

ERGÄNZUNGSSATZUNG „KIRCHBERGSTRASSE“ IN GROSSALTDORF

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Regionalplan	8
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.6.4 Artenschutz	11
B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen	11
B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen	12
B.6.5 Gewässerschutz	12
B.6.6 Denkmalschutz	12
B.6.7 Immissionsschutz	13
B.6.8 Landwirtschaft	13
B.6.9 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.6.10 Altlasten	13
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
B.7.1 Bestand	14
B.7.2 Prognose	14
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	15
B.8. Maßnahmenkonzeption	15
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	16
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	16
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	16
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	16
B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	16
B.8.5 Maßnahmen für Krisenfälle	16
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B.10. Örtliche Bauvorschriften	17
B.11. Verkehr	17
B.12. Technische Infrastruktur	17
SATZUNGSTEXT	18

H Hinweise und Empfehlungen **20**

VERFAHRENSVERMERKE **23**

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ERGÄNZUNGSSATZUNG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

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

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

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

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

Gemäß § 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

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Ein Grundeigentümer in Großaltdorf möchte im nördlichen Teil seines Flurstücks Nr. 205/5, südlich des bestehenden Wohngebäudes auf Flurstück Nr. 205/5 eine Maschinenhalle und einen Pferdestall errichten. Des Weiteren möchte er den restlichen Flurstücksteil sowie Flurstück Nr. 206 weiterhin als Pferdeweide nutzen und zu diesem Zweck umzäunen. Ein Matschplatz und Nebenanlagen sind auf dem Flurstück Nr. 206 bereits vorhanden, die ebenfalls weiter genutzt werden sollen.

Da die Fläche bisher als Außenbereich anzusehen ist, soll diese mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine baurechtliche Basis für das geplante Neubauvorhaben geschaffen werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Im Süden der bestehenden Wohnbebauung werden auf der Ergänzungsfläche eine Maschinenhalle und ein Pferdestall zugelassen. Die Erschließung erfolgt nach Absprache mit der Besitzerin, der Stadt Vellberg, über das westlich gelegene Grundstück für Sportzwecke.

Auf der privaten Grünfläche werden die notwendigen und bereits vorhandenen Nebenanlagen mit dem Matschplatz zugelassen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt.

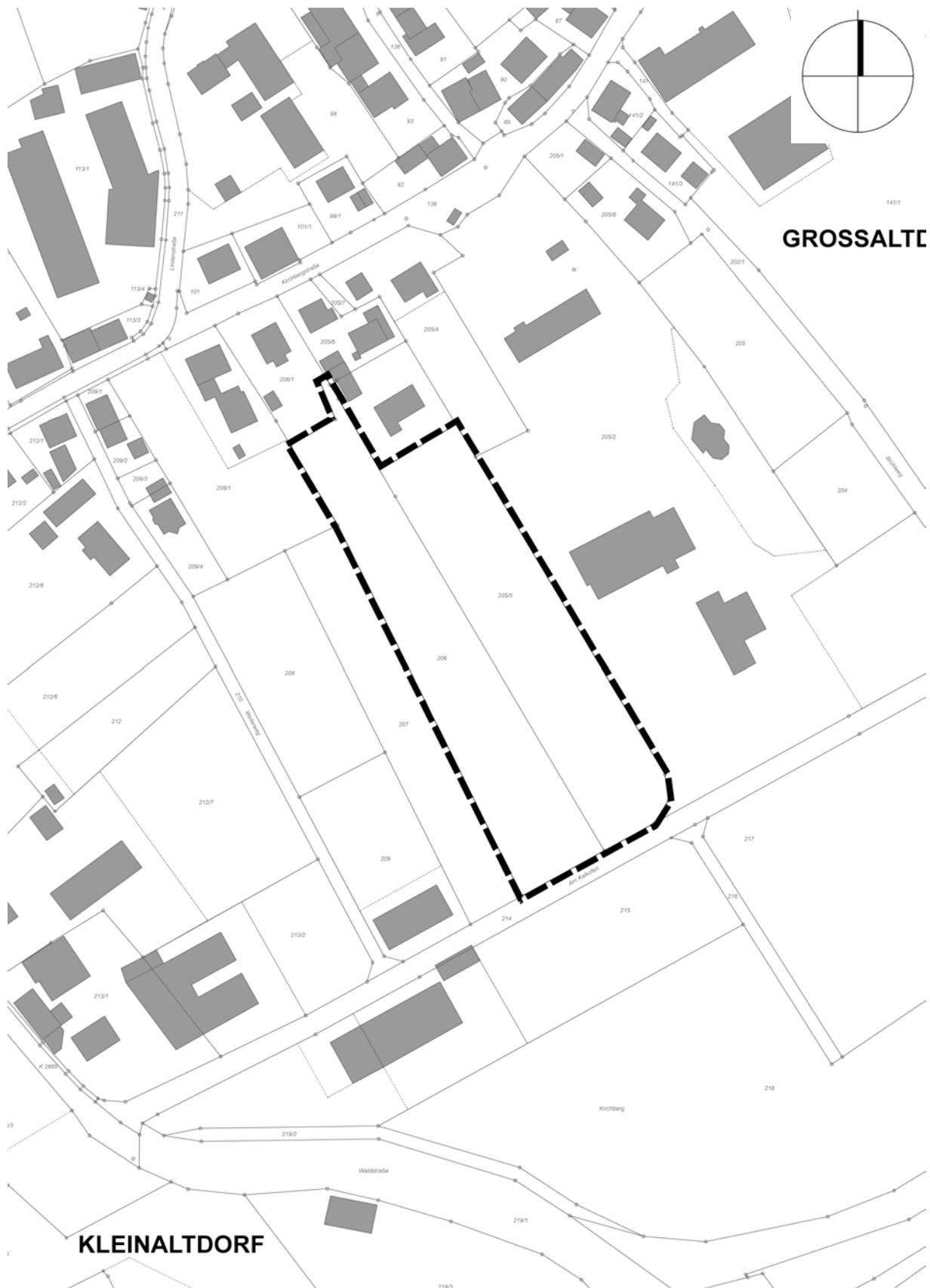


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Die Ergänzungsfläche im Planungsbereich der vorliegenden Satzung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn – Franken 2020“ als freie Fläche gekennzeichnet.

Somit stehen keine regionalplanerischen Grundsätze und Ziele entgegen.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich keiner Kategorie zugeordnet.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ ist dieser Bereich als Außenbereich dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Fläche und des direkten Angrenzens an die bestehende Siedlung werden die Grünzüge der Gemeindeentwicklung nicht tangiert. Auch ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt, so dass auf eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der „GVV Ilshofen-Vellberg“ ist im Mai 2003 zuletzt geändert worden. Er wurde von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt.

Im Bestandsplan ist das Gebiet als „Streuobstwiese mittlerer Ausprägung“ dargestellt. In der Bodenkarte wird der Bereich als „flachhügelige Lettenkeuperplatten“ beschrieben. Zudem sind die Flächen im landschaftsplanerischen Leitbild als „Sicherung/Erhaltung/Optimierung ökologischer Vorrangbereiche“ verzeichnet. Das Risikopotenzial ist entsprechend als „hoch“ (mindestens eine Schutzgutfunktion mit hoher Bedeutung) bewertet.

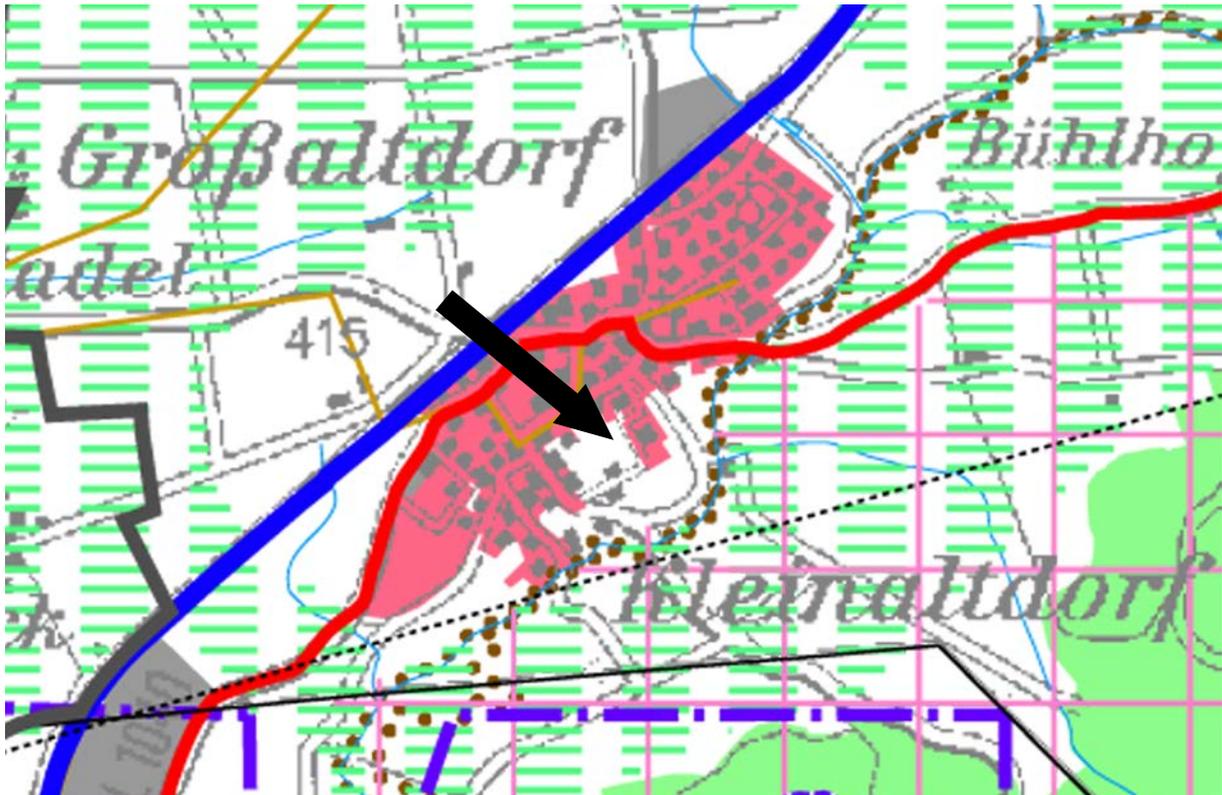


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

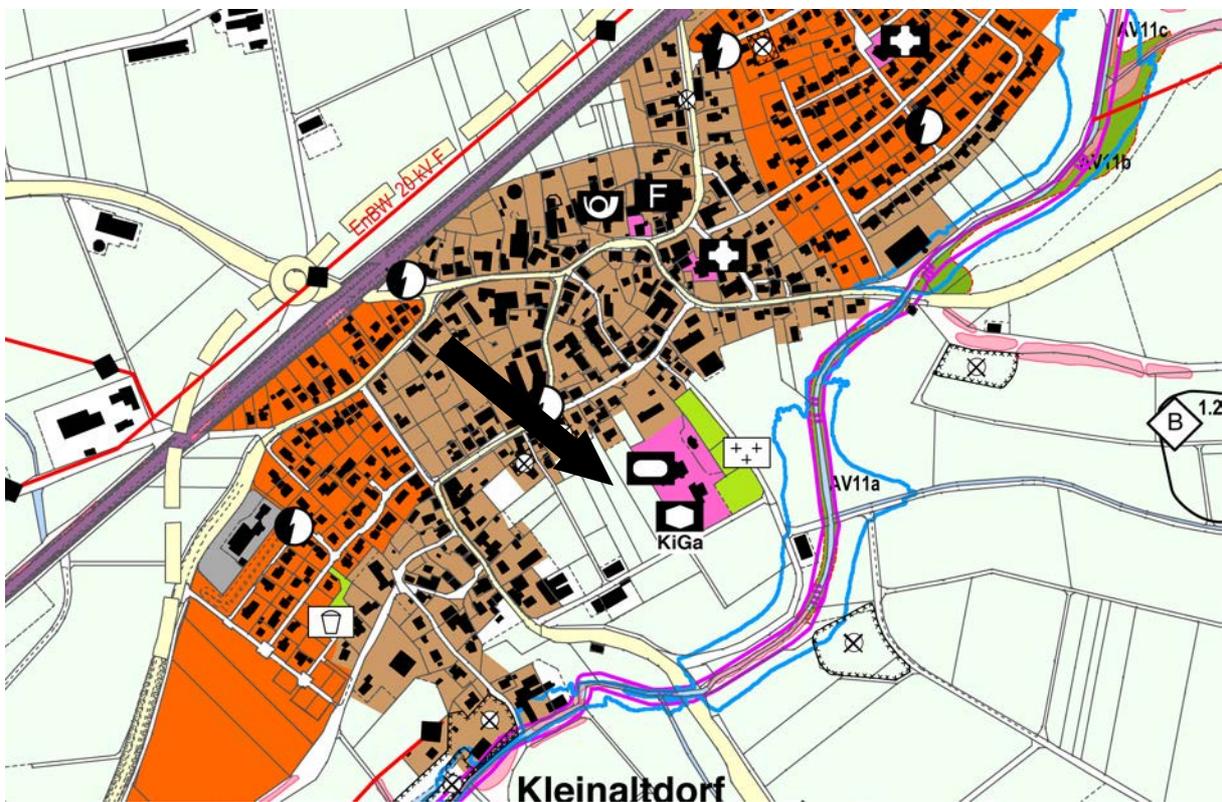


Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

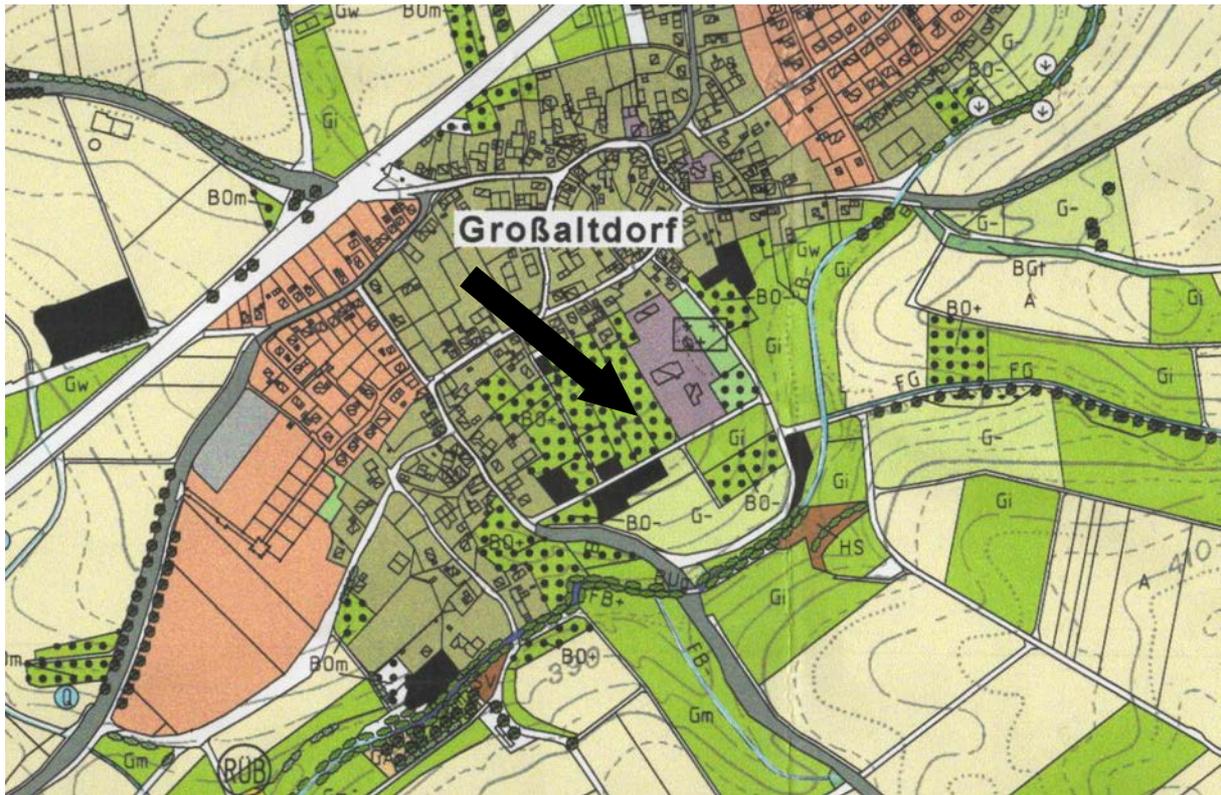


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Weder liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald noch wird dieser von der Planung tangiert.

B.6.2 Biotopschutz

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

B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.6.4 Artenschutz

B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten bzw. von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer Streuobstwiese, die als Pferdeweide genutzt wird. Ferner kommen ein kleiner Schuppen sowie ein Matschplatz vor. Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann durch die Beweidung, die umliegenden anthropogenen Einflüsse und dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten ausgeschlossen werden.

Aufgrund des vorhandenen Streuobstbestandes und ggf. vorkommenden Baumhöhlen ist die Fläche potenziell als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse geeignet. Andere Tierartengruppen finden keine geeigneten Bedingungen. Da der überwiegende Teil der Satzung als Grünfläche festgesetzt wird, kann dort vom Erhalt der Bäume und damit keinen artenschutzrechtlichen Verstößen ausgegangen werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Bäume gefällt werden. Einige bleiben jedoch auch erhalten und werden als Pflanzbindung festgesetzt. Die zu fällenden Bäume weisen keine oder als Brut- und Ruhestätte nur ungeeignete Höhlungen auf. Um das Tötungsverbot dennoch sicher ausschließen zu können sind die zu rodende Bäume außerhalb der Fortpflanzungsperiode zu fällen, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Unter Einhaltung der oben genannten Vorgaben (Zeitraum von Gehölzrodungen, Pflanzbindungen) treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

B.6.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

B.6.6 Denkmalschutz

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

B.6.7 Immissionsschutz

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

B.6.8 Landwirtschaft

In der Wirtschaftsfunktionenkarte ist der Bereich nicht bewertet bzw. Daten fehlen. Die umliegenden bewerteten und nicht bebauten Flächen sind als Vorrangflur Stufe II eingestuft.

B.6.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.10 Altlasten

Im Bodenschutzkataster, Blatt 772, wird nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend eine mögliche Altlast verzeichnet. Früher wurde dort eine Tankstelle mit einer Schmiedewerkstatt betrieben. Der vorliegende Geltungsbereich wird von dieser Altlast nicht berührt.

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft 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.

B.7.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Hohenloher-Haller-Ebene. Geologisch liegt es am Übergangsbereich zwischen Unterkeuper und Gipskeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Die Ergänzungsfläche wird derzeit überwiegend als Fettweide, größtenteils mit Streuobstbestand, genutzt. Weiter befinden sich auch ein kleiner Lagerplatz, ein Schuppen, ein Matschplatz für Pferde, zwei kleine Bereiche mit Gestrüpp sowie ein Garten innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund von Lage und Ausstattung der Fläche lassen sich diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich von Bebauung zur freier Landschaft zuordnen und bilden als Streuobstbestand den früher typischen Gürtel um Siedlungen. Damit übernehmen sie auch die Funktion der Eingrünung und weisen damit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Die Fläche spielt als Kalt- oder Frischluftleitbahn sowie zur siedlungsrelevanten Kalt- oder Frischluftproduktion keine Rolle. Allenfalls kann sie kleinklimatisch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: gering. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Die Nutzung der Fläche entspricht als Streuobstwiese einem ehemals typischen Bild von Siedlungsrändern. Aufgrund ihrer Funktion als Eingrünung ist sie auch eine sinnvolle Nutzung an dieser Stelle und steht im Verbund mit weiteren in und um Großaltdorf gelegenen Streuobstwiesen. Erholungseinrichtungen für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

B.7.2 Prognose

Der überwiegende Teil der Fläche bleibt in seiner bisherigen Form erhalten und wird als Grünfläche gesichert. Lediglich in der im Planteil der Satzung dargestellten überbaubaren Fläche ist von Beeinträchtigungen auszugehen. Diese stellen sich wie folgt dar: Durch eine Bebauung und Versiegelung gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort 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. Da angrenzend jedoch noch ausreichend offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung nur sehr gering. Der bebaute Bereich verschiebt sich nur unwesentlich in Richtung der freien Landschaft. Durch die schon vorhandene Streuobstwiese liegt eine gute Eingrünung bereits vor und es sind trotz Verlust einiger Bäume keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Eine Bebauung an dieser Stelle

kann trotz der grundsätzlich besseren Eignung als Streuobstwiese als sinnvoll erachtet werden, da sie direkt an die bestehende Bebauung angrenzt und keinen neuen Siedlungsansatz oder Siedlungssporn bildet. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Flächen unumgänglich. Der überwiegende Teil der als sinnvoll erachteten Nutzung als Streuobstwiese bzw. –weide kann jedoch erhalten werden (Grünfläche). Die vorhandenen Biotope des überbaubaren Bereiches werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Obwohl einige Bäume auch hier erhalten werden können, findet eine Beeinträchtigung statt. Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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.

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

B.8. 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 Krisenfällen erforderlich werden.

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

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

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

B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen ausgeschlossen werden.
- Erhalt von Gehölzstrukturen (Grünfläche und Pflanzbindung).

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.

B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 7 Bäumen.
- Installation von 2 Nistkästen für Vögel sowie 2 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereiches.

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

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeigneten Bäume werden als Pflanzbindung gesichert.

B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.8.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Regelungsumfang der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf wenige Punkte beschränkt. Städtebaulich haben sich die zukünftigen Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles einzufügen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zulässig sind lediglich eine Maschinenhalle und ein Pferdestall, die sich in die Umgebung einzufügen haben.

Grünflächen

In der festgesetzten privaten Grünfläche, die als Pferdekoppel dient, sind auch Zäune, ein Matschplatz und Nebenanlagen zugelassen. Eine Zufahrt zur überbaubaren Grundstücksfläche von Süden über den Weg „Am Kalkofen“ in einer maximalen Breite von 3,5 m ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zulässig. Aus Artenschutzgründen sind die vorhandenen Bäume dabei zu beachten und dürfen nicht beseitigt werden.

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

Der Zeitraum der Baufeldräumung wird aus Gründen des Artenschutzes eingeschränkt. Als Ausgleichsmaßnahme werden Baumpflanzungen sowie die Installation von Nist- und Fledermauskästen festgesetzt.

Pflanzbindungen

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen, um sie dauerhaft zu erhalten.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z. B. Thuja ausgeschlossen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.11. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straßen und Plätze gesichert. Die Erschließung erfolgt nach Absprache mit der Besitzerin, der Stadt Vellberg, über das östlich gelegene Grundstück für Sportzwecke.

B.12. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert.

Vellberg, im Dezember 2017

Zoll
(Bürgermeisterin)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „Kirchbergstraße“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Vellberg am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 14.12.2017, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, 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

Für die bauliche Nutzung der im Ergänzungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig:

- eine Maschinenhalle
- ein Pferdestall

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der privaten Grünfläche sind Zäune bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.

Zudem sind Nebenanlagen bis 40 m³ und ein Matschplatz zugelassen.

Eine Zufahrt zur überbaubaren Grundstücksfläche von Süden über den Weg „Am Kalkofen“ in einer maximalen Breite von 3,5 m ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zulässig. Die vorhandenen Bäume sind dabei zu beachten und dürfen nicht beseitigt werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

M2: Pflanzung von Bäumen und Anbringung von Nisthilfen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 7 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Die Bäume sind der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands zu entnehmen. Sie 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.

Abweichend von den oben getroffenen Angaben dürfen 3 der insgesamt 7 zu pflanzenden Bäume als Spindel oder als Ess-Kastanie gepflanzt werden.

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

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches 2 Nistkästen für Vögel sowie 2 Fledermauskästen zu installieren. Die Kästen sollten in einer Höhe von etwa 2,5 bis 4 Metern (Vögel) bzw. 4 bis 5 Metern (Fledermäuse) an Bäumen oder Masten aufgehängt werden, eine Ausrichtung (Einflugöffnung) nach Südosten aufweisen und einen freien Anflug gewährleisten. Alternativ ist auch eine Anbringung an Gebäuden möglich.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. 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. Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

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 und Stützmauern (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.10.2017
Auslegungsbeschluss	am	14.12.2017
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.

Vellberg,
den 14.12.2017

Vellberg,
den

gez.
Zoll
(Bürgermeisterin)

.....
Zoll
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 14.12.2017