

**Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis
Gemarkung Schmerbach**

„Ergänzungssatzung Hochkreuz“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Creglingen, den 20.06.2017 / 07.11.2017

Stadt Creglingen
Torstraße 2
97993 Creglingen
Tel.: 09347/9209-0

Büro für Bau und Vermessung
Ludwig Ohnhaus
Würzburger Straße 9
97990 Weikersheim



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass für die Ergänzungssatzung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	4
4	Festsetzungen in der Ergänzungssatzung	4
5	Erschließung	4
6	Kulturdenkmale	4
7	Bodenordnung und Grundstücksaufteilung	4
8	Immissionsschutz	4
8.1	Landwirtschaftliche Betriebe	4
8.2	Ortstraße / GV-Straße Schmerbach - Blumweiler	5
9	Umweltschützende Belange	5
9.1	Gesetzesgrundlagen	5
9.2	Bundesnaturschutzgesetz	5
9.3	Bereich der Eingriffsregelung	5
9.4	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	5
10	Schutzgüter	6
10.1	Landschaftsbild	6
10.2	Schutzgut Boden	6
10.3	Klima	7
11	Biotopbewertung	7
11.1	Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte	8
11.1.1	Ausgleich: Biotope und Biotoppunkte	9
11.1.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
11.2	Abwägung	9



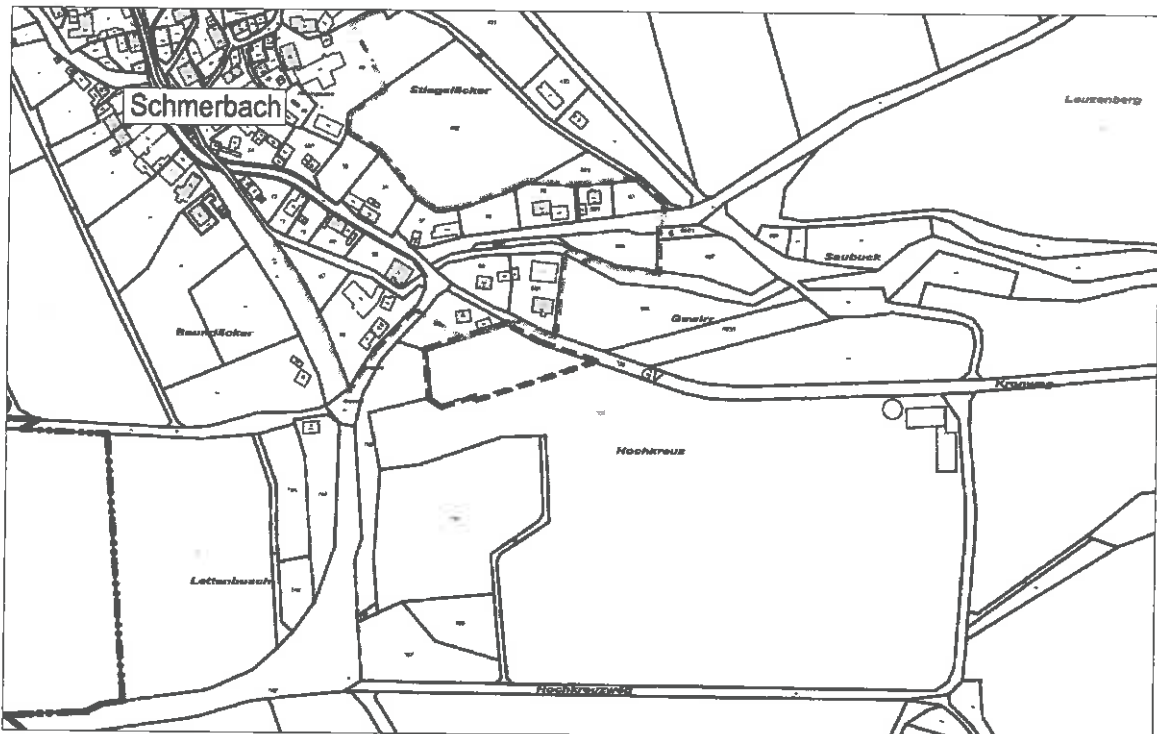
1 Anlass für die Ergänzungssatzung

Die Stadt Creglingen beabsichtigt für den Ortsteil Schmerbach eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist ein konkretes Bauvorhaben sowie die Bereitstellung eines weiteren Bauplatzes mit Dorfgebietscharakter nach § 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) auf einer Teilfläche des Flurst. Nr. 701 am südöstlichen Ortsrand von Schmerbach.

Durch diese Ergänzungssatzung soll eine Teilfläche vom Flurst. Nr. 701 vom Außenbereich in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schmerbach überführt und dadurch eine dorfgerechte Bebauung entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung ermöglicht werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Teilfläche des Flurstücks 701, im Randbereich der Ortslage von Schmerbach.



Es grenzt im Nordosten an die GV nach Blumweiler (Ortsstraße) und im Nordwesten an die bestehende innerörtliche Bebauung an. Im Südwesten erstrecken sich Feldlagen und im Westen grenzt eine Biotopfläche mit Baumbestand das Baugebiet ab. Im Umfeld (Ortsbereich) befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung. Auf dem Flurstück Nr. 62/1 befindet sich ein Wohnhaus mit einer Lagerhalle, die einem kleinen gewerblichen Baubetrieb zugeordnet ist.

Das Flurstück Nr. 701 befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Teilfläche dieses Grundstücks wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schmerbach zugeordnet:

Flurst. Nr. 701	Ackerland	Teilfläche 4.265 m ²	Baugrundstück

Plangebiet		Gesamt 4.265 m ²	

Das Plangebiet liegt komplett im Wasserschutzgebiet Zone III.



3 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen, Ortsteil Schmerbach ist die vorgeordnete Baufläche nicht ausgewiesen. Der einzubeziehende Bereich wird bei der nächsten Fortschreibung in den FNP übernommen und dargestellt.

Die „Ergänzungssatzung Hochkreuz“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4 Festsetzungen in der Ergänzungssatzung

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Um den Charakter der Ergänzungssatzung zu erhalten, können nur wenige Festsetzungen getroffen werden. Eine detaillierte Festlegung der Art und dem Maß der baulichen Nutzung bleibt einem Bebauungsplan (evtl. auch einem einfachen Bebauungsplan) vorenthalten.

Deshalb wird in der vorliegenden Satzung lediglich die Art der baulichen Nutzung festgelegt. Sie entspricht mit der Festlegung „Dorfgebiet“ nach §5 (2) BauNVO dem örtlichen Umfeld. Ein geplantes Bauvorhaben muss sich zudem nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen.

5 Erschließung

Die neu geschaffene Baufläche wird an die in der Ortsstraße vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen angeschlossen. Zu diesem Zwecke werden diese Leitungen im öffentlichen Bereich bis zum Baugrundstück verlängert. Die Zufahrt erfolgt von der GV Straße über eine neu im Plangebiet herzustellende Erschließungsstraße.

6 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hochkreuz“ befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Da in Ortsrandlagen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

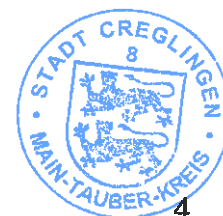
7 Bodenordnung und Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB wird nicht notwendig. Die einzubeziehende Teilfläche von FlSt. Nr. 701 befindet sich im Eigentum der Bauwilligen.

8 Immissionsschutz

8.1 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich, wie im gesamten Ortsbereich von Schmerbach, landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung ohne Viehhaltung. Am nordöstlichen Rand des Flurstücks Nr. 701 befindet sich außerhalb der Ortslage in einer Entfernung von ca. 250 m eine Stallung mit Schweinemast und Ferkelaufzucht. Diese Anlage liegt lt. Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2 in ausreichender Entfernung zum geplanten Baugebiet. Dasselbe trifft auch auf den westlich des Baugebietes liegenden Schweinestall auf Gemarkung Oberrimbach zu. Konflikte aufgrund der Ergänzungssatzung sind nicht zu erwarten, da die Planung der Bestandsstruktur angepasst ist.



8.2 Ortstraße / GV-Straße Schmerbach - Blumweiler

Der Verkehrslärm von der GV Straße kann als gering eingeschätzt werden, da diese Straße keine überregionale Funktion hat und nur wenig Verkehr aufweist. Da sich auch auf den angrenzenden Flächen zum Plangebiet bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur GV Straße besteht und von dort keine negativen Auswirkungen bekannt sind, kann auch bei den neu einzubeziehenden Flächen auf eine Verträglichkeit zur GV Straße in Bezug auf Immissionen ausgegangen werden.

9 Umweltschützende Belange

9.1 Gesetzesgrundlagen

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird, FFH Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden und wenn bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Beide vorgenannten Schutzgebiete werden hier nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus bestehen bei der vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Eine UVP-Pflicht nach UVP-G liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m² liegt. Zwischen 20.000 m² und 100.000 m² ist eine Prüfung im Einzelfall durchzuführen.

Die „Ergänzungssatzung Hochkreuz“ weist unter Berücksichtigung der Gesamtfläche eine deutlich geringere Fläche auf und unterliegt daher auch keiner Vorprüfung.

9.2 Bundesnaturschutzgesetz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes sind auch in der Bauleitplanung zu beachten. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist erforderlich und wird von der ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) durchgeführt.

9.3 Bereich der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch die Ergänzungssatzung einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. In diesem Fall über den gesamten überplanten Bereich.

9.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Durch die Ergänzungssatzung können kurzfristig, die an den Bedürfnissen der Bauwilligen angepasste Bauflächen zur Verfügung gestellt, die aufgrund der Ortslage im Vergleich zur Ausweisung eines Neubaugebiets im Außenbereich, eine geringere Beeinträchtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen.



10 Schutzgüter

10.1 Landschaftsbild

Da es sich im Wesentlichen um eine Arrondierung der bestehenden Bebauung handelt, und sich die Bebauung der Struktur des Umfelds anpassen muss, wird mit keinem wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild gerechnet.

10.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Das Schutzgut Boden kann prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust – Standort für Kulturpflanzen

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Jedoch stellt die Leistungsfunktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' in diesem Plangebiet im Spektrum der Leistungsfunktionen keine Hauptfunktion dar.

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktion mehr.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

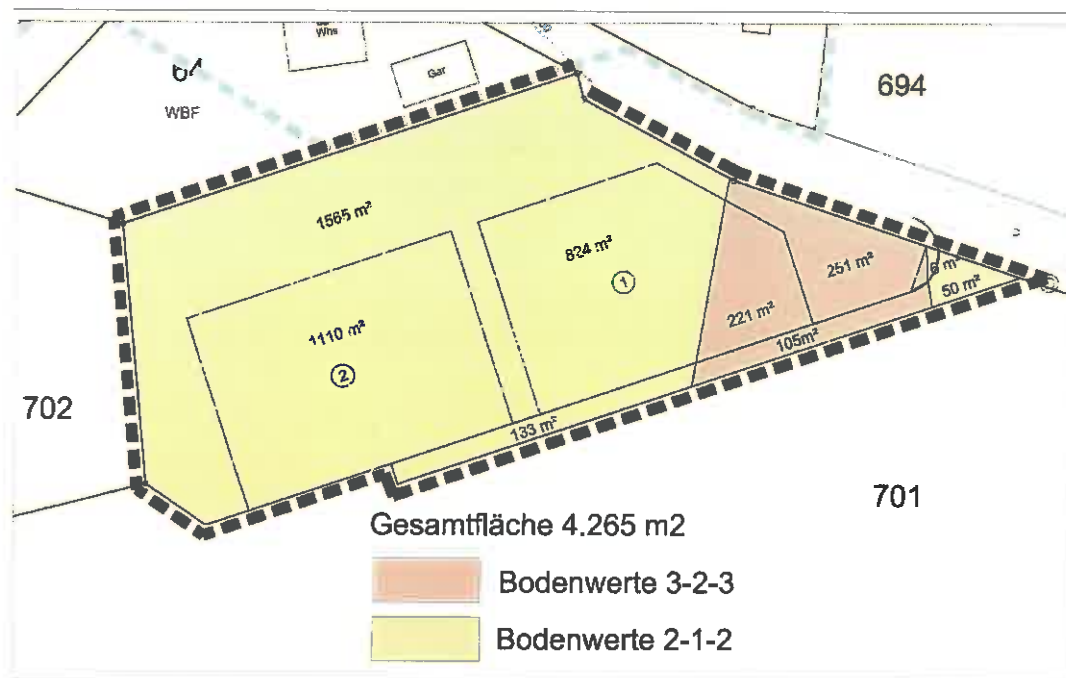
- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträgen ist, wenn auch in geringem Maße, zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen jedoch durch die gärtnerische Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Filter- und Pufferfunktion erwarten als vorher. Ebenso die als Fettwiese angelegten Grünflächen.

Grundlage für die Bewertung des Bodens ist die Bodenwertkarte. Zur Verdeutlichung der Flächeneinteilung und Bodenwerte dient die nachfolgende Zeichnung.

Für den gesamten betroffenen Bereich wurden die vorliegenden Ackerland-Bodenwertzahlen zur Berechnung verwendet.





Die Bewertung der einzelnen Faktoren ist in der nachfolgenden Berechnungstabelle zur Bilanzierung und Kompensation zum Schutzgut Boden dargestellt.

Ausgangssituation	Planung	Fläche (m²)	Bewertung vor Eingriff		Bewertung nach Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme (-)		Kompensationsbedarf	
			Wertstufe des Bodens	Ökopunkte pro m²	Wertstufe des Bodens	Ökopunkte pro m²	Um Wertestufen	Ökopunkte pro m²	Bodenwert-einheiten	Ökopunkte
Ackerland/ Grünland	Fkt. 701 TF	1160	1,67	6,68	1	4	-0,67	-2,68	-777	-3.108
	Baugebiet WA	133	2,67	10,68	1	4	-1,67	-6,68	-222	-888
	Versiegelung (0,4)	774	1,67	6,68	0	0	-1,67	-2,68	-1.293	-5.172
	Weg	88	2,67	10,68	0	0	-2,67	-10,68	-235	-940
		183	1,67	6,68	0	0	-1,67	-2,68	-306	-1.224
105	2,67	10,58	0	0	-2,67	-10,58	-280	-1.120		
Ackerland/ Grünland	Grünland	1565	1,67	6,68	1,67	6,68	0	0	0	0
		251	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
Endsumme Kompensationsbedarf									-3.113	-12.452

Aus dem Schutzgut Boden ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 12.452 Ökopunkten.

10.3 Klima

Eine punktuelle Verdichtung der Bebauung im Zusammenhang von bebauten Ortslagen bewirkt keine Veränderung des Klimas.

11 Biotopbewertung

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen grenzt ein Biotop an das Plangebiet an, wird aber von diesem nicht berührt.

Die Planung setzt keine Grundflächenzahl fest. Die mögliche Bebauung muss sich entsprechend § 34 BauGB dem Maß der baulichen Nutzung des Umfeldes anpassen. Die Eingriffsbewertung geht davon aus, dass sich die Bebauung in einer ähnlichen Dichte, oder eher weniger darstellen wird, als sie bisher innerhalb der Ortslage vorhanden ist. Die Bewertung geht von einer Versiegelung von ca. 40 % aus, da im Plangebiet Wohnbebauung und gemischte Nutzung zu erwarten ist. Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Von den bilanzierten

4.265 m² sind 3.253 m² Grünland und die Restfläche mit 1.012 m² wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zur Ausgleichsbeurteilung wird die Nutzung der geplanten Flächen mit der jetzigen Nutzung verglichen und gewichtet. Der Ausgleich wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen. Auf den innerhalb des Plangebietes befindlichen Freiflächen werden Grünflächen als Fettwiese mittleren Standorts angelegt. Diese bilden auch einen Puffer zu dem im Westen angrenzenden Biotop. Außerhalb des Plangebietes wird zum Ausgleich auf Gemarkung Oberimbach vom Flurstück Nr. 189 eine Fläche von 3.000 m² von jetzt intensiv genutztem Ackerland in eine Fettwiese umgewandelt.

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch die Ergänzungssatzung einen Eingriff erfahren können.

11.1. Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

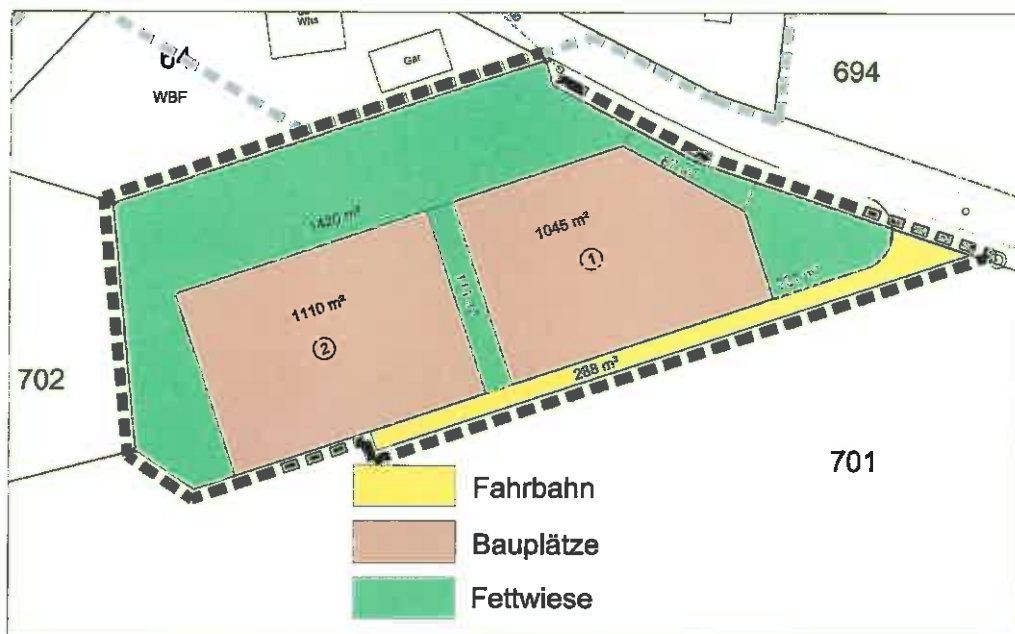
Folgende Biotope werden überbaut (aktueller Bestand vor dem Eingriff):

Biototyp			Wertz.	Fläche	Ökopunkte
Acker	Acker	37-11	4	1.012 m ²	4.048 Pkt.
Wiese	Fettwiese mittl. Standort	33-41	13	3.253 m ²	42.289 Pkt.
				4.265 m²	46.337 Pkt.

Biotoppunkte derselben Flächen nach dem Eingriff (zukünftiger Bestand):

Biototyp			Wertz.	Fläche	Ökopunkte
Bauplätze	Gärten	60-62	6	1.293 m ²	7.758 Pkt.
	Gebäude	60-10	1	862 m ²	862 Pkt.
Zufahrt	Weg	60-20	1	288 m ²	288 Pkt.
Grünfläche	Fettwiese mittl. Standorte	33-41	13	1.822 m ²	23.686 Pkt.
				4.265 m²	32.594 Pkt.
Bilanz					-13.743 Pkt.

Biotoppunkte der Eingriffsfläche "nachher" minus "vorher" (= Abwertung): -13.743 Punkte



11.1.1 Ausgleich: Biotope und Biotoppunkte

Bilanzierung:

Schutzgut Boden	- 12.452 Pkt.
Biotope	- 13.743 Pkt.

Gesamt (Defizit)	-26.195 Pkt.

Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 26.195 Punkten.
 Der Ausgleich kann nicht komplett im Plangebiet erfolgen.
 Der Ausgleich erfolgt mit externen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

11.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff kann ein kompletter naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht geschaffen werden. Außerhalb des Plangebietes wird zum Ausgleich auf Gemarkung Oberrimbach vom Flurstück Nr. 189 eine Fläche von 3.000 m² von jetzt intensiv genutztem Ackerland in eine Fettwiese umgewandelt.

Bestand vor dem Eingriff:

Biotoptyp			Wertz.	Fläche	Ökopunkte
Acker	Acker	37-11	4	3000 m ²	12.000 Pkt.

Biotoppunkte derselben Flächen nach Ausgleich (zukünftiger Bestand):

Biotoptyp			Wertz.	Fläche	Ökopunkte
Grünfläche	Fettwiese mittl. Standorte	33-41	13	3.000 m ²	39.000 Pkt
Bilanz					+27.000 Pkt.

Durch die geplanten Maßnahmen wird das im Plangebiet entstehende Defizit von 26.195 Pkt. ausgeglichen. Rechnerisch ergibt sich ein Überschuss von 27.000 Pkt - 26.195 Pkt = 805 Pkt.

11.2 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange „Schaffung benötigter Bauflächen“, gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur, stuft die Stadt Creglingen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff, der allerdings komplett ausgeglichen werden kann, derzeit an keinem anderen Ort mit geringerem Eingriff durchführbar.

Aus den vorstehend genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass die „Ergänzungssatzung Hochkreuz“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

