

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „BRUNNENHÄUSLE“

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Regionalplanung	7
3.1.1 Regionalplan	7
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
3.2 Bauleitplanung	8
3.2.1 Flächennutzungsplan	8
3.2.2 Landschaftsplan	9
3.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
3.3 Fachgutachten und Stellungnahmen	10
3.3.1 Immissionsschutz	10
4. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
4.1 Schutzgebiete	10
4.2 Biotopschutz	10
4.3 Artenschutz	11
4.4 Gewässerschutz	13
4.5 Denkmalschutz	13
4.6 Landwirtschaft	13
4.7 Wald und Waldabstandsflächen	13
4.8 Altlasten	13
5. Eingriffsregelung	14
5.1 Bestand	14
5.2 Prognose	15
5.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	15
5.4 Maßnahmenkonzeption	15
5.5 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	16
5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen	16
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7. Örtliche Bauvorschrift	17
8. Technische Infrastruktur	17
SATZUNGSTEXT	18
A Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	23
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG / LAGEPLAN VOM 14.02.2020	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich mit Kataster und Luftbild (unmaßstäblich)	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"	7
Bild 3: Flächennutzungsplan "Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung"	8
Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenau-Kreßberg" (Ausschnitt Maßnahmenplan)	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Lageplan vom 14.02.2020, M 1:500

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 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Satzung sind:

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

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** zu durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die charakteristische Nutzung im Ortskern von Waldtann entspricht einem Dorfgebiet mit der charakteristischen Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden, Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinn von § 5 BauNVO.

Aufgrund der vorrangig am Bestand auszurichtenden Entwicklung von Bauflächen wurde nach Erwerb durch die Gemeinde Kreßberg und Abriss alter Gebäude vor ca. 5 Jahren das Flurstück 110 einer Prüfung unterzogen. In diesem Zusammenhang wurde auch die restliche Grundstücksfläche mit einbezogen, die bisher dem Außenbereich zugeordnet wird.

Im Rahmen dieser Prüfung und aus städtebaulichen Gründen beschloss die Gemeinde Kreßberg für das Grundstück Nr. 110 eine Klarstellung und Ergänzung nach Innen- und Außenbereichskriterien festzulegen. Somit wird im vorliegenden Fall das Mittel einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gewählt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie auch die örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen“.

Neben der Definition von Innen- und Außenbereich werden in der Satzung auch Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebiets und für die spätere Anbindung der geplanten Wohnbaufläche „Brühlbach“ in der erforderlichen Breite festgesetzt.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf



Bild 1: Geltungsbereich mit Kataster und Luftbild (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 2.775 m², wovon ca. 1.630 m² auf den Ergänzungsbereich entfallen.

Der Geltungsbereich umfasst den Großteil des Flurstückes 110, Gemarkung Waldtann. und den Großteil des Flurstücks Nr. 574 (Weg „Brunnenhäusle“).

Er wird im Norden von Flst. 577, 578 (Uferwiesen des Brühlbachs) und 579 (Brühlbach) begrenzt, im Osten von Flurstück 546/1 (Gehweg entlang Kirchstraße), im Süden von der verbleibenden Fläche des Flst. 110 und Flst. 112 sowie im Westen von den Flurstücken 111, 574 (Weg „Brunnenhäusle“), 1041/1, und 1045.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 14.02.2020) begrenzt. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Die Flurstücke Nr. 110 und 574 (Weg) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kreßberg.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

Der Planungsbereich der vorliegenden Satzung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn – Franken 2020“ teilweise als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet, im westlichen Teilbereich liegt keine Eintragung vor. Somit stehen keine regionalplanerischen Grundzüge oder Zielsetzungen entgegen.



Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- Siedlungsfläche
- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die durch die vorliegende Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan „Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung“ als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

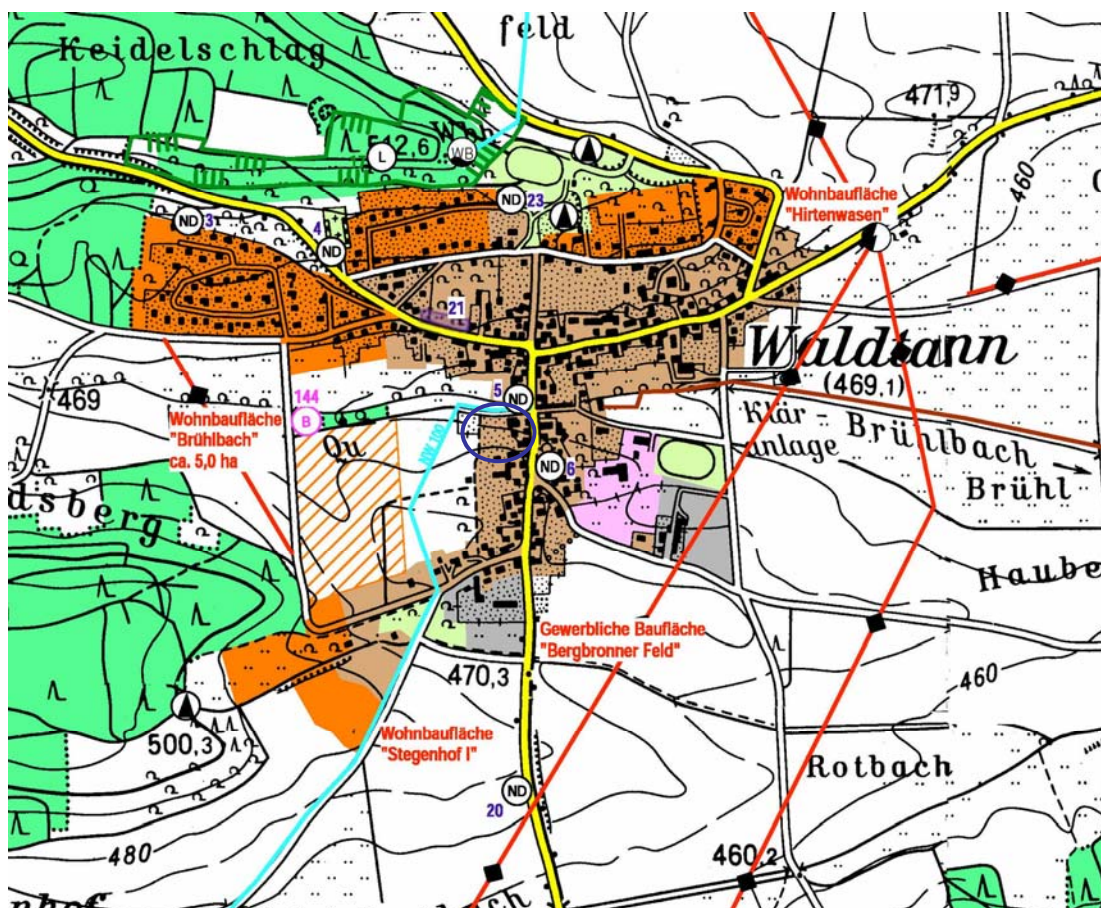


Bild 3: Flächennutzungsplan "Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung"

3.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Fichtenau-Kreißberg“ wurde im Jahr 2013 von dem Planungsbüro Godts erstellt. Die Fläche der Satzung ist als bestehende gemischte Baufläche mit Baumgruppen dargestellt. Maßnahmen sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Im Umfeld sieht der Landschaftsplan entlang des Brühlbachs den Erhalt der Gewässerrandstreifen und hebt den Bachabschnitt westlich von Waldtann als „siedlungsnahen Freifläche“ hervor. Bezüglich der Siedlungsentwicklung sieht der Landschaftsplan eine Siedlungsentwicklung von der geplanten Wohnbaufläche „Brühl“ in Richtung des Satzungsbereichs vor. Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Maßnahmen des Landschaftsplans.

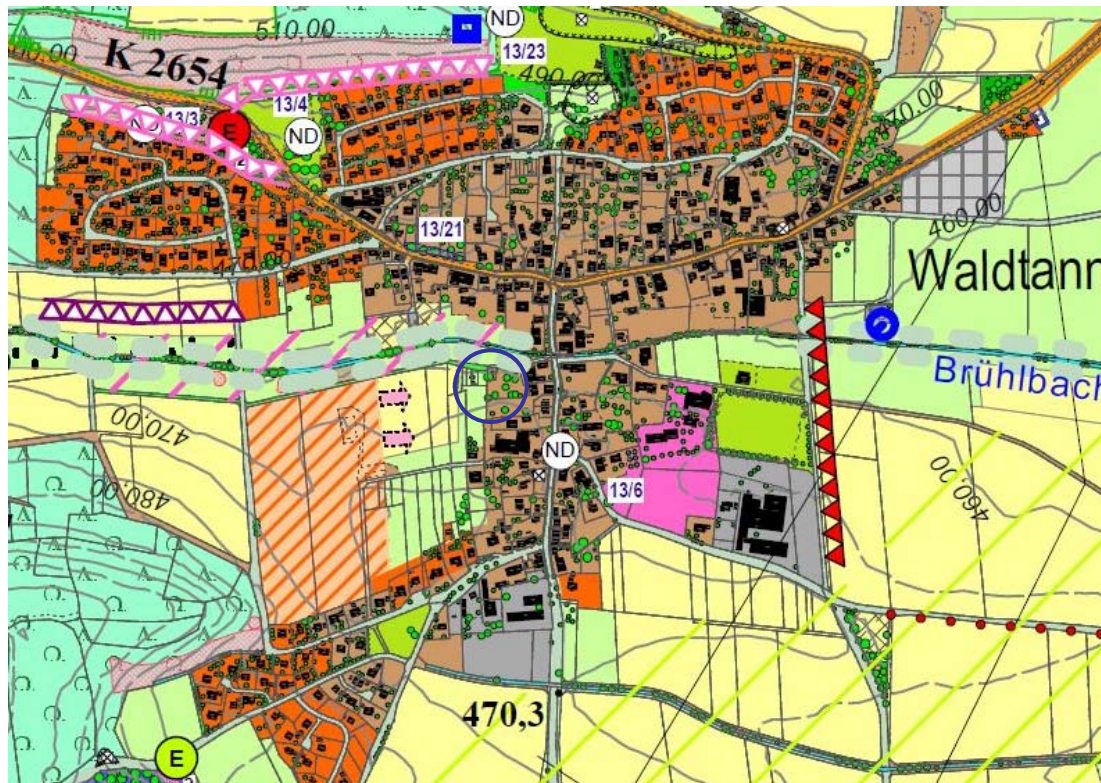


Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenau-Kreißberg" (Ausschnitt Maßnahmenplan)

3.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

3.3 Fachgutachten und Stellungnahmen

3.3.1 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen störenden Emissionen zu rechnen.
Die vorhandenen Immissionen durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind dorfgebietstypisch. Durch die nahegelegene Ägidiuskirche bestehen zeitweise Schallimmissionen, diese sind ebenfalls dorfgebietstypisch.

4. Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Naturdenkmale an der Kirchstraße nördlich bzw. südlich des Plangebiets bestehen nicht mehr.

4.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Auch außerhalb werden keine geschützten Biotope von durch die Planung tangiert.

Im nahen Umfeld liegen nordwestlich des Planungsgebietes entlang des Brühlbachs folgende geschützte Biotope:

- Nr. 16827-127-0142 „Gewässerbegleitender Auwaldstreifen südlich Waldtann“
- Nr. 16827-127-0144 „Waldsimen-Sumpf südlich Waldtann“
- Nr. 26827-127-1509 „Feldgehölz SW Waldtann“

4.3 Artenschutz

Untersuchungsraum

Der artenschutzrechtlich relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde Anfang November 2018 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst:

Das Gebiet setzt sich im Wesentlichen aus einer Wirtschaftswiese mit neun Obstbäumen zusammen. Entlang des Weges finden sich vier mittelalte Birkenbäume. Am Brunnenhäusle außerhalb des Gebietes stocken weitere zwei Birkenbäume.

Im Streuobstbestand sind überwiegend alte bis mittelalte Apfelbäume zu finden. Drei Bäume wiesen einen ausgefaulten Stamm auf. Durch die Ausrichtung der Höhleneingänge nach oben lag bei zwei sicherlich keine Eignung für Fledermäuse und Vögel vor. Hingegen versprach der dritte Stamm durch den witterungsgeschützten Höhleneingang durchaus Potential für Fledermäuse und Vögel. Weiter konnten in den Bäumen mehrere kleinere Astfaulhöhlen vorgefunden werden. Im Rahmen der durchgeführten Baumhöhlenendoskopie wurden keine Hinweise auf die Nutzung des Bestands durch Fledermäuse entdeckt. Dafür konnten in einer Astfaulhöhle Vogelbrutspuren (z.B. Kohlmeise) vorgefunden werden. Die Gehölze sind auch als potenzieller Brutraum für freibrütende Vogelarten (z.B. Amsel, Rabenkrähe) einzuordnen. Der Baumbestand wird sicherlich von Vögeln und Fledermäusen zum Nahrungserwerb aufgesucht.

Ein Vorkommen von relevanten totholzbewohnenden Käferarten (Eremit, Heldbock, Alpenbockkäfer) wird aufgrund des zu feuchten Mulms in den Stämmen, der Präferenzen für andere Baumarten (z.B. Eiche, Buche, Platane) und der Lage außerhalb des typischen Verbreitungsgebiets der Arten ausgeschlossen.

Am Ende der Brutsaison konnten keine Aussagen über die tatsächliche Nutzung der Streuobstwiese als Brutgebiet für Vögel gewonnen werden. Das Brutvogelspektrum dürfte sich aufgrund der nahen Siedlung aus weitverbreiteten, störungstoleranten und kulturfolgenden Arten zusammensetzen. Mit der Siedlungslage und dem Baumbestand sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche) vorhanden.

Seltene Pflanzenarten oder essentielle Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Tag- und Nachtfaltern sind im Plangebiet nicht zu finden. Bäche, Teiche, Gräben und Kleingewässer in ihrer Funktion als Laichplätze für Amphibien und Lebensraum für Fische, Mollusken und Libellen sind nicht vorhanden. Besondere trockenwarme Strukturen (u.a. besonnte Säume), die ein Vorkommen von Zauneidechsen begünstigen könnten, liegen im Gebiet ebenso nicht vor.

Umfeld

Nördlich des Plangebietes grenzt eine seggenreiche Nasswiese mit einem bachbegleitenden Gehölz aus Weiden, Liguster und Hartriegel im Übergang zum Brühlbach an. Der Bachlauf wird von mehreren kleineren Biberstaudämmen aufgestaut. Zur Eindämmung des Rückstaus wurden in die Dämme Rohrleitungen eingebracht. An den Ufergehölzen wurden auch zahlreiche Biberfraßspuren und an den Uferböschungen einige Biberrutschen mit Trampelpfaden in Richtung Süden für nächtliche Streifzüge entdeckt. Der Bibererdbau wird weiter westlich in einem Erlenbruch vermutet.

Planungsrelevante Arten

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen kann im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang-IV Arten der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden. Ausschließlich Fledermäuse, Vögel und der Biber können durch ausgeprägte Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Vögel

Ein Teil des zur Rodung vorgesehenen Gehölzbestands dient Vögeln als Brutraum. Die unabsichtliche Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Gelegen und immobilen Nestlingen sowie einer erhebliche Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während des Brutgeschehens kann erfolgreich durch eine Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode, von Anfang Oktober bis Ende Februar, vermieden werden.

Zur Vermeidung einer erheblichen Schädigung der lokalen Vogelpopulation durch die Zerstörung von Brutstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG müssen fünf Nistkästen aus Holzbeton vor Beginn der Vogelbrutsaison an den angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.

Nach Fertigstellung der Wohnbebauung ist eine vernachlässigbare Zunahme von anthropogenen Emissionen (Schall, Licht, Bewegung) zu rechnen. Die hiermit zusätzlich einhergehenden Einträge sind für das mögliche störungstolerante Brutvogelspektrum im Umfeld als unerheblich einzustufen um eine Berührung des Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störung) hervorzurufen. Ebenso wird eine Störung der lokalen Vogelpopulation anhand des Verlustes eines Nahrungshabitats durch im Umfeld weiterhin vorhandene Gehölzstrukturen ausgeschlossen.

Fledermäuse

Da innerhalb des Streuobstbestands die Nutzung der Baumhöhlen nicht nachgewiesen werden konnte, können ein Quartierverlust und der entsprechende Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, sowie die unabsichtliche Tötung von schlafenden Fledermäusen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die mit der Bebauung einhergehenden, siedlungstypischen Emissionen sind in diesem geringen Ausmaß als nicht erheblich für alle potentiell im nahen Umfeld vorkommende Fledermäuse einzustufen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulation ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße dürfte es sich bei dem Streuobstbestand allenfalls um ein Teiljagdhabitat der lokalen Fledermauspopulation handeln. Die gehölzreichen Gärten und die umgebende Kulturlandschaft dürften diesen Teilverlust ohne weiteres kompensieren und damit eine Berührung des Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ausschließen.

Biber

Ein Erd- und Hochbau, die eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des §44 BNatSchG darstellen, liegt im Vorhabenbereich und im direkt angrenzenden Abschnitt des Brühlbachs nicht vor. Fraßspuren an den Gehölzen innerhalb des Gebietes und direkt dahinführende Trampelpfade wurden nicht entdeckt. Ein Nahrungshabitat kann somit für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Mit dem Vorhaben rückt die Siedlung näher an den Brühlbach und damit auch an den Biberlebensraum heran. Eine erhebliche Störung des Bibers gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG durch die typischen Emissionen einer Siedlung wird dabei nicht gesehen.

Das allgemeine Mortalitätsrisiko eines Bibers im Umfeld einer Siedlung wird mit der geplanten Siedlungserweiterung (z.B. durch Kollision mit dem Kfz-Verkehr) nur unwesentlich erhöht und die Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und der Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) werden nicht tangiert.

Zur Konfliktvermeidung zwischen den künftigen Anwohnern am Brunnenhäusle und dem an-sässigen Biber durch beispielsweise nächtliche Beutezüge durch die Gartenanlagen kann eine trennende Barriere (z.B. Mauer, Zaun) empfohlen werden.

Fazit

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden mit hinreichender Sicherheit die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Vermeidungsmaßnahme Vögel

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF-Maßnahme Vögel

Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstätten, müssen fünf Nistkästen aus Holzbeton vor Beginn der Vogelbrutzeit, an umgebenden Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.

4.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung be-rührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-rührt.

In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) sind am Brühlbach keine Überflutungsflächen ein-getragen. Der Bach ist in der HWGK als „sonstiges Gewässer des AWGN“ (=Amtliche Digi-tales Wasserwirtschaftliche Gewässernetz) eingestuft.

4.5 Denkmalschutz

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

4.6 Landwirtschaft

Bei der bisherigen Freifläche handelt es sich um Grünland, das in der Flurbilanz als Vorrang-flur Stufe II eingestuft wird.

4.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

4.8 Altlasten

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

5. Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 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.

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Im Folgenden wird nur auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet und eine Betrachtung und Beschreibung der Umweltauswirkungen deshalb nicht nötig ist.

5.1 Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft des Fränkischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum Frankenhöhe.

Geologisch liegt die Planungsfläche im Bereich des Schilfsandstein. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-) Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine. Nördlich angrenzend verläuft der Brühlbach, der die Ortslage als offenes, jedoch begradigtes Gewässer durchfließt.

Die Ergänzungsfläche besteht zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im November 2018 aus dem Weggrundstück zum Pumpwerk Brunnenhäusle und einer Fettwiese mit 9 Apfelbäumen unterschiedlichen Alters. Auf der Böschung des Feldwegs befindet sich eine Baumgruppe aus 4 hochgewachsenen Birken. Südlich und westlich des Geltungsbereichs sind drei weitere, großkronige Birken zu finden. Die Bedeutung der Biotopstrukturen der Ergänzungsfläche wird insgesamt als hoch eingestuft.

Aufgrund von Lage und Ausstattung ist die Fläche als dörflicher Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft einzustufen, sie weist mit den vorhandenen Gehölzstrukturen, aber geringen Einsehbarkeit des Bereichs, eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Für das Klima spielt die Fläche weder als siedlungsrelevante Kalt- oder Frischluftproduktionsfläche noch als Luftleitbahn eine Rolle. Sie kann kleinklimatisch jedoch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern.

Als Grundlage zur Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen dienen die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch

Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel

Für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ wird kein hoher oder sehr hoher Wert erreicht.

5.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung ist von negativen Auswirkungen auf die Flächen der Ergänzungssatzung auszugehen. Durch Versiegelung und Überbauung gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelte Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden.

Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Aufgrund der offenen Siedlungsstruktur und den angrenzenden noch freien und unbebauten Flächen lassen sich die Beeinträchtigungen hierdurch jedoch nur als gering bezeichnen.

Der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen führt zu deutlichen Beeinträchtigungen. Zur Kompensation sind gleichartige Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Der bebaute Bereich verschiebt sich nur geringfügig nach Westen in Richtung der freien Landschaft. Durch die siedlungsnahen Lage der Flächen sowie ihrer Struktur in Verbindung mit der geplanten Eingrünung ist hier nur von mäßigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu sprechen.

5.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 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.

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

5.4 Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie 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. 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 von „Natura 2000“ und Artenschutz 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 von „Natura 2000“-Gebieten ist gegeben.

5.5 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt:

- Immergrüne Anpflanzungen aus nichtheimischen Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja, sollen ausgeschlossen werden.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben aufgrund der Flächenversiegelung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt:

- Pflanzung von 10 Laub- oder Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Brunnenhäusle“. Gleichmäßige Verteilung auf die Grundstücke durch Zuordnung von je 1 Baum je 250 m² Grundstücksfläche.
Zur Sicherung der westlichen Ortsrandeingrünung werden zwei Standorte verpflichtend festgesetzt.

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

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume

Als Ausgleich, sowie zur Ein- und Durchgrünung ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche je 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die im Lageplan verbindlich dargestellten Standorte sind zu beachten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschrift

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft zu bewahren, werden Eingrünungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thujahecken, ausgeschlossen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

8. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert. Bei Festlegung der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ist zu prüfen, ob das Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann.

Der im Gebiet bestehende Mast der örtlichen Stromversorgung wird von dem Versorgungsträger versetzt.

Ellwangen, 14.02.2020

Kreßberg, 14.02.2020

gez.
Joachim Zorn
stadtlandingenieure GmbH

gez.
Robert Fischer
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „BRUNNENHÄUSLE“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Kreßberg am 02.03.2020 folgenden Satzungsentwurf gebilligt:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 14.02.2020, gefertigt durch das Büro stadtländingenieure aus Ellwangen, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In den Flächen bestehen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungen und ihre jeweiligen Schutzstreifen sind zu beachten.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zwischen Brühlbach und Verkehrsfläche verbleibenden Bereiche werden als öffentliche Grünfläche gemäß Planeintrag festgesetzt. Innerhalb der östlichen Fläche befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. In den Schutzstreifen der Leitungen sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Lageplan als ‚Innenbereich‘ dargestellten Flächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 heimischer und standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die im Lageplan verbindlich dargestellten Baumstandorte sind zu beachten, eine kleinräumige Verschiebung bis zu 2 m ist möglich. Die weiteren Baumstandorte auf den Grundstücken sind frei wählbar.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres umzusetzen.

Pflanzliste:

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

Einzelbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen (und darin verlegten Leitungen) bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind generell unzulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

A HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A.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.

A.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.

A.3 Bodenschutz

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

A.4 Baugrund/Geologie

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

A.5 Grundwasser

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

A.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem mittel bis leicht geneigten Hang. 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.

A.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.

A.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

A.9 Leitungen, Schutzstreifen

Im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen verlaufen mehrere Leitungen. Diese und ihre jeweiligen Schutzstreifen sind zu beachten und zu schützen. Bei Arbeiten im Bereich und nahen Umfeld der Leitungen sollte frühzeitig Kontakt mit den jeweiligen Leitungsträgern aufgenommen werden.

Wasser:

Auf dem Flurstück 574 verlaufen 2 Leitungen der Rieswasserversorgung. Die Schutzstreifen der Leitungen betragen 2,0 m beidseits der Leitung.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine weitere Leitung der örtlichen Wasserversorgung. Die Leitungssachse verläuft ca. 0,6 bis 0,4 m östlich der Grenze von Flurstück 110 und im östlichen Randbereich von Flst. 574.

Abwasser:

Südlich des Brühlbachs verläuft eine Abwasserleitung (DN 250) entlang des Bachtals und läuft im Nordosten des Geltungsbereichs zur Kreuzung zwischen der Kirchstraße, Brunnenhäusle und Brühlweg. Die Leitung liegt in ausreichender Entfernung zu Baugrundstücken, bei Straßenbauarbeiten ist die Leitung zu schützen und zu beachten.

Elektrizität:

Auf Flurstück 574 verläuft eine Niederspannungsleitung, Schutzstreifen bis 0,5 m beidseits der Leitungssachse.

In der östlichen Teilfläche bestehen ein Mast und eine oberirdische Leitung zur örtlichen Stromversorgung der Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH (NGO). Eine Änderung der Leitungen ist erforderlich. Die Firma NGO bittet um frühzeitige Einbindung in die Planungen, um die Verlegung der bestehenden Leitung und die Versorgung der neuen Bauflächen planen zu können.

Östlich des Geltungsbereichs ist im Gehweg der Kirchstraße ein 20 kV-Erdkabel vorhanden. Der Schutzstreifen beträgt 0,5 m rechts und links der Leitungssachse. Die Leitungssachse liegt ca. 0,6 bis 1,1 m östlich des Geltungsbereichs, der Schutzstreifen reicht somit nicht in den

Geltungsbereich hinein. Bei tiefgehenden Bauarbeiten im Grenzbereich sind ggfs. Schutzmaßnahmen erforderlich.

Telekommunikation:

Telekommunikationskabel befinden sich auf der östlichen Seite der Kirchstraße, Leitung und Schutzstreifen sind nicht gefährdet. Eine Anschlussleitung auf Flst. 110 besteht bereits.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.08.2018
Erneuter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.03.2020
Auslegungsbeschluss	am	02.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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.

Ellwangen,
den

Kreßberg,
den

gez.
Joachim Zorn
stadtländingenieure GmbH

.....
Robert Fischer
Bürgermeister