nicht zugelassen. Da der Bereich Oberloh I der erste Bereich des Konzeptes ist und bisher keine weiteren Außenbereichsflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu Wohnbauzwecken erschlossen wurden, ist die Anwendbarkeit des §13b BauGB gegeben.

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich und nordöstlich schließt das Gebiet an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.

Zudem ist gem. § 13a Abs1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht ist im vorliegenden Fall jedoch eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

Auch dürfen gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden und kein Störfallbetrieb in der Umgebung existiert.

#### Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen werden von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.

Zudem ist das Monitoring nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt.

Um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, hat sich die Stadt Kirchberg an der Jagst zudem entschieden, trotz eines vereinfachten Verfahrens eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Flächennutzungsplans Brettach/Jagst 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 30.11.2018, ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, nur ein kleiner Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Da ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben, da sich die Flächen jedoch bereits größtenteils im Besitz der Kommune befinden und zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, steht die städtebauliche Entwicklung nicht im Konflikt anderweitiger Nutzungen, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um das §13 b Verfahren anwenden zu können, muss die Aufstellung des Bebauungsplans gem. der BauGB-Novelle 2021 bis zum 31.12.2022 eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 gefasst werden. Diese Zeitschiene wird aller Voraussicht nach eingehalten.

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Regionalplan**

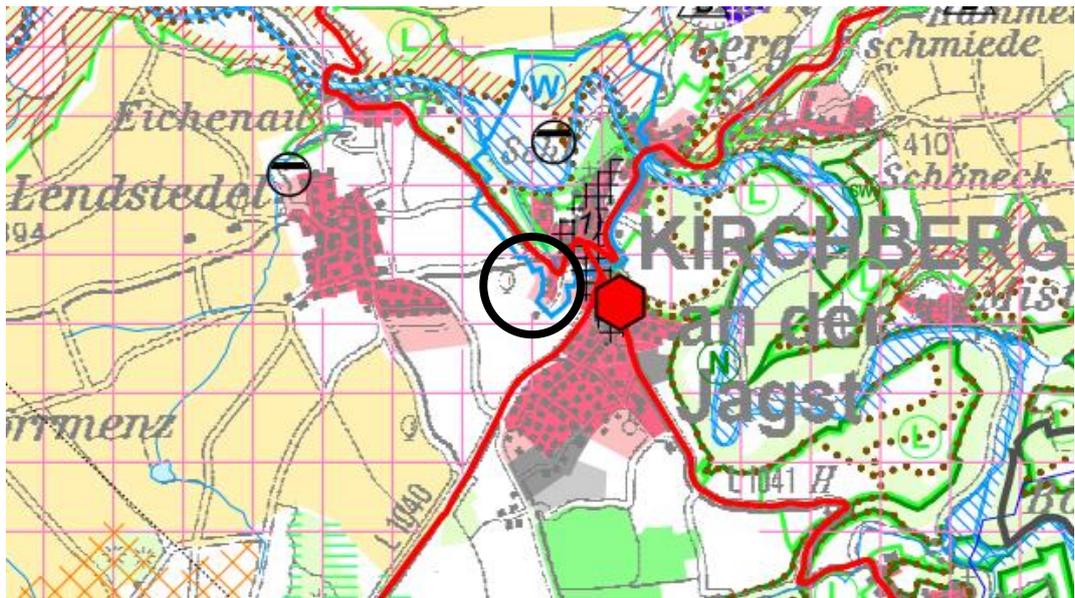
Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Kirchberg an der Jagst als Kleinzentrum festgelegt und gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Es wird eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha für die Wohnbauentwicklung zugrunde gelegt (P.S. 2.4.0 (5)). Als Kleinzentrum ist die Stadt für die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich zuständig (PS. 2.3.0.2).

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bauabschnitt „Oberloh I“ circa 67 WE vor. Die Belegungsdichte der letzten 10 Jahre der Stadt Kirchberg an der Jagst liegt laut Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zwischen 2,3 und 2,5 Einwohner pro Wohneinheit. Auch bei Ansatz des unteren Wertes von 2,3 ergeben sich bei einer Plangebietsgröße von circa 3,2 ha mindestens 48 EW pro ha, die regionalplanerische Vorgabe wird demnach erfüllt.

In der Raumnutzungskarte wird der Kernort von Kirchberg an der Jagst als Siedlungsbereich (Vorranggebiet) festgelegt. Das bedeutet, dass diese Gemeinden die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen sollen.

Der Planbereich Oberloh befindet sich im Außenbereich, angrenzend an den Siedlungsbereich. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans setzt im Bereich des Plangebietes zudem ein Vorbehaltsgebiet für Erholung fest, welches großflächig über dem Jagsttal liegt. Dem Grundsatz der Regionalplanung steht der Bedarf der Stadt Kirchberg an der Jagst an Wohnbaufläche gegenüber. Um insbesondere Abwanderungen aus der eigenen Bevölkerung zu vermeiden, werden Bauflächen, die unterschiedliche Bedürfnisse bedienen, erforderlich. Um dieses Ziel zu erreichen und da kaum noch Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 5) und sich potentielle Flächen im Innenbereich nicht in städtischer Hand befinden, ist die Stadt Kirchberg an der Jagst auf die Entwicklung der Außenbereichsfläche angewiesen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich zudem um einen Bereich zwischen zwei Siedlungsflächen (Kirchberg an der Jagst und Lendstedel). Ein Heran- bzw. Zusammenwachsen dieser Siedlungsbereiche wird gegenüber anderweitigen Flächen im Außenbereich präferiert. Auch, um höherwertige Erholungsgebiete, beispielsweise im Bereich der Jagst, die ebenfalls im Vorbehaltsgebiet Erholung liegen, zu schützen.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Heilbronn- Franken zur frühzeitigen Beteiligung sind die Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, mit den raumordnerischen Rahmenbedingungen vereinbar.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken Satzungsbeschluss 24. März 2016

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Brettach/ Jagst 2008, 1. Änderung, rechtswirksam seit 30.11.2018 ist das Planungsgebiet „Oberloh“ vorwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, nur ein kleiner Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) im vorwiegenden Außenbereich nicht zulässig wäre, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des geplanten Wohngebiets mit den angrenzenden Flächen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“

### 3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, daher bestehen bislang keine rechtsgültigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs. An den Geltungsbereich grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Sandbuck“, rechtskräftig seit 15.05.2002, darüber hinaus gibt es keine gültigen Bebauungspläne, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Folgender Bebauungsplan befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Bebauungsplan „Im Stück“, rechtskräftig seit 11.10.2019

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Kirchberg an der Jagst liegt in der Mitte des Landkreises Schwäbisch Hall. Es liegt auf etwa 390 m über Normalnull und hat eine Fläche von 40,93 km<sup>2</sup>. Die Jagst durchzieht das Stadtgebiet in westnordwestlicher Richtung. Prägend ist das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Jagsttal“ mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg an der Jagst.

## 4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Gebiet zählt zum Naturraum der Neckar-Tauber-Gäuplatten. Die Hohenloher-Haller Ebene im Norden und Süden bilden die leicht welligen Hochflächen, während das tiefe und strukturreiche Tal der Jagst den Raum von Südosten nach Nordwesten durchtrennt. In den engen Talmäandern bewegt sich das schmale, bis zu 100 Meter tief eingeschnittene Kastental durch den oberen Muschelkalk, welcher eine scharfe Talkante und beeindruckende Steilhänge bildet. Das Stadtgebiet von Kirchberg an der Jagst in der Mitte des Landkreises Schwäbisch Hall gehört naturräumlich weitgehend den vom Muschelkalk geprägten Kocher-Jagst-Ebenen an. Kirchberg an der Jagst hat einen Anteil von etwa 492,4 ha an dem großen, im Jahr 2003 ausgewiesenen, Naturschutzgebiet Jagsttal, mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg an der Jagst.

## 4.3 Topographie

Die Gemarkung des Stadtgebiets liegt auf einer Höhe von 390 m ü. NN. Der längliche mittelalterliche Stadtkern liegt auf einem Hochflächensporn südlich der Jagst. Das Plangebiet „Oberloh I“ selbst weist ein Gefälle auf. Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände von den Außenbereichen des Geltungsbereiches zu den zentraleren Bereichen des Quartiers und nach Südosten hin an. Somit hat das Plangebiet mit ca. 388 m ü. NN seinen höchsten Punkt im südöstlichen Bereich des Gebietes und fällt von dort nach Nordwesten auf ca. 384 m ü. NN und ebenso nach Osten wieder auf ca. 386 m ü. NN ab.

## 4.4 Bestehende Nutzung

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenflächen geprägt. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße Lendsiedler Straße und schließt einen Teil davon zur Herstellung des Kreisverkehrs ein. Das von Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild der Bestandssituation des Plangebietes spiegelt sich westlich, südwestlich sowie nördlich, auf gegenüberliegender Seite der Kreisstraße wieder. In südlicher Nachbarschaft befindet sich der Friedhof von Kirchberg an der Jagst und im Osten schließt das Plangebiet an eine lockere Einfamilienhaussiedlung an.



**Abbildung 3:** Lage im Raum mit Geltungsbereich in schwarz (LUBW, zugegriffen am 15.04.2022)

Entlang der Lendsiedler Straße im Bereich des neuen Kreisverkehrs befinden sich mehrere Bäume, die laut Kartendienst der LUBW als Streuobstbestand eingeordnet werden sowie eine Linde, die als Naturdenkmal unter besonderem Schutz steht und erhalten bleibt. Östlich der unter Naturschutz stehenden Linde weiterführend, wird das Offenlandbiotop „Feldhecken Oberloh W Kirchberg, Nr. 167251270529“ vom Geltungsbereich tangiert, es wird an dieser Stelle durch die Planung jedoch nicht baulich in die Fläche eingegriffen.

Schutzgebiete

LUBW



**Abbildung 4:** Schutzgebiete gemäß Eintragung in LUBW (LUBW, zugegriffen am 15.04.2022)

#### 4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 439, 440, 961, 962.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 130, 441, 434, 436, 445, 951

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### 4.6 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Die Stadt hat die entsprechenden Flächen für den Teilbereich Oberloh I größtenteils bereits erworben. Landwirtschaftliche Betriebsgefährdungen sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der Bedarfserdarlegung zur Rechtfertigung des Eingriffs in die landwirtschaftlichen Flächen siehe Kapitel 5.

## 5 Bauflächenbedarf

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das

Erfordernis der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen. Zudem sollte auch der allgemeine Wohnraumbedarf nachvollziehbar begründet werden. Vor allem wenn die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Erforderlichkeit des Wohnbauflächenbedarfs nachvollziehbar herzuleiten.

Außerdem muss ersichtlich werden, dass etwaige Potentiale im Siedlungsbestand, wie bspw. die Schließung von Baulücken, Nachverdichtungen auf Grundstücken oder im Flächennutzungsplan vorhandene Reserveflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs nicht ausreichen oder (aufgrund der Eigentümerverhältnisse) nicht aktiviert werden können und somit landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“<sup>2</sup> vom 15.02.2017 herangezogen.

## 5.1 Raumordnerische Strukturdaten

### Raumordnerische Einstufung nach dem Regionalplan Heilbronn- Franken 2020

- Kirchberg an der Jagst ist als Kleinzentrum eingestuft (PS 2.3.4)
- Mindestbruttowohndichte für Kleinzentren wird auf 45 EW/ha festgesetzt (PS 2.4.0 (5))
- Kirchberg an der Jagst gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinn (PS 2.4.0)
- Kirchberg an der Jagst (Kernort) wird als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Vorranggebiet) festgelegt (PS 2.4.1 (2))
- Kirchberg an der Jagst ist gemeinsam mit Ilshofen als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt (PS. 2.4.3.1)

## 5.2 Bevölkerungsentwicklung<sup>3</sup>

### Bisherige Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kirchberg an der Jagst zeigt in den vergangenen 10 Jahren ein stetiges Wachstum auf. Lediglich im Jahr 2013 ist die Bevölkerungsentwicklung zu den Vorjahren rückläufig. Dies ist auf ein deutliches Geburtendefizit sowie eine übermäßige Abwanderung zurückzuführen.

Im Zeitraum von 2011 bis 2014 ist ein durchgängiges Geburtendefizit zu beobachten. Ab dem Jahr 2015 wird entgegen den allgemeinen demografischen Trend ein Geburtenüberschuss erzielt (Ausnahme: 2020).

Der Wanderungssaldo schwankt in den letzten zehn Jahren von Jahr zu Jahr. Ab dem Jahr 2014 steigt der Wanderungssaldo und liegt im Jahr 2015 bei + 179 Personen.

---

<sup>2</sup> Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017

<sup>3</sup> Bevölkerungsdaten im gesamten Kapitel basierend aus der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamts Baden – Württemberg, Abfrage November 2022

Zum 31.12.2021 leben in Kirchberg an der Jagst 4.379 Einwohner.

Jahr	Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)	Wanderungssaldo	Bevölkerungszu- bzw. -abnahme	Bevölkerung am 31.12.
2011	-7	24	17	4.113
2012	-16	23	7	4.119
2013	-25	-28	-53	4.067
2014	-7	45	38	4.106
2015	8	179	187	4.293
2016	3	107	110	4.403
2017	8	-61	-53	4.352
2018	11	30	41	4.393
2019	7	30	37	4.417
2020	-11	-16	-27	4.389
2021	1	-12	-11	4.379

**Abbildung 5:** Bevölkerungsbewegungen, Stadt Kirchberg an der Jagst (StaLa, zugegriffen am 03.11.2022)

### Zukünftige Einwohnerentwicklung

Die Prognosen stellen meist eine „was wäre wenn“ Folgerung auf. Sie schreiben die Entwicklung der Vergangenheit in die Zukunft fort. Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung beruhen auf zwei Faktoren: Erstens die natürliche Bevölkerungsentwicklung d.h. Anzahl der Geburten und Sterbefälle, die als relativ sicher betrachtet werden kann und zwischen den verschiedenen Prognosen kaum variieren, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zweitens die Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund politischer oder sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können.

Ausgangspunkt für die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2020\*. Die Vorausrechnungszeitraum erstreckt sich bis 2040.

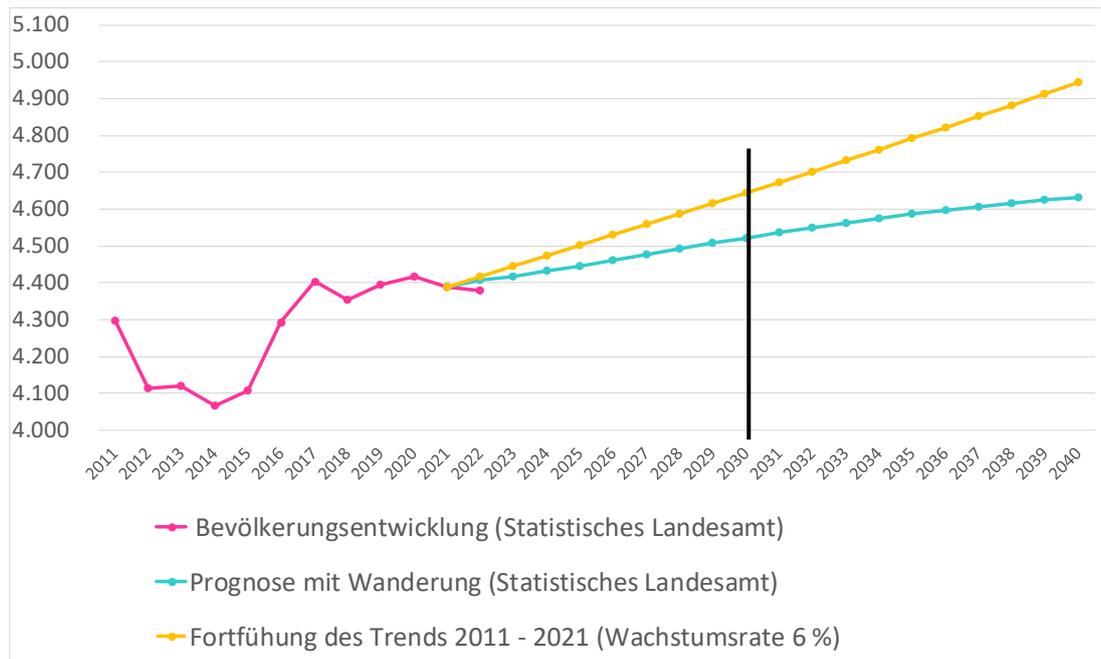
Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für die Stadt Kirchberg an der Jagst einen Entwicklungskorridor von **4.389 bis 4.638 Einwohner bis zum Jahr 2040** berechnet.

Jahr	Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen	Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderung
2020*	4.389	4.389
2021	4.406	4.390
2022	4.418	4.392
2023	4.431	4.393
2024	4.446	4.394

2025	4.461	4.394
2026	4.475	4.394
2027	4.492	4.393
2028	4.507	4.391
2029	4.522	4.389
2030	4.537	4.386
2031	4.550	4.384
2032	4.563	4.381
2033	4.576	4.377
2034	4.587	4.372
2035	4.597	4.367
2036	4.607	4.362
2037	4.616	4.356
2038	4.624	4.349
2039	4.631	4.339
2040	4.638	4.330

**Abbildung 6:** Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit und ohne Wanderungen, Stadt Kirchberg an der Jagst (StaLa, zugegriffen am 03.11.2022)

Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2040 mit einer Einwohnerzunahme zu rechnen (türkise Linie). Die Auswertungen zeigen, dass die Bevölkerungszunahme vor allem auf Zuzug zurückzuführen ist, da die natürliche Bevölkerung rückläufig ist. Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre und der Fortführung dieser Trendentwicklung (gelbe Linie, eigene Berechnung) ist ein noch stärkeres Wachstum (6%) zu verrechnen, als für die folgende Bedarfsberechnung angenommen.



**Abbildung 7:** Vergleichende Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gem. den Daten des StaLa (zugegriffen am 03.11.2022), Baldauf Architekten und Stadtplaner

### 5.3 Baulücken / Innenentwicklung / Nachverdichtung

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Städte und Gemeinden können auf „informeller Basis“, das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Nach Stand November 2022 wurden in Summe ca. 25 unbebaute Baulücken erfasst. Die Baulücken liegen innerhalb WA – oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Flächen im Privateigentum. Die bestehende Baulandnachfrage kann somit nicht gedeckt werden, da kein Zugriff auf diese Flächen besteht.

Alle weiteren Wohnbau- und Mischgebietsflächen („Hofgarten II, 2. Änderung“ mit 0,7 ha; „Im Stück“ mit 1,1 ha; „Sand“ mit 0,1 ha) sind bereits entwickelt und befinden sich in der Aufsiedlung. Die genannten Flächen befinden sich ebenfalls im Privateigentum.

Häufig sind die Eigentümer nicht bereit die Flächen an die Stadt Kirchberg an der Jagst oder Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund. Insgesamt

lässt sich daher feststellen, dass in Kirchberg an der Jagst nur wenige Baulücken, Brachen, Konversions- oder Altlastenflächen im Besitz der Stadt vorliegen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Brettach/ Jagst“ 2008, 1. Änderung, rechtswirksam seit 30.11.2018 ist lediglich eine derzeit nicht bebaute Wohnbaufläche enthalten. Dabei handelt es sich um eine ca. 1,5 ha große Fläche „Dorfwiesen II“ in Hornberg.

Die im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans angestellten Überlegungen zur Entwicklung der Flächen „Kreuzstein II“ und „Märzenwiesen“ als Wohnbauflächen werden vorerst nicht weiterverfolgt.

Als Innenentwicklungsmaßnahme befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Lindenquartier“ im Verfahren, durch den neuer Wohnraum auf einer Fläche von ca. 1,8 ha entsteht sowie eine ca. 0,4 ha große Fläche „An der Zehntscheuer“ in Gagstatt. Zusammen mit den genannten noch unbebauten Wohnflächen aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich in Summe Baulandreserven von **ca. 3,7 ha**.

#### 5.4 Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Kirchberg an der Jagst als Kleinzentrum festgelegt und gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinn. Es wird eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha für die Wohnbauentwicklung zugrunde gelegt.

Bei der Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs nach der Prognose mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes angenommen, damit liegt der Prognosewert für das Jahr 2030 bei **4.537 EinwohnerInnen** (siehe Abbildung 6:).

Im Jahr 2020 lebten **4.389 EinwohnerInnen** in der Stadt Kirchberg an der Jagst (Statistisches Landesamt).

Da es sich um ein Bebauungsplan nach §13b BauGB handelt, erscheint eine Planungszeit von bis zu 10 Jahren, inklusive der Erschließungsplanung und Bauvorbereitung angemessen.

##### Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{4.389 \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre}}{100} = 132 \text{ EW}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum von 10 Jahren ein Einwohnerzuwachs von **132 EinwohnerInnen**.

##### Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1):

$$\frac{EZ1}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{132 \text{ EW}}{45 \text{ EW/ha}} = 2,9 \text{ ha}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **2,9 ha**.

### Prognostizierte Einwohnerentwicklung bei Landesdurchschnitt (EZ 2):

$$\text{prog. Einwohner 2030 mit Wanderungen} - \text{Einwohner Planaufstellung} = \text{EZ2}$$
$$4.537 - 4.389 = \mathbf{148 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Betrachtung der Wanderungen, führt zu einer Einwohnerzahl von 4.537 EinwohnerInnen im Jahr 2030 und damit zu einem Zuwachs von **148 EinwohnerInnen**.

### Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2):

$$\frac{\text{EZ2}}{\text{EW/ha}} = \text{Wohnbedarfsfläche 2}$$

$$\frac{148 \text{ EW}}{45 \text{ EW/ha}} = \mathbf{3,3 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **3,3 ha**.

### Relativer Wohnbauflächenbedarf:

*Wohnbauflächenbedarf 1 (WF 1) + Wohnbauflächenbedarf 2 (WF 2) =  
rel. Wohnbauflächenbedarf*

$$2,9 \text{ ha} + 3,3 \text{ ha} = \mathbf{6,2 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **6,2 ha**.

### Flächenpotentiale

Derzeit sind keine Flächenreserven mehr direkt von der Stadt Kirchberg an der Jagst verfügbar (siehe oben). Insgesamt befinden sich ca. 3,7 ha in Bauleitplanverfahren oder in Vorbereitung (FNP).

Gesamt anrechenbare mittelfristige Baulandreserven ca. 3,7 ha.

### **Absoluter Wohnbauflächenbedarf**

Die dargelegten Berechnungen ergeben einen Überhang an Bedarf von 2,5 ha.

Absoluter Wohnbauflächenbedarf ca. 2,5 ha.

Unter Berücksichtigung, dass sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch eher stärker entwickeln wird, als vom statistischen Landesamt angenommen (siehe oben) und unter Berücksichtigung, dass die oben gelisteten Flächen noch kein Planungsrecht haben und Bauleitplanverfahren zum Teil sehr langwierig und mit offenem Ausgang sind, ist hier ein gewisser Überhang gegenüber der Plangebietsfläche (3,2 ha) gerechtfertigt. Zudem treten negativ Wanderungen der bereits ansässigen Bevölkerung u. a. dann auf, wenn nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Um dem vorzugreifen, wird eine entsprechende geringfügige Rückhaltung von ca. 1 ha gegenüber dem berechneten absoluten Wohnflächenbedarf als angemessen erachtet.

Hinweis: Die Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs unter Betrachtung der Fortführung des Trends der vergangenen 10 Jahre (gelbe Linie) ergibt abzüglich der mittelfristigen Baulandreserven einen Flächenbedarf von 5,2 ha. Damit würde neben der Entwicklung des Bauabschnitt I im Gebiet Oberloh ein weiterer Bedarf von 2 ha Wohnbaufläche bestehen.

## **5.5 Fazit**

Ziel und Zweck der Planung ist es Wohnraum zu schaffen, der den nachgefragten Bedarf in den nächsten 10 Jahren deckt.

In den letzten Jahren wurde durchweg die Erfahrung gemacht, dass die Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg eher zurückhaltend und konservativ ausgelegt sind. Bei der Zugrundelegung der Prognose des Statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsentwicklung wird ein Überhang von ca. 0,7 ha errechnet. Jedoch ist bei der Trendfortführung der Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre hingegen zusätzlich zur Entwicklung von Oberloh I noch weiterer Flächenbedarf zu verzeichnen. Im Siedlungsbereich sind zwar einige Baulücken vorhanden, allerdings befinden sich diese nahezu vollständig in privatem Eigentum. Somit besteht kein Zugriff für eine zeitnahe Aktivierung dieser Flächen. Dies führt zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen um den Bedarf zu decken

Aufgrund der ausgeschöpften innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher die Entwicklung der Fläche Oberloh I erforderlich.

# 6 Städtebauliches Konzept

## 6.1 Städtebauliche Gesamtsituation Gebiet Oberloh

Die großflächige städtebauliche Entwicklung soll wegweisender Maßstab für künftige Siedlungsentwicklung sein. Die 5 Bauabschnitte funktionieren in Ihrer Entwicklung eigenständig und bilden in sich geschlossene Quartiere. Addiert man alle Puzzlestücke der Quartiere ergibt sich das großräumige geschlossene Zukunftskonzept.

Beginnend mit Bauabschnitt 1 im Nordosten des Plangebiets, auf der Seite von Kirchberg an der Jagst, wird das Projekt über einen neuen Kreisverkehr an der Lendsiedler Straße erschlossen. Die Haupteinfahrtsstraße führt zum großen Quartiersplatz. Eine Ringverbindung mit Versatz macht den ersten Bauabschnitt komplett und für sich als eigenständiges Quartier für die nächsten Jahre funktional und qualitativ.

Die darauffolgenden Bauabschnitte werden immer über weitere Ringverbindungen ergänzt und bilden in sich geschlossene Systeme. Ein zusätzlicher neuer Kreisverkehr am Crailsheimer Sträßle bildet bei Vollaufsiedlung die bauliche und verkehrliche Brücke nach Lendsiedel.

Das zentrale Herzstück der Gesamtkonzeption ist ein Multifunktionsplatz mit Spielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten. Geplant ist auch ein weiterer Quartiersplatz als Pendant zum ersten Bauabschnitt. An dieser Stelle ist auch die Sondernutzung einer neuen KiTa /KiGa vorgesehen.

## 6.2 Nutzung und Bebauung

Mit der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern, sowie Einfamilienhäusern soll eine soziale Durchmischung im Quartier erzielt werden und auf behutsame Weise, die sonst hauptsächlich von Einfamilienhausbebauung geprägte Umgebung, ergänzen.

Zusätzlich sind die Typologien so im Quartier angeordnet, dass die Belegungsfrequenz von Straßen immer weiter abnimmt, je weiter man in das Quartier hineinfährt, so entstehen von ganz allein verkehrsberuhigte Bereiche mit Möglichkeit zum Spiel und Aufenthalt im öffentlichen Verkehrsraum. Gestärkt sind diese Bereiche noch durch Versätze im Straßenraum, die zur Geschwindigkeitsreduktion beitragen.

Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung zu gewähren, ist eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss vorgesehen. Flachdächer der neuen, dichteren Typologien und Satteldächer der kleinteiligeren Bebauung (Doppel-, Einfamilienhäuser und Kettenhäuser) fügen sich, unter Rücksichtnahme zum Bestand, gut und verträglich in die Umgebungsbebauung ein. Der erste Bauabschnitt wird zu einem Pilotprojekt für die weitere zukünftige Entwicklung.

Als Hauptbegegnungsfläche fungiert der Quartiersplatz als Treffpunkt, Aufenthaltsort und Ort der Kommunikation für die neuen Bewohner des Quartiers.

Das neue Quartier wertet so nicht nur den Umgebungsbestand auf, sondern stärkt das Plangebiet als Bindeglied zwischen den umliegenden Wohngebieten.



**Abbildung 8:** Städtebauliches Konzept „Oberloh“ vom 02.05.2022, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### 6.3 Grünkonzept

Das Gebiet ist von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt, der sich von den angrenzenden Wohngebieten ableitet, an welche die Neubebauung anknüpfen will.

Im Osten und entlang der Lendsiedler Straße werden großzügige Grünflächen vorbehalten, die der natürlichen Versickerung und als Pufferflächen zur bestehenden Bebauung des Gebietes „Sandbuck“ dienen sollen sowie als gestalterischen Eingrünung des neuen Quartiers. Innerhalb der Grünflächen, insbesondere entlang der Lendsiedler Straße sollen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und nur aufgrund zwingend notwendiger infrastruktureller Maßnahmen entfallen.

Innerhalb des Quartiers werden Bäumen vor allem an Orten des Aufenthalts vorgesehen sowie im Bereich potentieller Parkflächen. Darüber hinaus wird nicht nur im Straßenbereich und an den Rändern des Quartiers, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, sondern auch auf den privaten Grundstücken ein hoher Wert auf die Begrünung unbebauter Flächen sowie Dachflächen gelegt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verankert.

## 7 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 7.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Lendsiedler Straße und die Haller Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Als Verbindung nach Schwäbisch Hall und Heilbronn ist nach Süden und Westen die A6 in kurzer Entfernung erreichbar sowie nach Norden und Osten die B290.

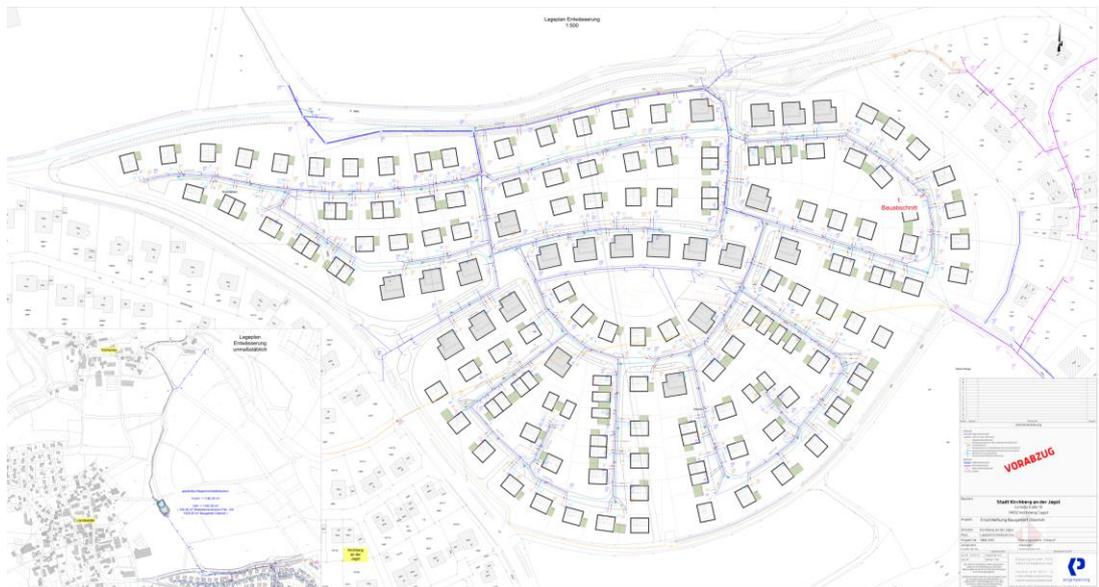
Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) des Gebietes findet über die Lendsiedler Straße statt, über welche ein neu entstehender Kreisverkehr ins Plangebiet führt. Die innere Erschließung erfolgt im Ringsystem mit vorläufigen Stichstraßen im Westen und Süden, an denen sich die weiteren Ringstraßensysteme zukünftiger Bauabschnitte anknüpfen können.

Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist über die vorhandene Haltestelle „Im Espele“ gesichert. Der Regiobus Gerabronn – Kirchberg – Crailsheim mit nächstgelegener Haltestelle „Stern“ steht ebenso als Angebot des Nahverkehrs zur Verfügung. Gemäß dem Amt für Mobilität des Landratsamtes Schwäbisch Hall ist eine zusätzliche Haltestelle für das Neubaugebiet nicht erforderlich, da der im Nahverkehrsplan geforderte 300-Meter-Radius für das gesamte Gebiet eingehalten wird.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die Entwässerung bereits im Rahmen des Bauabschnitts 1 für das Gesamtgebiet Oberloh vorbereitet. Entsprechend bietet die geplante Entwässerung ausreichend Kapazität für weitere, sich anschließende Entwicklungen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf dem Plangebiet anfallende **Regenwasser** auf ein benachbartes Flurstück (Fl.-Nr. 120) zu leiten und dort in ein bestehendes Regenrückhaltebecken zu integrieren. Das benachbarte Flurstück befindet sich nordwestlich angrenzend an das Gebiet „Oberloh“. Das Regenwasser wird entsprechend nach Westen entlang der Lendsiedler Straße aus dem Plangebiet geleitet. Das auf dem Flurstück außerhalb des Plangebietes bestehende offene Regenrückhaltebecken wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erweitert und an die erforderlichen Kapazitäten des Bestands sowie der Entwicklungsflächen des Gebietes „Oberloh“ angepasst.



**Abbildung 9:** Lageplan Entwässerung, KP engineering, Stand 15.11.2022

Zusätzlich zum geplanten Entwässerungskonzept ist die Entwässerung der privaten Grundstücke über Zisternen oder Dachbegrünungen geplant, so dass das System von Spitzen entlastet wird.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung wird derzeit in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Kirchberg an der Jagst berechnet. Mit Abschluss der Schmutzfrachtberechnung wird daraufhin ein Antrag

bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde eingereicht, um ein zusätzliches Regenüberlaufbecken für das voraussichtlich berechnete „Fehlvolumen“, welches die Entwicklungsflächen Oberloh einschließt, zu beantragen.

## 8 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist. Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat hierzu zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte des Artenschutzes zu prüfen.

### 8.1 Artenschutz

Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat das Büro GEKOPLAN mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Außenbereichsgebiet „Oberloh I“ beauftragt. Der Bericht liegt mit Datum vom 08.07.2020 vor und wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt:

---

(Auszug S. 12)

*„Die Stadt Kirchberg / Jagst plant die Ausweisung des Baugebietes „Oberloh I“ in einer Größe von ca. 3 ha im westlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung der Stadt. Aktuell wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Nach dem Naturschutzrecht sind für den Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Belange abzuklären.*

*Im Rahmen der saP wurde die Artengruppe der Brutvögel des Offenlandes untersucht. Die Erhebungen erfolgten vor Ort von Anfang April bis Ende Mai 2020.*

*Innerhalb des Plangebietes und des erweiterten Untersuchungsraumes wurden drei Brutplätze der Feldlerche nachgewiesen. Insofern ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr.3 ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind die Einrichtung von Lerchenfenstern, Buntbrachestreifen oder die Extensivierung von Intensivgrünland im räumlichen Zusammenhang notwendig. Gleichzeitig werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Zeitfensters der Baufeldfreimachung notwendig.*

**Fazit:**

***Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann für die Artengruppe der Brutvögel nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.***

***Bei Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.“***

---

[Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Oberloh I“ in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 08.07.2020]

Die Einbeziehung des verkehrlichen Anschlusses an die Lendsiedler Straße sowie die Entwässerungsplanung erfordern eine Ausdehnung der artenschutzrechtlichen Begutachtung. Hierzu wurde ebenfalls vom Büro GEKOPLAN eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für

den Infrastrukturbereich der Entwässerung und den Erweiterungsbereich der Bebauungsplanung „Oberloh I“ in Kirchberg / Jagst erarbeitet. Entsprechendes Ergebnis liegt mit Datum vom 07.10.2022 vor:

---

(Auszug S. 9)

*„Die Stadt Kirchberg / Jagst plant die Ausweisung und Umsetzung des 1. Bauabschnittes des Baugebietes „Oberloh I“ in einer Größe von ca. 3 ha im westlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung der Stadt.*

*Zusätzlich zu der 2020 untersuchten Wohnbaufläche der Bauabschnitte 1 (BA1) und 4 (BA4) wurden im Jahr 2022 die artenschutzrechtliche Relevanzeinschätzung und die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für den Infrastrukturbereich der Entwässerung im Norden des Gesamtplangebietes sowie einen Erweiterungsbereich der Bebauungsplanung im Zuge der Zufahrtsplanung in einem Gesamtbereich von ca. 1 ha notwendig.*

*Die Erhebungen erfolgten vor Ort von Mai bis Juli 2022. Auf Basis der vorkommenden Habitatstrukturen im Untersuchungsbereich erfolgten Untersuchungen der Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings.*

*Es konnten keine Großnester und genutzte Bruthöhlen im Untersuchungsbereich festgestellt werden, es besteht jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass die Gehölze von Brutvögeln mit Kleinnestern im Kronenraum genutzt werden. Diese können im Zuge von Fällungen jedoch in benachbarte Gehölze verlegt werden.*

*Fledermausruhestätten und Wochenstuben der Artengruppe konnten nicht nachgewiesen werden, Fledermäuse nutzten die Gehölzstrukturen jedoch als Leitlinie bei der Nahrungssuche.*

*Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnte im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.*

**Fazit:**

***Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann für die Artengruppe der Brutvögel durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme von Fällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vermieden werden.***

***Der angestrebte Erhalt einer möglichst hohen Anzahl der Gehölze wirkt sich für Brutvögel und Fledermäuse positiv aus.“***

---

[Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Infrastrukturbereich der Entwässerung und den Erweiterungsbereich der Bebauungsplanung „Oberloh I“ in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 07.10.2022]

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die erforderliche **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** außerhalb des Plangebietes wird vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und gesichert.

## 9 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keines Umweltberichtes dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär während der Bauzeit.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch liegt zwischen der Bestandsbebauung und den neuen Gebäuden ausreichend Abstand, sodass keine nennenswerten negativen Beeinträchtigungen entstehen. Aufgrund der erhöhten Lage der Neubebauung wurden die Pufferflächen zudem im laufenden Verfahren vergrößert, um Beeinträchtigungen ggf. durch Verschattung möglichst gering zu halten. Die Pufferflächen dienen der Neubebauung sowie der Bestandsbebauung als öffentlich zugängliche Grünflächen. Darüber hinaus ist die Bebauung weiterhin eingebettet in einen weitläufigen Landschaftsraum, wodurch die bisherige Wohnqualität nur geringfügig beeinträchtigt wird. Die neuen Wegeverbindungen, die im Zuge des neuen Quartiers entstehen verbessern zudem die Fuß- und Radverbindung zwischen Kirchberg an der Jagst und Lendsiedel.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen und der angestrebten Dichte bleibt die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gewährleistet.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der Lendsiedler Straße, von wo aus die Haupteinschließung erfolgt, zu erwarten. Die innere Erschließung erfolgt im Ringsystem, somit werden die Straßen der benachbarten Wohngebiete durch die Entwicklung des Bauabschnitt I nicht von einem Durchgangsverkehr tangiert.

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Um auszuschließen, dass durch das Heranrücken der Bebauung Konflikte entstehen, die sich nachteilig auf die bisherige Bewirtschaftung der Flächen auswirken, wird festgehalten, dass die ortsüblichen Immissionen der Landwirtschaft auf angrenzenden Flächen hinzunehmen sind.

Darüber hinaus grenzt der örtliche Friedhof im Südosten an das Plangebiet. Der Pietätsabstand von mindestens 10 Metern wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Wegführung zwischen Friedhof und Plangebiet gewahrt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Zuge der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtliche relevante Flora und Fauna abzuschätzen. Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 2020 mit Ergänzung von 2022 vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie

die Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall zum Schutz des festgestellten Vorkommens der Feldlerche werden bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt und gesichert.

Die Fläche im Außenbereich wurde bislang teilweise landwirtschaftlich sowie als Wiesenfläche genutzt. Durch die Versiegelung und Veränderung der Habitatstrukturen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Funktion. Im Bebauungsplan sind daher verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auf den Schutz dieses Schutzgutes abzielen. Dabei zu nennen sind insbesondere die Festsetzungen, die den Artenschutz betreffen (Außenbeleuchtung, Einschränkung der Rodungszeiträume) sowie die verschiedenen Festsetzungen zur Begrünung und dem Erhalt von Gehölzstrukturen entlang der Lendsiedler Straße. Die Begrünungen, insbesondere die Dachbegrünung sowie der Neupflanzungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zudem wird auf einen hohen Durchgrünungsgrad Wert gelegt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert (GRZ, Begrünung privater Grundstücksflächen).

Entlang der Lendsiedler Straße im Norden des Plangebietes besteht eine durchgängige Baumreihe. Gemäß dem beiliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten konnten keine Großnester und genutzten Bruthöhlen festgestellt werden, es besteht jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass die Gehölze von Brutvögeln im Kronenraum genutzt werden und von Fledermäusen als Leitlinie bei der Nahrungssuche genutzt werden. Dahingehend soll ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch die Einschränkung der Rodungszeiträume vermieden werden. Aufgrund des zur Erschließung notwendigen Kreisverkehrs an der Lendsiedler Straße können nicht alle Gehölze erhalten werden, es wird jedoch Wert darauf gelegt, eine möglichst hohe Anzahl an Bäumen zu erhalten, die im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt sind. Darüber hinaus befinden sich keine Bäume in anderen Bereichen des Plangebietes. Ein Verlust an Gehölzen entlang der Lendsiedler Straße kann durch die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Plangebietes kompensiert werden.

### **Schutzgut Fläche / Boden**

Für die Umsetzung der Neuplanung werden Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, da im Innenbereich von Kirchberg an der Jagst nur noch wenige Flächen und Baulücken zur Verfügung stehen, auf welche die Stadt Einfluss nehmen kann. Die Flächeninanspruchnahme wird dennoch dahingehend reduziert, dass möglichst viel Fläche, welche nicht für infrastrukturelle Maßnahmen gebraucht wird, begrünt wird oder als Grünfläche erhalten bleibt. Darüber hinaus wird dem Gebot für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, indem die regionalplanerische Vorgabe von 45 EW pro Hektar eingehalten wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass der Untergrund im Gebiet Oberloh aus archäologischer und geologischer Sicht Besonderheiten aufweist sowie als Fundstätte fossiler Knochen von Urzeittieren gilt. Durch die Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan wird der Anregung bei der Bebauung besondere Achtsamkeit zu wahren, Rechnung getragen. Sollte es im Zuge der Bauarbeiten konkrete Anhaltspunkte auf fossile Fundstücke geben, gilt die Empfehlung zum Einsetzen eines archäologischen Beobachters im weiteren Verlauf der Bauarbeiten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Über Maßnahmen zur Brauchwassernutzung, Dachbegrünung, Eingrünung privater Grundstücke sowie der Retention über ein offenes Retentionsbecken wird das Wasser dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang unbebauten Fläche kann es zu Veränderungen des lokalen Kleinklimas kommen. Um Auswirkungen durch die Bebauung möglichst gering zu halten wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Dabei sind unter anderem zu nennen, die Festsetzung einer Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen sowie Festsetzungen, welche einen möglichst hohen Grad an Durchgrünung im Plangebiet sicherstellen (Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, Begrünung unbebauter Flächen, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

Bäume, die entfallen, können durch die festgesetzten Neupflanzungen im Plangebiet ersetzt werden. Veränderungen des lokalen Klimas sowie Temperaturschwankungen aufgrund der Wärmespeicherung durch die Neubebauung können durch die getroffenen Festsetzungen verringert werden.

### **Schutzgut Landschaft / Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz**

Bisher ist die Stadtsilhouette Kirchbergs an der Jagst mit den charakteristischen Kirch- und Stadttürmen von den Wegen- und Straßen östlich und nördlich des Neubaugebiets am Gartenweg in Lendsiedel ohne Einschränkungen sichtbar. Durch eine großflächige Bebauung der erhöhten Fläche zwischen Lendsiedel und Kirchberg wird zum einen die ungestörte Ansicht auf die Altstadt verloren gehen und zum anderen die kulturlandschaftliche Einbettung beider Orte als ursprünglich getrennte Ortschaften nicht mehr ablesbar sein.

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang unbebauten Flächen im Außenbereich verändert das lokale Ortsbild. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Der Bauabschnitt I des Gebietes Oberloh liegt gegenüber der benachbarten Bebauung im Osten erhöht, dies gilt ebenso für den historischen Stadtkern auch wenn dieser ebenfalls auf einer Anhöhe liegt. Dennoch kann es durch die Bebauung, zumindest in direkter Blickachse, zu negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Der Belang des Schutzgutes Landschaft steht dem dringenden Bedarf an Wohnraum entgegen. Da lediglich von punktuellen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen ausgegangen wird und sich durch das weitläufigere Umfeld des Naturraum rund um das Gebiet Oberloh weiterhin ein weitgehend uneingeschränkter Blick auf die historischen Bauwerke der Stadt Kirchberg an der Jagst bietet, wird im vorliegendem Fall zugunsten der Schaffung des benötigten und nachgefragten Wohnraums abgewogen.

Um die Wohnbebauung dennoch gegenüber dem Landschaftsbild vertretbar und angemessen zu gestalten, werden durch den Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Gebäude getroffen, welche sich benachbarten Bestandsbebauungen anpassen und sich dadurch verträglich in das Stadtbild einfügen. Um Beeinträchtigungen auch gegenüber den Angrenzern im Osten und dem Blick in die freie Landschaft möglichst zu minimieren, wird auf einen hohen Grad an Begrünung der Plangebietsflächen sowie eine für das Stadtgebiet angemessene Dichte Wert gelegt.

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom Mai 2022 zugrunde, welchem der Gemeinderat bereits zugestimmt hat.

Neben der durch ihre historischen Bauwerke besonderen Stadtsilhouette, ist hinsichtlich der Denkmalpflege zudem ein Naturdenkmal, durch die Lage innerhalb des Plangebietes, betroffen. Es handelt sich dabei um eine Linde im Bereich der Lendsiedler Straße, nördlich des Plangebietes. Auf den Erhalt des Naturdenkmals wird besonderen Wert gelegt. Die genannte Linde wird entsprechend als besonders geschütztes Naturdenkmal gekennzeichnet und durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und durch die ökologischen Festsetzungen berücksichtigt, um negative Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.

### **Schutzgebiete / Biotope**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich lediglich das geschützte Naturdenkmal Linde, welche durch die Festsetzung zum Erhalt geschützt wird.

Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Lediglich ein Landschaftsschutzgebiet liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100-200 Metern, dieses wird von der Planung nicht tangiert.

Die Gehölzstrukturen entlang der Lendsiedler Straße werden zum Teil als geschützte Offenlandbiotop eingestuft (Feldhecken Oberloh W Kirchberg). Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitergehend befinden sich Offenlandbiotop in einiger Entfernung nördlich und südlich des Plangebietes sowie ein Waldbiotop südlich entlang der Friedhofstraße gelegen. Durch die Entfernung zu den genannten Biotopen kann eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen werden.

### **Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan**

- Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf Flachdächern von Hauptgebäuden,
- Dachbegrünung auf Garagen und Carports,
- Erhalt und Neupflanzungen von Gehölzen (Einzelbäumen),
- Begrünung unbebauter Grundstückflächen,
- Wasserdurchlässige Bodenbeläge von Erschließungswegen und Stellplätzen,
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Eingeschränkte Rodungszeiträume,
- Erhalt von Wiesenflächen als öffentliche Grünflächen

Für die Anlage einer Buntbrache als artenschutzrechtlich erforderliche vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme wird eine 0,6 ha große Fläche außerhalb des Plangebietes benötigt. Eine entsprechende Maßnahmenbeschreibung wird öffentlich-rechtlich gesichert.

# 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Ziel und Zweck des vereinfachten Verfahrens im Außenbereich ist es zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, um den hohen Bedarf an Wohnraum zu entschärfen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sollen hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden. Eine punktuelle Belebung des Gebiets soll durch die Zulässigkeit der allgemein zulässigen Nutzungskategorien ermöglicht werden.

Um vorbeugend Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern, werden **ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen**. Zudem sind **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** nicht zulässig, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes entsprechen, sehr flächenintensiv und an anderer Stelle des Gemeindegebietes besser situiert sind. Des Weiteren werden hiermit die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 gefolgt.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

### A2.1 Grundflächenzahl

Bei der Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete für die Quartiere A, B und D geringfügig unterschritten. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl entspricht dem Wunsch eines möglichst hohen Durchgrünungsgrads innerhalb der neuen Wohnbebauung. Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus dient sie dazu die gewünschte räumliche und städtebauliche Struktur realisieren zu können und gleichzeitig so wenig Fläche, wie möglich zu versiegeln.

Für die Quartiere mit der Bezeichnung C werden die Orientierungswerte gemäß BauNVO geringfügig überschritten. Dies dient dazu, insbesondere im Eingangsbereich sowie in Bereichen zentraler Begegnungsorte eine verdichtete Bebauung realisieren zu können, um die jeweiligen Bereiche zu beleben und zu bespielen.

Die mögliche Überschreitung wird ausgeglichen aufgrund der Festsetzung zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze (siehe A9.2), wodurch Auswirkungen auf die Bodenfunktion verringert werden.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 soll die Unterbringung

von Stellplätzen in Tiefgaragen unterstützt und hierfür ausreichend Spielraum geschaffen werden. Für sonstige Nebenanlagen gelten die Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ darf somit um das 50 vom Hundert überschritten werden.

## A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit vorwiegend zwei Vollgeschossen. Dies entspricht dem Maß der Bebauung, an den das Plangebiet anschließt sowie der gewünschten Gebäude Typologie unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaft. Durch die getroffenen Festsetzungen (FH max., TH max.) kann ein Dachgeschoss optisch als drittes Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden. Als Raumkante im Eingangsbereich sowie am Quartiersplatz soll ermöglicht werden, die Mehrfamilienhäuser als größer dimensionierte Baukörper im Vergleich zu den weiteren vorgesehenen Gebäudetypologien im Plangebiet optional mit bis zu drei Vollgeschossen zu realisieren.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Satteldach: First- und Traufhöhen; Flachdach: Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt.

Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien miteinander verträglich sind. Die Bezugshöhen über NN dienen als Bezug für die Bemessung der Gebäudehöhen und orientieren sich an den geplanten Geländehöhen der Erschließungsstraßen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und Neigungsbereich und der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das großzügige Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Plangebiets ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnformen ermöglicht werden, um somit eine Durchmischung und Belebung des Quartiers zu erzielen.

Mit der Bauweise  $\triangle E$  im Sinne der offenen Bauweise wird die Bebauung auf den Teilflächen definiert, auf denen eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist. Diese gelten sowohl für die Einfamilienhäuser im Bereich der Quartiersbezeichnung A sowie der Mehrfamilienhäuser mit der Quartiersbezeichnung C.

Mit der Bauweise  $\triangle ED$  im Sinne der offenen Bauweise werden die Flächen

definiert, auf denen zusätzlich zu Einzelhäusern auch eine Doppelhausbebauung (Bereich B) umgesetzt werden kann. Die städtebaulich gewünschten Gebäudetypologien werden in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten für die Bereiche des individuellen Wohnungsbaus (Nutzungsschablone A, B und D) sichergestellt.

In der Nutzungsschablone D wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die eine Kettenhausbebauung vorsieht. Im Gegensatz zu klassischen Reihenhäusern findet auf der einen Gebäudeseite ein Grenzbau nur im Erdgeschoss statt, mit Grenzabstand in den darüberliegenden Geschossen, sodass der Erdgeschosssockel als Terrasse genutzt werden kann. (Siehe auch Abbildung 10.; Ziff. B 1.2)

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Baufenster wurden dennoch ausreichend groß festgesetzt, sodass den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

Die Möglichkeit, Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, soll das planerische Ziel unterstützen, die Stellplatzversorgung vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser in einer Tiefgarage vorzusehen.

### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten, auch für Besucher des Gebietes, und ein „Zustellen“ des öffentlichen Straßenraums vermeiden. Darüber hinaus beeinträchtigen Stellplätze die Gestalt des Straßenraums im Vergleich zu oberirdischen Garagen weniger stark und sollen daher flexibel angeordnet werden können. Aufgrund des Anspruchs einen möglichst großen Teil der Fläche des Grundstücks zu begrünen, sowie aus gestalterischen und verkehrlichen Aspekten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der separat festgesetzten Flächen für Garagen („Ga“) zulässig.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

## **A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Bereichen mit den Nutzungsschablonen **A** und **B** soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebiets wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Da im Bereich mit der Nutzungsschablone **D** die geringsten Flächen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen, gilt die Festsetzung auch für diesen

Bereich. Für die Nutzungsschablonen C wird keine maximale Anzahl an Wohnungen festgesetzt.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die **öffentliche Verkehrsfläche** dient der Erschließung des Wohngebietes. Bereiche zum Aufenthalt sind insbesondere in den Ausbuchtungen der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten zu erzeugen, werden Wegeverbindungen ausschließlich als **Fuß- und Radweg** vorgesehen.

Am neu entstehenden Kreisverkehr zweigt nördlich ein Wirtschaftsweg ab. Dieser dient der Sicherung der bestehenden Erschließung der nördlichen Landwirtschaftsflächen und wird leicht nach Osten versetzt.

### **A7.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit sowie der Vermeidung über vorhandene Wirtschaftswegen auf private Grundstücke zu fahren.

## **A8 Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Durch die Abgrenzung und Bestimmung der Zweckbestimmung sollen die unterschiedlichen Nutzungen und Qualitäten der öffentlichen Grünflächen zum Ausdruck gebracht werden.

Durch die Festsetzung der **öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün** wird sichergestellt, dass die bestehenden Gehölz und Pflanzstrukturen von baulichen Anlagen unberührt bleiben und zwischen der Kreisstraße und der Neubebauung eine grüne Pufferzone entsteht. Die Pufferzone soll zudem als Korridor zur Herstellung eines Fuß- und Radweges dienen.

**Ökologischer Ausgleich / Quartiersgestaltung** sollen neben ortsnahen Versickerungsbereichen in erster Linie als Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen und zur Naherholung beitragen. Durch die großflächige Dimensionierung der Grünflächen wird neben dem Erhalt und der Pflege vorhandener Pflanzstrukturen auch die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht sowie eine Pufferzone zur angrenzenden bestehenden Bebauung geschaffen.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

### **A9.3 Unbebaute Flächen**

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des öffentlichen Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monotonwirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig. Das Verbot entspricht auch dem § 21a NatSchG Baden-Württemberg, der im Dezember 2020 in das Gesetz aufgenommen wurde.

### **A9.4 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

### **A9.5 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A9.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung**

Die Festsetzung basiert auf den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen des Büros GEKOPLAN, die Anlage zum Bebauungsplan sind, und dient dem Schutz der Brutvögel. Abbruch- und Fällarbeiten dürfen demnach nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit getätigt werden.

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten.

### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

### **Pflanzbindung (pb 1): Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil entlang der Lendsiedler Straße gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Die als Naturdenkmal gekennzeichnete Linde an der Lendsiedler Straße genießt aufgrund ihres hohen Alters und ihrer Beschaffenheit einen besonderen Schutz zur Erhaltung. Auch dies soll durch die Festsetzung gewürdigt werden.

# 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### B1.1.1 Dachform / -neigung

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine harmonische Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden, die dem Quartier einen besonderen Charakter verleiht. Das Gebiet soll über die Dachgestaltung zusammengebunden werden und in seiner Identität gestärkt und die Ausbildung von Nachbarschaften unterstützt werden.

Die Anforderungen der verschiedenen Wohntypologien (Geschosswohnungsbau, individuelle Typologien) sowie die Lage im Gebiet werden bei der Festsetzung der Dachform / -neigung berücksichtigt.

Durch die vorgeschriebenen Flachdächer für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Firsthöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Für die Bereiche der Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser werden Satteldächer festgelegt, da diese zu einer gestalterisch qualitätsvollen Dachlandschaft beitragen und dies dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild entspricht. Diese Festlegung entspricht dem Ortsbild und fügt sich der Umgebung positiv ein.

Um eine Dachbegrünung von Garagen und Carports sicherzustellen sowie aus den städtebaulichen Gründen eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Quartier, sind Garagen und Carports als Flachdächer auszubilden.

#### B1.1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung für geneigte Dachflächen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohngebiete und an der charakteristischen Farbgebung.

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität, ökologische Aspekte sowie die nachbarlichen Belange.

#### B1.1.3 Dachaufbauten

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten / Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich harmonischen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

#### **B1.1.4 Dacheinschnitte**

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

#### **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

Gerade im Bereich der Kettenhäuser ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich, um das gewünschte städtebauliche Bild zu erzielen.



**Abbildung 10:** Beispielhafte Darstellung einer Kettenhaus Anordnung, Baldauf Architekten & Stadtplaner GmbH.

### **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o. ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen. Ebenso sollen Kleintiere die Möglichkeit haben, Grundstücke zu queren.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

### **B3 Stellplatzverpflichtung**

Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberloh I“ Gebrauch gemacht, da die Verkehrsflächen im Gebiet aus städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Gründen, lediglich zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, nicht größer dimensioniert werden sollen, als notwendig. Die Festsetzung dient ebenso der Verkehrssicherheit, um Gefährdungen durch parkende Autos innerhalb der als gemischtgenutzten Verkehrsflächen angedachten Ringschließung

möglichst zu vermeiden. Die Grundstücke im Plangebiet weisen ausreichende Flächengrößen auf, um die geforderten Stellplätze auf den privaten Flächen umzusetzen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem ländlichen Raum. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung ist nicht in dem Maße gegeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass der öffentliche Nahverkehr die gesamte Richtungspalette der zukünftigen Bewohner des Plangebietes bedient. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber den Vorgaben der LBO rechtfertigt sich daher, zur Gewährleistung, die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca.3,24 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>			<b>ca. 19.749 qm</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	8.306 qm	
<b>Verkehrsfläche:</b>			<b>ca. 6.016 qm</b>
davon Straßenfläche:	ca.	5.603 qm	
Fuß- und Radwege:	ca.	168 qm	
Wirtschaftsweg	ca.	245 qm	
<b>Öffentliche Grünfläche gesamt:</b>			<b>ca. 6.632 qm</b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>			<b>ca. 25 qm</b>

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Für die noch zu erwerbenden Grundstücke ist eine Bodenordnung/ ein Folgeverfahren erforderlich.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kirchberg an der Jagst, den

.....

Stefan Ohr, Bürgermeister