



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET KIRCHBERG/ILSHOFEN II“
IN KLEINALLMERSPANN**

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	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	11
B.5.1 Flächennutzungsplan	11
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.6.3 Nebenanlagen	15
B.6.4 Bauweise	15
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.6.9 Grünflächen (private und öffentliche)	16
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.6.11 Pflanzgebote	16
B.6.12 Pflanzbindungen	16
B.7. Örtliche Bauvorschriften	17
B.7.1 Äußere Gestaltung	17
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
B.8. Verkehr	18
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.8.2 Innere Erschließung	18
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	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
UMWELTBERICHT	19
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	19

U.2.	Städtebauliche Konzeption	19
U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	19
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	19
U.5.	Übergeordnete Planungen	19
U.5.1	Regionalplan	19
U.5.2	Bauleitplanung	19
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	19
U.5.2.2	Landschaftsplan	19
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	19
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	20
U.6.1	Untersuchungsgebiet	20
U.6.2	Untersuchungsumfang	20
U.6.3	Fachgutachten	20
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	21
U.7.1	Schutzgebiete	21
U.7.2	Biotopschutz	21
U.7.3	Biotopverbund	21
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	22
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	22
U.7.6	Artenschutz	23
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	23
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	23
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	24
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	24
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	25
U.7.7	Gewässerschutz	25
U.7.8	Denkmalschutz	26
U.7.9	Immissionsschutz	26
U.7.10	Landwirtschaft	26
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	26
U.7.12	Altlasten	27
U.7.13	Starkregen	27
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	27
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	27
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	27
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
U.8.1.3	Schutzgut Boden	29
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	31
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	32
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	32
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	33
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	34
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	34
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	34
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	35
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	35
U.9.	Maßnahmenkonzeption	37
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	37

U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	37
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	38
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	38
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	38
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	38
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	38
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	39
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	39
U.10.	Zusätzliche Angaben	39
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	39
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	39
U.10.4	Zusammenfassung	40
U.10.5	Referenzliste	42
TEXTTEIL		44
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	44
O	Örtliche Bauvorschriften	49
H	Hinweise und Empfehlungen	50
	VERFAHRENSVERMERKE	53
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	55
ANHANG		
Anhang 1:	Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2:	Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
Anhang 3:	Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1, KB00004, KB00005, IH00006)	
ANLAGEN		
•	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), <i>Gekoplan, 02.12.2019</i>	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:5.000	9
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Fortschreibung", 1:10.000	12
Bild 4:	Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000	13
Bild 5:	Luftbild, 1:5.000	13
Bild 6:	Biotopverbund, 1:5.000	22
Bild 7:	Bodenkarte, 1:5.000	30

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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Da jedoch ein Umweltbericht erstellt wird, entfällt gemäß § 50 Abs. 1 UVPG die vorgeschriebene Vorprüfung.

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“.

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der im Ortsteil Kleinallmerspann südlich der Bundesautobahn 6 befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ des Zweckverbandes Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen wurde am 11.08.1995 als Satzung beschlossen. Er schaffte die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet. Im Jahre 2023 ist die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Um die zukünftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes sicherzustellen, plant der Zweckverband Kirchberg/Ilshofen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Kirchberg/Ilshofen in östliche Richtung. Hierzu wird innerhalb des Geltungsbereiches auch ein Bereich aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ überplant, welcher zur Erschließung des Plangebietes erforderlich ist.

Im bisherigen Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen stehen keine freien Flächen in ausreichendem Maße mehr zur Verfügung. Deshalb stellt der Zweckverband den vorliegenden Bebauungsplan auf, um perspektivisch noch Gewerbeflächen anbieten zu können.

Das Gewerbegebiet ist ein regionaler Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt). Der Regionalverband hat dazu bereits eine Erweiterung im Rahmen der rechtskräftigen 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ mit 7,2 ha vorgesehen. Da nach der Schwerpunktfestlegung und mitten in der Planungsphase des Bebauungsplanes eine Firma im Gewerbegebiet eine Fläche von über 7 ha gesucht hat, wäre die Erweiterung bereits vollständig belegt gewesen und wiederum keine weiteren Flächen bereitgestanden. Der Regionalverband wurde daher früh in die Planungsüberlegungen eingebunden und es wurde vereinbart, dass der Schwerpunkt um weitere ca. 6 ha erweitert werden kann. Die Gesamterweiterung beträgt somit etwas über 13 ha.

Bei der Firma handelt es sich um einen modernen Speditionsbetrieb, der bereits in der Region tätig ist und stark mit anderen Betrieben aus und in der Region verknüpft ist. Durch die aktuelle Weltlage ist der Bedarf an Lager- und Konfektionsflächen stark angestiegen, so dass dieser Betrieb für die wirtschaftliche Situation und Entwicklung der Region sehr wichtig ist.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Erweiterungsplanung für das bestehende interkommunale Gewerbegebiet erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband in östliche Richtung, südlich der Bundesautobahn und nördlich der Straße „Im Seefeld“. Hierbei ist die Lage so gewählt, dass an der tiefsten Stelle eine ausreichende Regenrückhaltung, die auch für die späteren Erweiterungen dimensioniert ist, erfolgen kann.

Längerfristige Entwicklungsperspektiven bestehen in der vorliegenden Planungsvariante nach Norden bis zur Autobahn. Der Entwurf berücksichtigt auch die Möglichkeit das westlich angrenzende Sondergebiet mit der Freiflächenphotovoltaikanlage später verkehrlich anzubinden und somit langfristig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

In einem kleinen Teilbereich wird der bisherige Bebauungsplan überlagert, da der dort vorgesehene Wendehammer und teilweise auch die Eingrünung nicht mehr benötigt werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 13,57 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	12,06 ha	88,9 %
- Bauflächen	11,08 ha	81,7 %
- private Grünflächen	0,98 ha	7,2 %
• Öffentliche Grünflächen	0,62 ha	4,5 %
• Verkehrsflächen	0,89 ha	6,6 %

Hinweis: Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Für die Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen) ist diese Fläche überschritten. Dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt ist für die Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

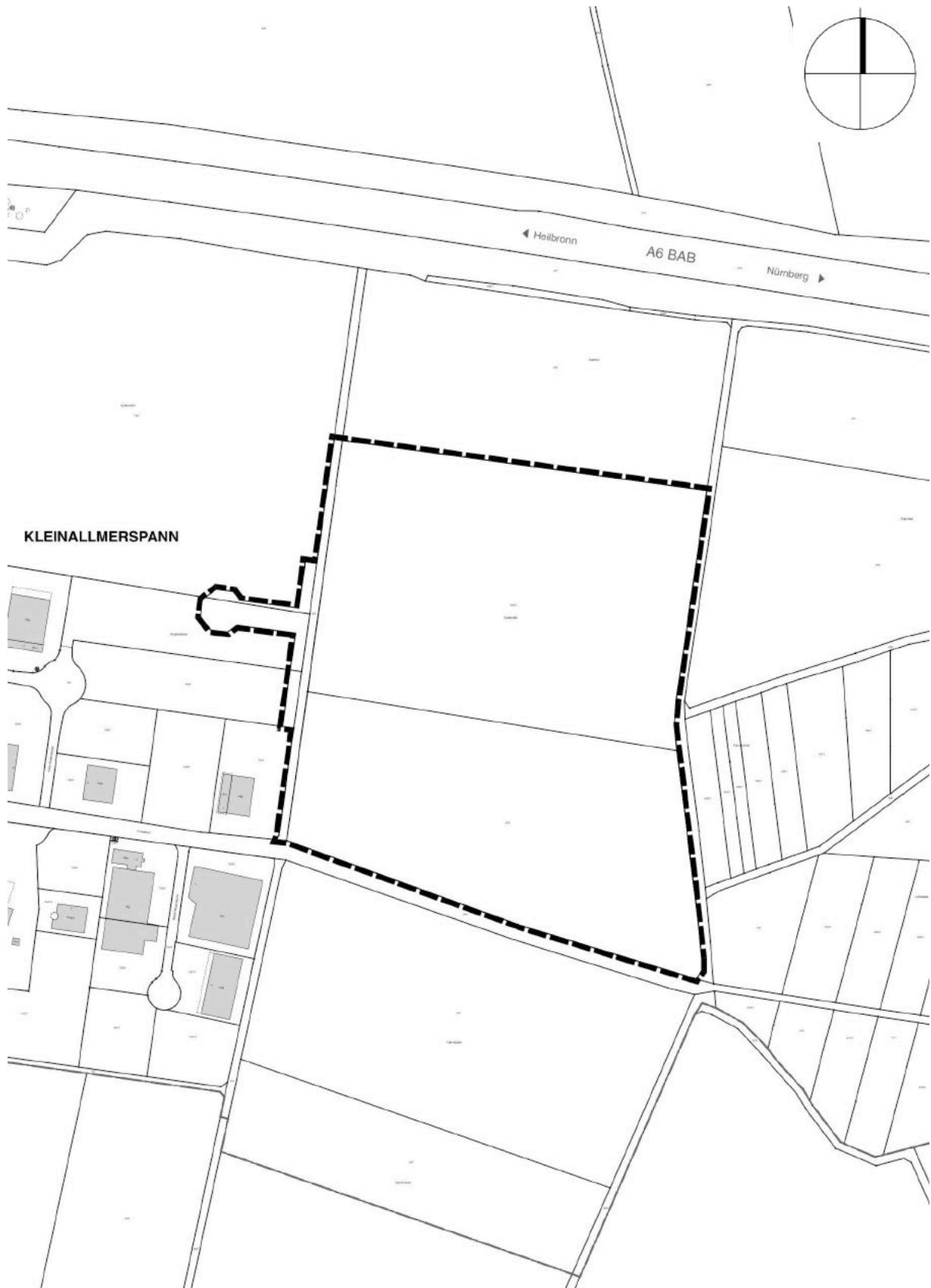


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ nicht enthalten, sondern als Weißfläche östlich des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Der Regionalverband hat die regionalen Schwerpunkte im Rahmen einer 18. Änderung unter dem Titel „Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030“ überarbeitet. Für den vorliegenden Schwerpunkt wurde eine Erweiterung um 7,2 ha nach Osten festgelegt. Spätere Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Süden wurden dabei ebenfalls schon berücksichtigt.

Bewertung:

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst nicht nur die vom Regionalverband festgelegte Erweiterung, sondern auch die mögliche Erweiterung nach Süden und überschreitet damit die raumordnerische Festlegung. Aus diesem Grund gab es im Vorfeld intensive Abstimmungen mit dem Regionalverband. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der Regionalverband in seiner Stellungnahme vom 13.03.2024 ausführlich auf diesen Punkt eingegangen, weshalb nachfolgend diese Passage aus der Stellungnahme zitiert wird:

„(...)

Bei dem Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen handelt es sich um einen regionalbedeutsamen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkt gemäß Plansatz 2.4.3.1. Im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wurde der IGD-Schwerpunkt nach Osten um 7,2 ha erweitert. Die 18. Änderung ist seit dem 26.02.2021 rechtskräftig.

Im Rahmen der folgenden Bebauungsplanung wurde eine von der regionalplanerischen Festlegung abweichende Planungsänderung in Form einer Verschiebung des Geltungsbereichs nach Norden erforderlich. Mit Datum von Februar/März 2022 wurde darüber ein Raumordnerischer Vertrag zwischen dem Zweckverband Kirchberg/Ilshofen, dem Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst sowie dem Regionalverband Heilbronn-Franken geschlossen, der die Verschiebung unter verschiedenen Bedingungen ermöglichte.

Das folgende Interesse eines großen Speditionsbetriebs an einem Standort im Gewerbegebiet Ilshofen/Kirchberg führte zu einer weiteren Modifikation der Planungen, die bereits relativ weit vorangeschritten waren. Da aus Sicht des Regionalverbands die von ihm festgelegten IGD-Schwerpunkte genau solchen Ansiedlungsvorhaben dienen – diese zum Zeitpunkt der Bedarfsrechnung aber nicht vorhersehbar war - und die Firma über bestehende enge Verflechtungen in der regionalen Wirtschaft verfügt, stellt eine Ansiedlung in diesem Raum einen regionalen Mehrwert dar. Am 16.12.2022 wurde zwischen dem Zweckverband Kirchberg/Ilshofen und dem Regionalverband daher vereinbart, die Ansiedlung zusätzlich zum laufenden Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen, zumal der Standort innerhalb des südlichen Teilbereichs der festgelegten IGD-Abgrenzung liegt und damit ein raumordnerisches Ziel erfüllt wird. Die Abweichung der Gesamtgröße von dem vereinbarten Umfang von etwa 12,7 ha ergibt sich aus der teilweisen Überplanung des bestehenden Bebauungsplans. Wir erheben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

(...)“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche nur als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel läuft daher die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt, aktuell erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB.

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. Es sind keine Maßnahmen im Geltungsbereich verzeichnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan liegt teilweise im Randbereich des Geltungsgebiets:

- „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 12.05.2023



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



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

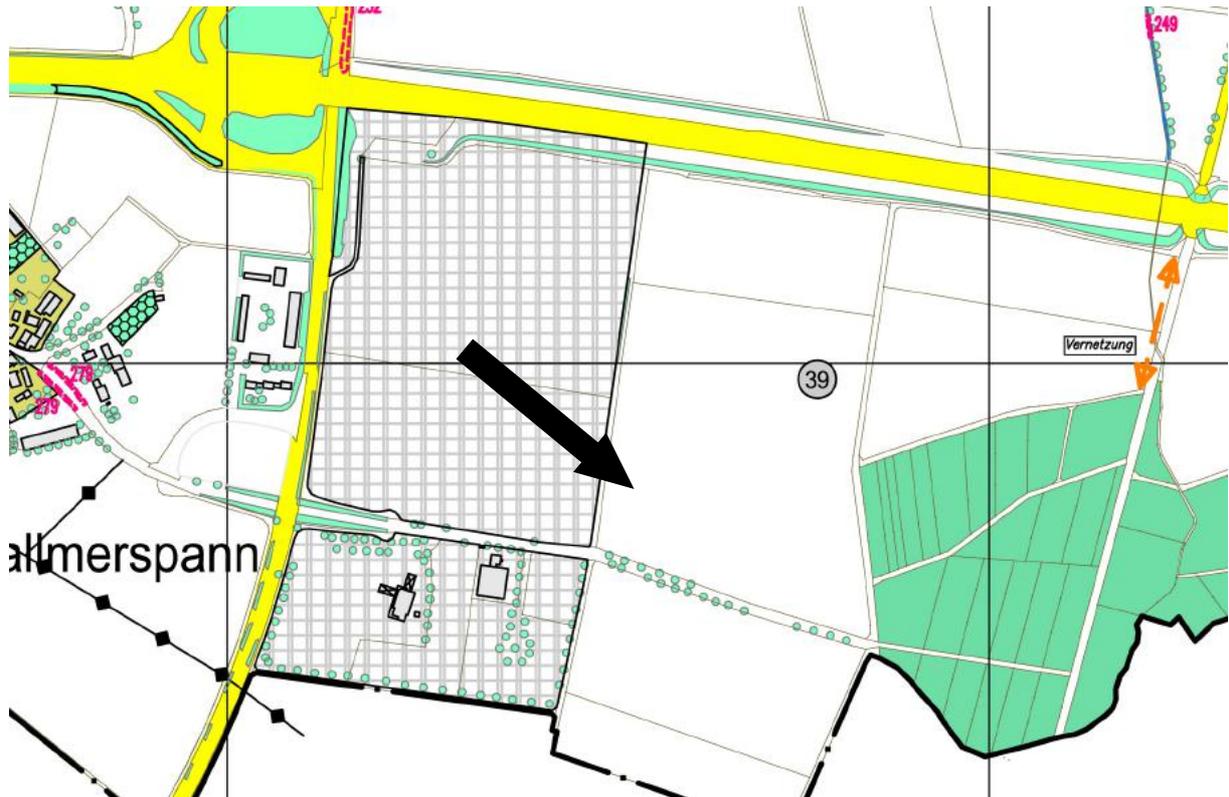


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:5.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
1. **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**
2. **Tankstellen**
3. **Anlagen für sportliche Zwecke**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,**
3. **Vergnügungsstätten.**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nach § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Damit sollen mögliche spätere Lärmkonflikte ausgeschlossen werden.

Auf Wunsch der Oberen Raumordnungsbehörde werden Freiflächenphotovoltaikanlagen explizit ausgeschlossen.

Außerdem werden analog zum bisherigen Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild und den örtlichen Gegebenheiten bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf max. 16,0 m beschränkt.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf das geplante Gelände, da im Industrie- und Gewerbebau die Produktions- und Bewegungsabläufe meist eine ebene Innenfläche benötigen und daher ein großer Spielraum für die Lage eines Gebäudes im Gelände notwendig ist.

B.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

B.6.4 Bauweise

Gemäß Planeinschrieb ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Somit wird eine flexible und zweckbestimmende gewerbliche Bebauung ermöglicht und die Flächen können effizienter genutzt werden.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Auf eine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen wird für ein möglichst großes Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten verzichtet.

B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

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

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.9 Grünflächen (private und öffentliche)

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

In der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Hecken gepflanzt.

B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Maßnahmen zur Außenbeleuchtung getroffen.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen sowie Pflanzgebote vorgesehen.

B.6.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden gebietsheimische Hecken als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

B.6.12 Pflanzbindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Kastanie, die als Naturdenkmal geschützt ist. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch den Übergang in die freie Landschaft nach Osten nicht zu stark negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um den Bauherren ein möglichst großes Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten in Bezug auf die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu ermöglichen, werden diesbezüglich nur geringe Vorgaben gemacht.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind ausdrücklich erwünscht und werden daher allgemein zugelassen.

B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus verkehrssicherheits- und städtebaulichen Gründen ist gegenüber von öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen dürfen nur als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter errichtet werden und eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.

B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Hinweis: Zur Verfahrenspflicht von Aufschüttungen und Abgrabungen werden keine gesonderten Beschränkungen getroffen. Entsprechend gelten die Vorgaben nach LBO.

B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage im Landschaftsraum sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit der naheliegenden Bundesautobahn 6 werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die indirekte Anbindung an die L 1040 über das Gewerbegebiet Kirchberg/Illshofen gegeben. Somit ist auch die Anbindung an die nördlich verlaufende BAB 6 gewährleistet.

B.8.2 Innere Erschließung

Das Gesamtkonzept sieht eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße vor, die in eine Stichstraße zur Erschließung der Bauplätze übergeht.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine ÖPNV-Haltestelle innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss und die Verlängerung des bestehenden Ortsnetzes.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss und die Verlängerung des bestehenden Ortsnetzes.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss und die Verlängerung des bestehenden Ortsnetzes.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kirchberg/Illshofen, im Februar 2024

Ohr
(Verbandsvorsitzender)

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 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Inhaltsverzeichnis“ 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

Der Geltungsbereich befindet sich bei Kleinallmerspann südlich der Autobahn. Damit befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme, auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,6 ha.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis der Relevanzeinschätzung vom 11.12.2018 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Schutzvorschriften des Naturdenkmals ND (Nr. 127 9013000109)

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse und Falter nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro Gekoplan mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des am 02.12.2019 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „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

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine als Naturdenkmal (Nr. 127 9013000109) geschützte Kastanie.

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine im Biotopverbund gekennzeichneten Flächen. Im Westen grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet, nach Osten eine große Waldfläche an.

Im Süden grenzen Teilflächen der landesweiten Feldvogelkulisse (Arbeitsgruppe für Tierökologen und Planung GmbH) an.

Prognose

Der landesweite Biotopverbund wird durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt. Die Teilfläche aus der Feldvogelkulisse wird durch das artenschutzrechtliche Gutachten bestätigt.

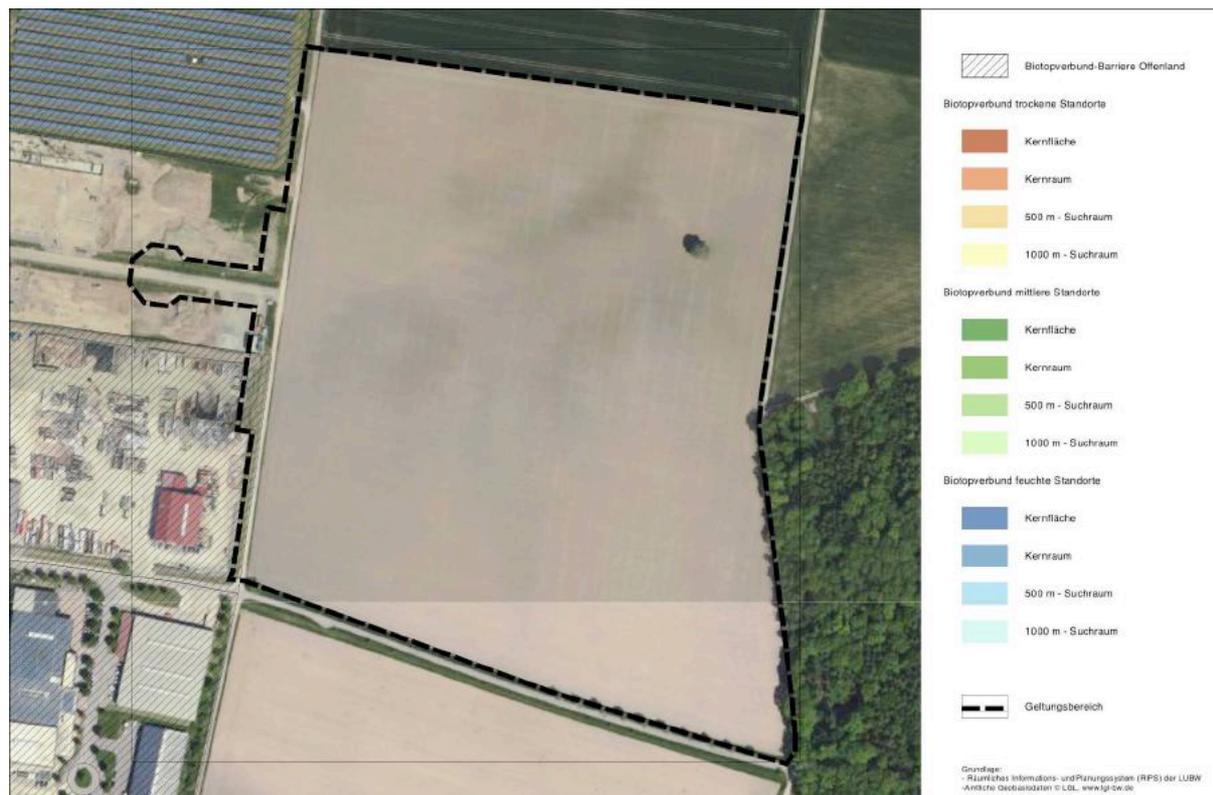


Bild 6: Biotopverbund, 1:5.000

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

Das Büro Gekoplan untersuchte 2019 den geplanten Geltungsbereich sowie die mögliche Erweiterung Richtung Süden. Die kursiv gedruckten Textteile sind aus dem Gutachten zitiert.

Die folgende Beschreibung fasst die Ergebnisse für den aktuellen Geltungsbereich zusammen.

Offenlandarten

Die Ackerflächen wurden auf das Vorkommen von Offenlandarten überprüft. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches befindet sich kein Brutrevier der Feldlerche. Im direkten Anschluss nach Norden Richtung Autobahn wurde ein Brutrevier der Feldlerche festgestellt.

Im Süden befindet sich ebenfalls ein Lerchenpaar im Wirkungsfeld des Geltungsbereiches. Die weiter südlich liegende Feldlerche wird durch den aktuellen Geltungsbereich nicht tangiert.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Südlich des Geltungsbereiches verläuft parallel zum vorhandenen asphaltierten Weg ein Graben. Hier wurde der Große Wiesenknopf festgestellt. Ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Brutvögel/Fledermäuse in der Rosskastanie

„Die Ross-Kastanie wurde auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine für Fledermäuse geeigneten Höhlungen nachgewiesen werden. Die Rindenschuppen der Kastanie sind sehr gut als Einzelquartiere für Fledermäuse geeignet, jedoch konnten im Zuge der Ausflugsbeobachtungen keine Vorkommen nachgewiesen werden.“

„Die Einzeluntersuchung der Ross-Kastanie beschränkte sich auf die Untersuchung auf Höhlenbrutplätze und größere Freinester, da der Kronenraum nicht bis in jeden Außenbereich beklettert werden konnte und davon ausgegangen wird, dass Kleinnester im benachbarten Waldsaum neu errichtet werden können. Höhlungen befinden sich im Gehölz insbesondere in der Höhe zwischen 1,50 m und 4 m mit Durchmessern von 5 cm bis 15 cm und Tiefen bis zu 30 cm. Die Höhlen sind teilweise gut als Brutplatz geeignet, Höhlenbrüter konnten jedoch nicht aufgenommen werden, ebenso wenig Größere u. a. von Krähen oder Greifvögeln genutzte Freinester.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Offenlandarten

Zwei Reviere der gefährdeten Feldlerchen sind direkt von der Bebauung betroffen. Ein weiteres Revier der Feldlerche wird durch die heranrückende Bebauung auf Grund der Kulis-senwirkung beeinträchtigt werden. Durch die geplante Bebauung ist deshalb mit einem Verlust von drei Revieren zu rechnen.

Das Gutachten betrachtet einen größeren Bereich. Durch den aktuellen Geltungsbereich kommt es zu einer Verdrängung von zwei Brutpaaren der Feldlerche. Die Feldlerche ganz im Süden wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Der Falter konnte im Geltungsbereich und angrenzend nicht nachgewiesen werden.

Brutvögel/Fledermäuse in der Rosskastanie

„Da in der Ross-Kastanie keine Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.“

„Für Kleinnester im Bereich des äußeren Kronenraumes der Ross-Kastanie kann im Falle einer Fällung davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld im Bereich des Waldsaumes weiterhin erfüllt werden kann.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

„Die Fällung der Ross-Kastanie und die Baufeldfreimachung dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.“

Der Erhalt der Ross-Kastanie ist auf Grund der generell guten Eignung als Fledermausquartier und sehr guten Eignung als Vogelbrutplatz anzustreben.“

Die Baufeldräumung darf zum Schutz der Brutvögel des Offenlandes nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Durch die Anlage von sogenannten „Lerchenfenstern“ verdreifacht sich der Bruterfolg in Wintergetreide. Nimmt man die in einem vergleichbaren Landschaftsbereich (Haller Ebene) festgestellte durchschnittliche Brutrevierdichte von 2,3 Brutpaaren auf 10 ha würde sich bei einer Verdreifachung der Brutrevierdichte Raum für durchschnittlich 4,6 zusätzliche Reviere pro 10 ha ergeben. Zum Ausgleich des Verlustes der Habitatflächen von 1 Brutpaar müssen somit Lerchenfenster in 2 ha Wintergetreide angelegt werden.

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

*Spontan begrünte oder mit einer Samenmischung aus Wildkräutern eingesäte Saumbiotope im Ackerland, sogenannte **Buntbrachen**, eignen sich für die Feldlerchen besonders als Brutstätten und Futterplatz. Die mehrjährigen Streifen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden. Vor allem nach der Erstbrut verschieben die Feldlerchen ihre Reviere in die Buntbrachenflächen. Mit ihrer heterogenen Struktur sind Buntbrachen jedoch während der ganzen Brutperiode ein sehr geeignetes Nist- und Nahrungshabitat (STÖCKLI et al. 2006). Optimal ist ein Anteil von ca. 10 % Buntbrache, mosaikartig verteilt in den Ackerbaugebieten (STÖCKLI et al. 2006). Geht man davon aus, dass sich der Bruterfolg durch die Buntbrachen ähnlich wie durch die oben genannten Lerchenfenster erhöhen lässt, müssen zum Ausgleich von 1 Brutrevier mindestens 2000 m² Buntbrachestreifen in mindestens 20 m Breite, verteilt auf ca. 2 ha Ackerfläche angelegt werden. Die Mindestbreite von 20 m ist notwendig, da bei schmaleren Streifen eine hohe Gefahr für die dort lebenden Vogelarten besteht, Prädatoren wie Fuchs und Iltis zum Opfer zu fallen (OPPERMANN et al. 2008).*

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

U.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb der Vorrangflur.

Vorrangflur:

Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Flächenbilanzkarte“ gemäß ihrer Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Es erfolgt eine Einteilung in 4 Stufen.

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb der Vorrangfläche II.

Vorrangfläche Stufe II:

Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr guten Böden mit Hangneigung von 12 - 21 %.

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine größere Waldfläche. Der 30 m Waldabstand ragt in den Geltungsbereich hinein. Das Baufeld wurde an diesen Abstand angepasst. Es befinden sich momentan Grünflächen sowie Verkehrsflächen innerhalb des Abstandes. Für diese Bereiche werden Haftungsverzichtserklärungen für die Waldbesitzer vorbereitet.

Gemäß Landeswaldgesetz (§ 7 LWaldG) ist die Kartierung der Waldfunktionen und deren Fortschreibung in Baden-Württemberg gesetzlich vorgeschrieben. Hier werden die Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder als grundlegende Funktionen festgeschrieben. Bei den Waldfunktionen unterscheidet man zwischen rechtsförmlich und ohne festgesetzte Zweckbindung.

Die Waldfläche ist als Erholungswald Stufe 2 ausgewiesen. Diese Waldbereiche haben eine relativ große Bedeutung für die Erholung.

U.7.12 Altlasten

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

U.7.13 Starkregen

Für die Stadt Kirchberg liegt kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

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

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Autobahn A6 bei Kleinallmerspann. Westlich der Fläche ist das bestehende Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen. Östlich der Fläche befindet sich ein größeres Waldstück. Am Waldrand entlang verläuft ein Feldweg, der die nördlich des Waldes liegenden Ackerflächen erschließt. Durch die nahe Autobahn sowie das bestehende Gewerbegebiet kommt es zu optischen wie akustischen Beeinträchtigungen der Fläche.

Im Süden verläuft direkt am Geltungsbereich eine Gemeindeverbindungsstraße Richtung Osten.

Erholungseinrichtungen befinden sich nicht auf der Fläche.

Prognose

Die Wegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten. Die östliche Waldfläche ist somit weiterhin zugänglich. Entlang des Feldweges sowie Richtung Gemeindeverbindungsstraße ist eine Eingrünung durch eine Hecke geplant.

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 Bestand der im Mai 2019 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Im westlichen Randbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung“ geringfügig überlagert. (siehe rote Schraffur im Bestandsplan Anhang 1). Bei der Darstellung wird der Ist-Zustand des rechtsgültigen Bebauungsplans dargestellt und bilanziert.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Öko- punkte	Definition	Flächengröße
33.80	Zierrasen	4	sehr geringe naturfachliche Bedeutung	1.435 m ²
37.11	Acker	4	sehr geringe naturfachliche Bedeutung	129.430 m ²
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	hohe naturfachliche Bedeutung	2.516 m ²
45.10-45.30	Laubbaum	8	geringe naturfachliche Bedeutung	19 Stück
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	767 m ²
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	2	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	823 m ²

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha. Der größte Teil besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Ein geringer Teil überlagert den bestehenden Bebauungsplan. Innerhalb der Ackerflächen befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Kastanie.

Das Büro Gekoplan erstellte im Jahr 2019 eine artenschutzrechtliche Untersuchung. Es wurden auf Grundlage einer Relevanzeinschätzung Offenlandarten, Falter sowie die als Naturdenkmal geschützte Rosskastanie untersucht. Das Büro untersuchte einen deutlich größeren Bereich.

Es wurde ein Feldlerchenpaar Richtung Autobahn kartiert sowie zwei südlich der Gemeindeverbindungsstraße. Die Rosskastanie wurde auf Brutvögel sowie Fledermäuse hin untersucht.

Prognose

Es kommt zum Verlust von Ackerflächen. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan überlagert. In diesem Bereich kommt es zu keinen erheblichen Veränderungen.

Ausgleich und zur Eingrünung des Gebietes sind im Süden sowie Osten in den Grünflächen Hecken festgesetzt. Außerdem sind entlang der Erschließungsstraßen Einzelbäume zur Durchgrünung geplant.

Auf dem Firmengebäude der Firma Fiege ist in den Randbereichen der Dachflächen eine Dachbegrünung geplant. Die 7.989 m² große Fläche wird als extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm festgelegt. Die Fläche ist mit einer Kräuter-Gras-Sedum-Mischung zu begrünen.

Das Naturdenkmal (Kastanie) wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Östlich davon schließt sich das Regenrückhaltebecken an.

Durch die geplante Gewerbeflächen verlieren zwei Feldlerchen ihren Brutplatz. Die dritte Feldlerche befindet sich weiter südlich und wird nicht beeinträchtigt.

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 Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pseudogley-Parabraunerde und Parabraunerde-Pseudogley aus Lösslehm (J7), mittel und mäßig tiefem Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus geringmächtigen

holozänen Abschwemm Massen (J33) und aus Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lösslehm (J35) zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton im Wechsel mit Lehm über Ton im Übergang zu Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen und bewertet.



Bild 7: Bodenkarte, 1:5.000

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J 35			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J 33			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel-hoch	2,5	10
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch-sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J 7			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2	8
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Boden“ wieder.

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

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

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 der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Fläche befindet sich östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Kirchberg/Ilshofen“. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem weiter östlich befindlichen Wald erstrecken sich große Ackerflächen. Die relativ ebene Neigung der Ackerflächen wirkt sich günstig auf eine landwirtschaftliche Nutzung aus.

Die Gemeindeverbindungsstraße im Süden führt außerhalb des Geltungsbereiches entlang. Im Osten verbindet ein Feldweg die weiter östlich liegenden Ackerflächen entlang der Autobahn.

Prognose

Es kommt zum Verlust von Ackerflächen. Langfristig ist eine weitere Erweiterung Richtung Norden geplant. Somit werden auch diese Ackerflächen langfristig der Nutzung entzogen.

Die Gemeindeverbindungsstraße sowie der Feldweg bleiben erhalten.

Es gehen Ackerflächen verloren, die Lebensraum für Offenlandarten bieten.

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.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Geologisch befindet sich das Gebiet im Lößlehm im Übergang zum Lettenkeuper. Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe bis mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert die im Boden gespeicherte Wassermenge.

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 den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der Autobahn und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet in Kleinallmerspahn an. Die Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind relativ eben. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden.

Es besteht eine Vorbelastung der Flächen durch die angrenzende Autobahn sowie durch das bestehende Gewerbegebiet.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Somit erwärmen sich die Flächen im angrenzenden schon bestehenden Gewerbegebiet noch weiter.

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.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Autobahn und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet in Kleinallmerspann an. Der Geltungsbereich wird momentan intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Mitten in der Ackerfläche befindet sich eine freistehende als Naturdenkmal geschützte Kastanie. Die Fläche ist von der Gemeindeverbindungsstraße die weiter nördlich verläuft, aus einsehbar. An der Autobahn entlang stocken dichte Feldhecken. Der Waldrand im Osten wie auch das westlich liegende Gewerbegebiet prägen das Landschaftsbild.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Fläche wird nach Süden hin mit einer Hecke eingegrünt. Zudem bleibt die Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße erhalten.

Entlang der Erschließungsstraßen ist eine Durchgrünung mit Einzelbäumen vorgesehen.

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.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Kastanie (Nr. 127 9013000109) innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

Das Naturdenkmal wird durch eine öffentliche Grünfläche geschützt und kann erhalten bleiben.

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

Prognose

Durch die vorliegende Planung ist nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

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 bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.

Im bisherigen Gewerbegebiet Kirchberg/Illshofen stehen keine freien Flächen in ausreichendem Maße mehr zur Verfügung. Deshalb stellt der Zweckverband den vorliegenden Bebauungsplan auf, um perspektivisch noch Gewerbeflächen anbieten zu können.

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.

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

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

E	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	563.832	423.456	-140.376				
Boden	1.285.659	355.749		-929.910			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-140.376	0	-140.376	
Boden	-929.910	0	-929.910	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			-
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-1.070.286	0	-1.070.286	-

Dies ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von **1.070.286 Ökopunkten**.

In der Eingriff-Ausgleichsbilanz sind die Ökopunkte für die Dachbegrünung eingebucht. Die Dachbegrünung muss im Bauantrag aufgeführt werden und ist als M2 im Bebauungsplan festgesetzt. Bei nicht Umsetzung von 7.989 m² Dachbegrünung müssen 47.934 Ökopunkte durch die Firma Fiege zusätzlich erbracht werden.

Die **Firma Fiege** hat zu erbringen: **357.466 Ökopunkte**.

Hierfür wird folgende Maßnahme zugeordnet:

- Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020). (insgesamt 520.671 Ökopunkte)

Der Kauf wurde über die Flächenagentur Baden-Württemberg getätigt. Insgesamt werden 520.671 Ökopunkte erworben.

Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020).

Beschreibung:

Die Fläche ist durch ihre Topografie und die Aktivitäten des Bibers im angrenzenden Aalenbach und Zimmerbach ackerbaulich nur schwer zu bewirtschaften. Aufgrund dessen soll eine Umwandlung in extensiv genutztes Grünland stattfinden und entlang der Gewässer zusätzliche Feuchtbiotope entwickelt werden.

Angelehnt an die standörtlichen Gegebenheiten soll der bereits bestehende Schilfgürtel im Norden der Fläche erweitert und in den Bereichen feuchter Senken durch eine Hochstaudenflur ergänzend werden. So entsteht ein Mosaik aus unterschiedlichen Biotopen und an der Schnittstelle des Biotopverbunds feuchter und mittlerer Standorte neue wertgebende Lebensräume für unterschiedliche Arten.

Insgesamt sollen 70.876 m² Fläche umgesetzt werden. Die Maßnahme wurde am 16.03.2021 genehmigt und befindet sich seit 04.10.2021 in der Umsetzung.

Es verbleiben noch **163.205 Ökopunkte** in der Maßnahme. Diese werden durch den Zweckverband erworben.

Für den **Zweckverband** verbleibt ein Defizit von insgesamt **712.820 Ökopunkte**.

Der Zweckverband tilgt **163.205 Ökopunkte** durch folgende Maßnahme:

- Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020).

Die **Stadt Kirchberg** hat einen Ausgleichbedarf von **274.807 Ökopunkten**.

Die Ökopunkte werden durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kirchberg ausgeglichen.

Hierfür werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- KB00004 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e14)
- KB00005 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e12)

Die **Stadt Ilshofen** hat einen Ausgleichsbedarf von **274.807 Ökopunkten**.

Die Ökopunkte werden durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Ilshofen ausgeglichen.

Hierfür werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- IH00006 Fischeaufstiegshilfe WKA T59

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. Dies gilt auch für die Bauphase.

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

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

U.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 sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Bäumen (Pflanzbindung)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- FPfg1: Pflanzung einer Hecke
- EPfg1: Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschießungsstraße und des Feldwegs
- M1: Anlage einer Fettwiese
- M2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

Stadt Kirchberg:

- KB00004 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e14)
- KB00005 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e12)

Stadt Ilshofen:

- IH00006 Fischaufstiegshilfe WKA T59

Firma Fiege und Zweckverband:

- Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020).

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

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die 2 Brutstätten der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört werden, sind als CEF-Maßnahmen 8 Feldlerchenfenster anzulegen. Die Maßnahme eM1 ist unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings gemäß Kapitel U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 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

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel U.7.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind von der Stadt Kirchberg im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

U.10.4 Zusammenfassung

Der im Ortsteil Kleinallmerspann südlich der Bundesautobahn 6 befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ des Zweckverbandes Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen wurde am 11.08.1995 als Satzung beschlossen. Er schaffte die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet. Im Jahre 2023 ist die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Um die zukünftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes sicherzustellen, plant der Zweckverband Kirchberg/Ilshofen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Kirchberg/Ilshofen in östliche Richtung. Hierzu wird innerhalb des Geltungsbereiches auch ein Bereich aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ überplant, welcher zur Erschließung des Plangebietes erforderlich ist.

Im bisherigen Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen stehen keine freien Flächen in ausreichendem Maße mehr zur Verfügung. Deshalb stellt der Zweckverband den vorliegenden Bebauungsplan auf, um perspektivisch noch Gewerbeflächen anbieten zu können.

Der Geltungsbereich befindet sich bei Kleinallmerspann südlich der Autobahn. Damit befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme, auf denen der Ackerbau vorherrscht. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,6 ha.

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse und Falter nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro Gekoplan mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 02.12.2019 abgeschlossen. Es wurden auf Grundlage einer Relevanzeinschätzung Offenlandarten, Falter sowie die als Naturdenkmal geschützte Rosskastanie untersucht. Das Büro untersuchte einen deutlich größeren Bereich.

Es wurde ein Feldlerchenpaar Richtung Autobahn kartiert sowie zwei südlich der Gemeindeverbindungsstraße. Die Rosskastanie wurde auf Brutvögel sowie Fledermäuse hin untersucht. Im direkten Anschluss nach Norden wurde ein Brutrevier der Feldlerche festgestellt. Durch die geplante Gewerbeflächen verlieren zwei Feldlerchen ihren Brutplatz. Die dritte Feldlerche befindet sich weiter südlich und wird nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich für die beiden Feldlerchenpaare erfolgt über die Anlage von 8 Lerchenfens-tern (eM1).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha. Der größte Teil besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Ein geringer Teil überlagert den bestehenden Bebauungsplan. Innerhalb der Ackerflächen befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Kastanie.

Es kommt zum Verlust von Ackerflächen. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan überlagert. Hier kommt es zu keinen erheblichen Veränderungen.

Das Naturdenkmal (Kastanie) wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Östlich davon schließt sich das Regenrückhaltebecken an.

Im westlichen Randbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung“ geringfügig überlagert. Bei der Darstellung wird der Ist-Zustand des rechtsgültigen Bebauungsplans dargestellt und bilanziert. Dies kann vom tatsächlichen Ist-Zustand vor Ort abweichen.

Dies ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von **1.070.286 Ökopunkten**.

In der Eingriff-Ausgleichbilanz sind die Ökopunkte für die Dachbegrünung eingebucht. Die Dachbegrünung muss im Bauantrag aufgeführt werden. Bei nicht Umsetzung von 7.989 m² Dachbegrünung müssen 47.934 Ökopunkte durch die Firma Fiege zusätzlich erbracht werden.

Die Firma Fiege hat zu erbringen: **357.466 Ökopunkte**.

Hierfür wird folgende Maßnahme zugeordnet:

- Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020). (insgesamt 520.671 Ökopunkte)

Der Kauf wurde über die Flächenagentur Baden-Württemberg getätigt. Insgesamt werden 520.671 Ökopunkte erworben.

Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020).

Beschreibung:

Die Fläche ist durch ihre Topografie und die Aktivitäten des Bibers im angrenzenden Aalenbach und Zimmerbach ackerbaulich nur schwer zu bewirtschaften. Aufgrund dessen soll eine Umwandlung in extensiv genutztes Grünland stattfinden und entlang der Gewässer zusätzliche Feuchtbiotope entwickelt werden.

Angelehnt an die standörtlichen Gegebenheiten soll der bereits bestehende Schilfgürtel im Norden der Fläche erweitert und in den Bereichen feuchter Senken durch eine Hochstaudenflur ergänzend werden. So entsteht ein Mosaik aus unterschiedlichen Biotopen und an der Schnittstelle des Biotopverbunds feuchter und mittlerer Standorte neue wertgebende Lebensräume für unterschiedliche Arten.

Insgesamt sollen 70.876 m² Fläche umgesetzt werden. Die Maßnahme wurde am 16.03.2021 genehmigt und befindet sich seit 04.10.2021 in der Umsetzung.

Es verbleiben noch **163.205 Ökopunkte** in der Maßnahme. Diese werden durch den Zweckverband erworben.

Für den Zweckverband verbleibt ein Defizit von insgesamt **712.820 Ökopunkte**.

Der Zweckverband tilgt **163.205 Ökopunkte** durch folgende Maßnahme:

- Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (Aktenzeichen 127.02.020).

Die Stadt Kirchberg hat einen Ausgleichsbedarf von **274.807 Ökopunkten**.

Die Ökopunkte werden durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kirchberg ausgeglichen.

Hierfür werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- KB00004 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e14)
- KB00005 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e12)

Die Stadt Ilshofen hat einen Ausgleichsbedarf von **274.807 Ökopunkten**.

Die Ökopunkte werden durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Ilshofen ausgeglichen.

Hierfür werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- IH00006 Fischaufstiegshilfe WKA T59

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Bäumen (Pflanzbindung)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Folgende Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- FPfg1: Pflanzung einer Hecke
- EPfg1: Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschießungsstraße und des Feldwegs
- M1: Anlage einer Fettwiese
- M2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2024
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2019
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Büro Gekoplan	02.12.2019
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018

Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Natur- schutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württem- berg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirt- schaft, Ernährung und Länd- lichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (ausgenommen davon und somit unzulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinweis: Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche und Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie alle anderen Nutzungen.

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. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 16,0 m beschränkt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Gemäß Planeinschrieb ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

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

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Eine Zufahrt über Grünflächen ist nicht zulässig.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen (ÖG1-4) festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ÖG1 dient der Eingrünung. Hierfür werden flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

In den öffentlichen Grünfläche ÖG2 ist ein Regenrückhaltebecken zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ÖG3 dient dem Schutz des bestehenden Naturdenkmales

P.8.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden im Bereich der Firma Fiege eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Eingrünung. Hierfür werden flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Baumreihe sowie des Naturdenkmales

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss die angrenzende Baumreihe durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Zum Schutz des bestehenden Naturdenkmales ist die Kastanie mit einem Bauzaun zu schützen. Im Bereich der Krone und des Wurzelbereiches sind Ablagerungen oder Zwischenlagern jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen nicht zulässig.

Es ist zu gewährleisten, dass das Naturdenkmal dauerhaft durch Abgrabungen durch das Regenrückhaltebecken nicht zu Schaden kommen.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

M1: Anlage einer Fettwiese

Auf der dargestellten Maßnahmenfläche ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgbiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen und zu erhalten.

M2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung

Innerhalb der Fläche muss eine extensive Dachbegrünung im Umfang von 7.989 m² angelegt werden. Das vegetationsfähige Bodensubstrat muss eine Mindestdicke von 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung erfolgt flächenhaft und artenreich, der Bedeckungsgrad mit Pflanzen beträgt mindestens 90%. Die Artenzusammensetzung erfolgt nach den Empfehlungen des FLL-Regelwerkes „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau

e.V. (FLL). Sollte dies nicht möglich sein, so sind die 47.934 Ökopunkte anderweitig nachzuweisen.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen:

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Die Bäume sollten in Gruppen nach Sorten gepflanzt werden.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Alnus x spaethii	Purpurerle
Liquidambar styracifula	Amberbaum
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Ulmus Lobel	Stadtulme

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (EPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 2

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne

Tilia cordata

Winterlinde

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Rainweide

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Salix caprea

Sal-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als Naturdenkmal geschützte Kastanie ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang ist eine neue Kastanie zu pflanzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II**“ 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 Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farbe oder Materialien ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 22° sowie Shed- und Tonnendächer. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 3,0 m überschreiten.

Festsetzungen bezüglich Beschränkungen zur Dacheindeckung werden nicht getroffen.

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,20 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Sortenreine und geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer sind unzulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz oder Mauern sind nicht erlaubt.

O.4 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig. Sie dürfen aus Sicherheitsgründen nicht dazu geeignet sein den Betrieb der Autobahn durch z. B. Ablenkung zu gefährden.

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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

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

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw.

Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.03.2022
Auslegungsbeschluss	am	19.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	01.03.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 04.03. bis	04.04.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.04.2024
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	13.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	21.06.2024

AUFGESTELLT

Kirchberg/Ilshofen,
den 19.04.2023

gez.
Ohr
(Verbandsvorsitzender)

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/Ilshofen,
den 25.04.2024

Ohr
(Verbandsvorsitzender)



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der im Ortsteil Kleinallmerspann südlich der Bundesautobahn 6 befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ des Zweckverbandes Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen wurde am 11.08.1995 als Satzung beschlossen. Er schaffte die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet. Im Jahre 2023 ist die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Um die zukünftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes sicherzustellen, plant der Zweckverband Kirchberg/Ilshofen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Kirchberg/Ilshofen in östliche Richtung. Hierzu wird innerhalb des Geltungsbereiches auch ein Bereich aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ überplant, welcher zur Erschließung des Plangebietes erforderlich ist.

Im bisherigen Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen stehen keine freien Flächen in ausreichendem Maße mehr zur Verfügung. Deshalb stellt der Zweckverband den vorliegenden Bebauungsplan auf, um perspektivisch noch Gewerbeflächen anbieten zu können.

Der Geltungsbereich befindet sich bei Kleinallmerspann südlich der Autobahn. Damit befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme, auf denen der Ackerbau vorherrscht. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,6 ha.

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse und Falter nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro Gekoplan mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 02.12.2019 abgeschlossen. Es wurden auf Grundlage einer Relevanzeinschätzung Offenlandarten, Falter sowie die als Naturdenkmal geschützte Rosskastanie untersucht. Das Büro untersuchte einen deutlich größeren Bereich.

Es wurde ein Feldlerchenpaar Richtung Autobahn kartiert sowie zwei südlich der Gemeindeverbindungsstraße. Die Rosskastanie wurde auf Brutvögel sowie Fledermäuse hin untersucht. Im direkten Anschluss nach Norden wurde ein Brutrevier der Feldlerche festgestellt. Durch die geplante Gewerbeflächen verlieren zwei Feldlerchen ihren Brutplatz. Die dritte Feldlerche befindet sich weiter südlich und wird nicht beeinträchtigt.

Das Naturdenkmal (Kastanie) wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Östlich davon schließt sich das Regenrückhaltebecken an.

Im westlichen Randbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung“ geringfügig überlagert. Bei der Darstellung wird der Ist-Zustand des rechtsgültigen Bebauungsplans dargestellt und bilanziert. Dies kann vom tatsächlichen Ist-Zustand vor Ort abweichen.

Dies ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 1.070.286 Ökopunkten. Dieser Bedarf wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Entwicklung von artenreichem Grünland und strukturreicher gewässerbegleitender Vegetation in den Aalenwiesen (AktENZEICHEN 127.02.020). Der Kauf wurde über die Flächenagentur Baden-Württemberg getätigt. Insgesamt werden 520.671 Ökopunkte erworben.
- KB00004 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e14)
- KB00005 Waldrefugium Lendsiedler Wald (e12)
- IH00006 Fischaufstiegshilfe WKA T59

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung in der Zeit vom 07.03. bis 07.04.2022. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dabei wurde von den Raumordnungsbehörden die Verschiebung der Lage des Plangebiets im Vergleich zum wirksamen Regionalplan angesprochen. Durch die Erweiterung des Plangebietes nach Süden ist dies jedoch hinfällig geworden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03. bis 04.04.2024. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden haben teilweise kleine Änderungen angeregt, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht verändert haben, so dass eine erneute Beteiligung nicht notwendig wurde.

Der Zweckverband hat am 24.04.2024 den Satzungsbeschluss gefasst.