

Stand: 25.09.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Fischerbach ORTENAUKREIS

Abrundungssatzung „Bühlloch“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

S A T Z U N G

zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Abrundungssatzung „Bühlloch“)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 8, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fischerbach in der öffentlichen Sitzung am folgende Satzung zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen:

§ 1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Bühlloch“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Grundstück Flst-Nr. 98.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der örtlichen Bauvorschriften „Bühlloch“ sind in der Planzeichnung vom 23.04.2020 dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage Nr. 1).

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben hat sich an dem Maß und der Art der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch das Baufenster, dargestellt innerhalb des zeichnerischen Teils, ersichtlich. Nebenanlagen können auch außerhalb dieses Baufensters errichtet werden.

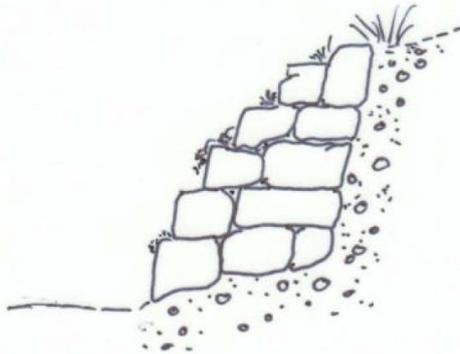
§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt:

- Das private Grundstück ist mit mindestens drei Bäumen sowie mit drei einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, dass die Trockenmauern durch die Bepflanzung nicht erheblich beschattet werden. Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste (Anhang 7 der Eingriff-Ausgleichsbewertung des Büros Dr. Winski) verwendet werden. Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die neu zu pflanzenden Bäumen und

Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wege- und Platzflächen nur in wasserdurchlässigem Aufbau oder Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen)
Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2005) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.
- Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielfläche, Stellplätze mit Zufahrten genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stützmauern sind in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 80 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher als 1,50 m sind, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden.



- Für die private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis maximal 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- Der Zustand der Trockenmauern ist dauerhaft sicherzustellen. Die Trockenmauern sind zu erhalten und in den Abschnitten, in denen sie in der Vergangenheit zerfallen sind, wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Sie sind vor Überwucherung mit Gehölzen freizuhalten. Krautige Arten, die typischerweise in Trockenmauern ansiedeln, dürfen nicht beseitigt werden.
-

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 6 Hinweise

Denkmalschutz:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Waldabstand:

Zum Schutz vor Baumsturz aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Waldrand ist von diesem ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes ist eine Bebauung der Fläche mit Haupt- und Nebengebäuden nicht zulässig. Sollte der Abstand nicht eingehalten werden können, sind die betroffenen Waldgrundstücke zum Schutz der Wohngebäude mit einer niederwaldartigen Bewirtschaftung der Baumbestände als Baulast zu belegen.

Trockenmauern

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Biotopfläche, bestehende aus drei Trockenmauern, die Relikte des ehemaligen Weinanbaus darstellen. Sie weisen eine Höhe zwischen 0,5 m bis 1,0 m auf und sind zum Teil stark vermoost. Sie dienen für viele Arten, vor allem Amphibien, als Lebensraum.

Hier darf nicht verändern eingegriffen werden. Bei Eingriff muss dieser gleichwertig ausgeglichen werden.

Beschränkungen der Baufeldräumung und der Bauzeiten:

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Vogelarten eine Nestsuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Fischerbach, den

.....
Thomas Schneider
Bürgermeister

Begründung

Teil 1 Einleitung

1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Die Bebauung rund um den „Karl-May-Weg“ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Im nördlichen Teilbereich besteht die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Innenbereichs, ist aber durch die Straße ‚Karl-May-Weg‘ bereits erschlossen und durch die Bebauung des Ortsteils geprägt. Diese Teilfläche soll nun in einer Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Mit der Aufstellung der Abrundungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines bereits bebauten Bereichs zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bereits erschlossene Flächen baulich nutzen zu können.

1.2 Art der Satzung

Aufgestellt wird eine Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB:

Die Abrundungssatzung wird erlassen, um eine kleinere Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen. Einzelne Außenbereichsflächen können auf diese Weise in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Zu beachten ist, dass nur kleinere Flächen zum Innenbereich erklärt werden können, nicht jedoch Flächen von der Größe eines Baugebietes.

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung gilt nach Inkrafttreten die Vorgabe des § 34 BauGB. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung außerdem gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Die Aufstellung der Abrundungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Abrundungssatzung sind in § 34 (5) BauGB formuliert. Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird,
- Keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Die Bebauung im Bereich „Bühlloch“ weist bereits eine geordnete Struktur auf und die Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 98 stellt eine Abrundung des südwestlichen Ortsteils dar, so dass der Erlass der Abrundungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung der Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten.

FFH- oder Vogelschutzgebiet sind von der Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Somit sind die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung der Abrundungssatzung erfüllt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 19.10.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Abrundungssatzung „Bühlloch“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Satzung wurde am 19.10.2020 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Abrundungssatzung wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Abrundungssatzung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Abrundungssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Artenschutz

Der Bauplatz befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Fischerbach. Der Eingriffsbereich liegt im Bereich offener Wiesen und Brachflächen in einem nach Süden exponierten Unterhang an die sich oberhalb der Waldrand anschließt. Im Hangbereich gibt es mehrere Stufen die teilweise durch alte Trockenmauern gebildet werden. Teilweise reichen diese Trockenmauern in das Baugrundstück hinein.

Auf den Freiflächen vor dem Waldrand finden sich keine Bäume oder Gebüsche mehr und am Waldrand selbst wurden Bäume entfernt, um die vorhandenen Trockenmauern freizulegen. Die Mauern sind als § 32-Biotop Trockenmauern Ellmatten ausgewiesen. Sie sind

größtenteils nur 1 m oder weniger hoch und zu großen Teilen bereits teilweise mit Brombeeren, Brennesseln oder Efeu überwachsen. Vereinzelt kommen schwarzstieliger Stiefmännchen und Tüpfelfarn vor. Ein größerer Mauerabschnitt aus unterschiedlich großen Steinblöcken mit über 10 m Länge wurde vor kurzem freigestellt. Ein anderer Mauerabschnitt ist zwar ebenfalls noch relativ frei, aber schon relativ stark mit Moosen bewachsen.

Vögel

Es wurden verschiedene Vogelarten im angrenzenden Siedlungsbereich beobachtet. Dabei handelt es sich um typische Bewohner der bebauten Bereiche wie zum Beispiel Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Girlitz und Mönchsgrasmücke

Die an das Plangebiet angrenzenden Waldränder erwiesen sich als relativ gute Vogelhabitate. Dort wurden auch Grauschnäpper, Buchfinken, Mönchsgrasmücke, Zaunkönige, Zilpzalp, Gartenbaumläufer, Tannenmeise, Sommergoldhähnchen, Amsel und die Schwanzmeise gesichtet. Wenn der geplante Abstand zu den Waldrändern bei der Bebauung eingehalten wird, sind keine negativen Effekte für die waldbewohnenden Vogelarten zu erwarten.

Auf die Trockenmauern hat das Planverfahren keine negativen Auswirkungen, wenn sich die Eingriffe auf die faunistisch wenig wertvollen Bereich konzentrieren.

Als Minimierungsmaßnahme für die Avifauna sollten die Bauarbeiten dennoch außerhalb der Brutzeit von Haussperling und Hausrotschwanz durchgeführt werden. Diese erstreckt sich über die Monate März, April, Mai und Juni.

Fledermäuse

Aufgrund der Beschaffenheit des Eingriffsraumes werden Quartiere von Fledermäusen in diesem Gebiet ausgeschlossen. Die Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat der Fledermäuse der angrenzenden Habitate ist jedoch möglich. Hier handelt es sich jedoch nicht um ein essenzielles Jagdhabitat. Aufgrund der Beschaffenheit der Fläche ist auch eine Funktion als Leitlinie oder Trittsteinbiotop für Fledermäuse ausgeschlossen. Daher sind für den Bereich der Fledermäuse auch keine weiterführenden Untersuchungen oder sonstige Maßnahmen zur Minimierung oder Ausgleich von Eingriffen notwendig.

Reptilien und Amphibien

Aufgrund der Struktur innerhalb des Eingriffsraumes ist ein Vorkommen der Blindschleiche wahrscheinlich. Bei der Begehung wurden keine Zauneidechsen gefunden. Daher ist ein Vorkommen dieser Art sehr unwahrscheinlich. Auch die angrenzenden Bereiche mit den Trockenmauern sind als Habitatstrukturen für die Zauneidechse nur sehr bedingt geeignet. Die möglichen Vorkommen in den angrenzenden Bereichen werden durch das Vorhaben jedoch nicht tangiert.

Für die Reptilien und Amphibien sind daher keine weiterführenden Untersuchungen oder gar Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kleinsäuger

Die für ein Vorkommen von Haselmäusen notwendigen dichten Gebüschbereiche sind im Eingriffsraum nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Haselmaus ist daher im Plangebiet nicht möglich. Daher sind auch keine weiteren Untersuchungen für die Kleinsäuger notwendig.

Insekten

An den Trockenmauern wurden viele Wildbienen und verschiedene Schmetterlingsarten wie Kleine Kohlweißlinge, Ochsenauge, Baumweißling, kleiner Feuerfalter, Faulbaubläuling, Schachbrettfalter und Waldbrettfalter gesichtet.

Ein aktuelles Vorkommen besonders seltener oder gar streng geschützter Schmetterlinge oder anderer Insektenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sehr unwahrscheinlich.

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Als Minimierungsmaßnahme für die Vogelarten wird vorgeschlagen, den Bau außerhalb der Brutzeit der im Eingriffsraum brütenden Vögel durchzuführen. Die Brutzeit erstreckt sich hierbei über die Monate März, April, Mai und Juni.

Da die Trockenmauern in Baden-Württemberg ein gefährdetes Biotop darstellen und nach § 32 streng geschützt sind, sollten diese erhalten und in ihrer ökologischen Funktion noch nach Möglichkeit verbessert werden. Sie besitzen einen gewissen naturschutzfachlichen Wert und dienen im Untersuchungsgebiet als Lebensraum für Wildbienen und Schmetterlinge. Durch entsprechende Sanierung im Sinne des Naturschutzes könnte ihr ökologisches Potential erhöht werden. Es wäre dann auch eine Besiedelung durch selteneren und anspruchsvollere Tierarten denkbar.

3 Ziele und Zwecke der Satzung

3.1 Ziele und Zwecke

Planziel der Abrundungssatzung ist

- die Einbeziehung des bislang als Außenbereichsfläche eingestuften Grundstücks Flst-Nr. 98 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

3.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Bebauung entlang des „Karl-May- Wegs“ ist bereits planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft. Der Erlass der Abrundungssatzung ist erforderlich, um ein bereits erschlossenes Grundstück einer Bebauung zuführen zu können.

4 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Mit der Aufstellung der Abrundungssatzung wird das unbebaute Grundstück Flst-Nr. 98 in den Innenbereich einbezogen.

Der Planbereich bildet den südwestlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entlang des „Karl-May-Wegs“. Durch diese Bebauung wird der Bereich des einbezogenen Grundstücks bereits geprägt. Mit der Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteils begünstigt.

Mit der Aufstellung der Abrundungssatzung können außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines verkehrlich bereits erschlossenen Grundstücks geschaffen und dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Das Grundstück Flst.-Nr. 98 wird laut Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Obstbäume oder Reben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den westlich und nördlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücken ist Wiesen- und Waldfläche vorhanden.

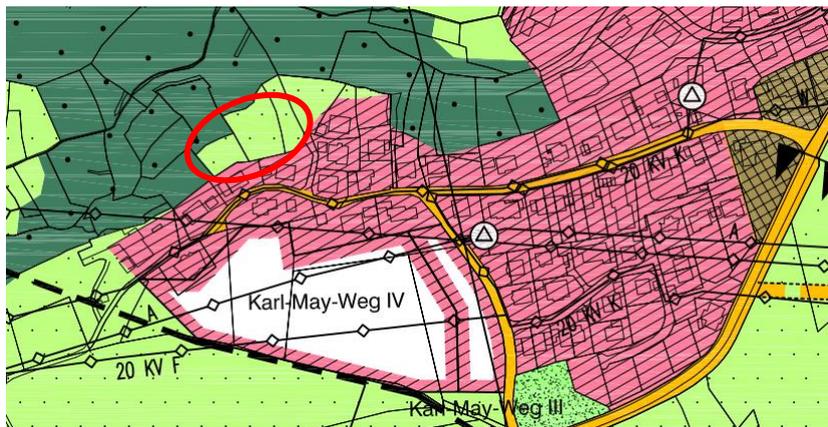
Im überbaubaren Grundstücksbereich selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 98 befindet sich ein Biotop mit dem Namen „Trockenmauern Ellmatten“ (Biotop Nr. 177143171313). Es handelt sich hierbei um Relikte des ehemaligen Weinbaus in wärmebegünstigter Lage. Die untere Mauer ist durchschnittlich etwa 1 m hoch, die oberen beiden Mauern sind etwa 0,5 m hoch. Sie wurden überwiegend aus mittelgroßen sowie wenigen großen Steinblöcken zusammengesetzt und sind noch relativ gut erhalten, nur lokal zerfallend. Die Steine sind zu einem großen Teil stark bemoost. Mit Gefäßpflanzen sind sie nur wenig bis mäßig u.a. mit Brombeere, Efeu überwachsen, vereinzelt hat sich der schwarzstielige Strichfarn als typische Mauerart angesiedelt. In dieses Gebiet darf während der Arbeiten und der Bauphase nicht eingegriffen werden.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht in einer Fläche, die für den Hochwasserschutz oder als Überschwemmungsfläche festgesetzt ist. Auch ein Wasserschutzgebiet ist durch die Aufstellung der Abrundungssatzung nicht betroffen.



Abbildung 1 – Luftbild des Planbereichs

5 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Ortsteil „Bühlloch“ ist als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Abrundungssatzung wird ein Grundstück auf der anderen Seite einer einseitig bebauten Straße in den Innenbereich einbezogen. Die Aufstellung der Abrundungssatzung entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch wenn diese von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht.

Für die Abrundungssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Teil 2 Planungsbericht

6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist § 34 BauGB anzuwenden.

Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die bebaubare Grundstücksfläche ist durch das Baufenster, welches im zeichnerischen Teil dargestellt ist, ersichtlich. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auch außerhalb dieses Baufensters möglich. Somit kann das Grundstück auch besser ausgenutzt werden.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Karl-May-Weg‘ bereits erschlossen, neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

6.3 Waldabstand

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von bewaldeten Flächen umgeben.

Aufgrund dieser Nachbarschaft zu diesen Waldflächen, kann bei starken Winden auch mit Baumsturz gerechnet werden. Um Schäden durch umstürzende Bäume zu verhindern, ist von den Waldflächen ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Haupt- oder Nebengebäude oder Anlagen errichtet werden.

6.4 Umweltbelange

6.4.1 Mensch

Das Plangebiet liegt oberhalb der Erlenmattenstraße am Waldrand. Es umfasst eine Grünlandfläche mit Trockenmauern.

Einrichtung, die der Naherholung dienen, sind ebenso wenig vorhanden wie Quellen für Lärm- oder Schadstoffemissionen.

Die Grünflächen werden im Zuge der Planungsumsetzung beseitigt.

Da es sich jedoch nur um einen Bauplatz handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen in dem betroffenen Bereich voraussichtlich nicht merklich erhöhen. Während der Bauphase kann es jedoch zu vorübergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen kommen.

Diesbezüglich sind keine Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung oder Kompensation notwendig.

6.4.2 Pflanzen

Trockenmauern

Die Trockenmauern auf dem Gebiet sind nach § 30 gesetzlich geschützt („Trockenmauern Ellmatten“ (Biotop Nr. 177143171313)). Die auf der LUBW abrufbaren Angrenzung der Mauern weicht bei der mittleren Mauer leicht von der tatsächlichen Ausdehnung ab. Zudem befindet sich oberhalb der drei Mauern noch ein vierter, sehr überwachsener Überrest einer Mauer.

Die Trockenmauern liegen außerhalb des Baufenster und werden nicht überplant. Durch die Einbeziehung in einen Bebauungsplan verliert das ausgewiesene Biotop trotzdem seinen Schutzstatus. Der Erhalt und die Pflege der Trockenmauern wird in den Bebauungsplanfestsetzungen vorgenommen und ist dadurch solange der Bebauungsplan beseht, zu gewährleisten. Das Biotop ist somit in seinem Fortbestand gesichert. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Im Bereich einer augenscheinlichen Aufschüttung auf dem Gelände selbst bestehen eine grasreichen Ansaat auf nährstoffreichem Substrat. Dieser Bereich ist deutliche wüchsiger als die anderen Bereiche des Plangebietes. Auf dem Plangebiet befindet sich auch Grünland mittlerer Standorte, die wenig wüchsig und eher mager ausgeprägt sind. Diese erreichen jedoch die Wertigkeit einer Magerwiese nicht. Es besteht ein Brennesseldominanzbestand von einer Fläche von etwa 195 qm.

Durch die Umsetzung der Planung werden die Grünflächen überbaut oder zu Gartenflächen und oder privaten Grünflächen umgestaltet.

Im Bereich des Waldbestandes befindet sich eine Rodungsfläche, auf der anscheinend vor Kurzem der Waldrand zurückgenommen wurde. Diese Fläche liegen randlich innerhalb des Geltungsbereiches und wird daher voraussichtlich nicht überbaut.

Auch ein Park- und Lagerplatz, der zum Teil gepflastert und zum Teil geschottert ist. Dieser Platz wird in die Zufahrt und den geplanten Bauplatz integriert. In diesem Bereich sind keine Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und Kompensation der Eingriffe wären daher die Sicherung der Trockenmauern im Rahmen der Bauleiplanung. Außerdem würde ein Pflanzgebot auf der privaten Grundstücksfläche sowie Ausgleichsmaßnahmen Außerhalb des Geltungsbereiches Abhilfe schaffen.

6.4.3 Tiere

Bei der Begehung im Zuge der faunistischen Potentialabschätzung, die als gesondertes Gutachten der Satzung angehängt ist, wurden verschiedene Vogelarten und den angrenzenden Siedlungsbereichen beobachtet. Dabei handelt es sich um typische Bewohner der bebauten Bereiche wie Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Girlitz und Mönchsgrasmücke.

Die an das Baugrundstück angrenzenden Waldränder erweisen sich als relativ gute Vogelhabitate. Dort wurden Arten wie der Grauschnäpper, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Zilpzalp, Gartenbaumläufer, Tannenmeise, Sommergoldhähnchen, Amsel und Schwanzmeise beobachtet. Wenn der geplante Abstand zu den Waldrändern bei der geplanten Bebauung eingehalten wird sind keine negativen Effekte auf die waldbewohnenden Vogelarten zu erwarten.

Für Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger und Insekten sind keine weiterführenden Untersuchungen notwendig.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation kann der Bau des Gebäudes außerhalb der Brutzeit der im Eingriffsraum brütenden Vögel durchgeführt werden. Die Brutzeit dieser Arten erstreckt sich über die Monate März, April, Mai und Juni. Die Trockenmauern sollten erhalten und ihre ökologische Funktion nach Möglichkeit verbessert werden. Sie besitzen einen gewissen naturschutzfachlichen Wert und dienen im Untersuchungsgebiet als Lebensraum für Wildbienen und Schmetterlinge. Durch eine entsprechende Sanierung im Sinne des Naturschutzes könnte ihr ökologisches Potential erhöht werden.

6.4.4 Boden

Die Bodenkarte 1: 25.000 gibt den Bodentyp Braunerde aus Flasergneis-Hangschutt an. Durch die Bebauung des Plangebietes werden Flächen überbaut oder durch befestigte Beläge versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Im Bereich der kleinen Hangböschung im Süden wird der Bodeneingriff je nach Erschließung höher.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation könnte die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt und die Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig angelegt werden.

6.4.5 Wasser

Hydrologisch gesehen befindet sich das Gebiet im Übergang der Einheiten Paläozoikum, kristallin und oberen und Jungquartäre Flussskiese und Sand im unteren Bereich. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Grundwasser spielt in diesem Bereich eine untergeordnete Rolle. Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.

Generell bedeutet die Bebauung des Gebietes einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt der Fläche. Durch die Versiegelung kann weniger Wasser auf der Fläche versickern. Jedoch ist die Fläche zu klein, um spürbare Auswirkungen zu erzeugen. Daher ist von keinem erheblichen Eingriff auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wären hier die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und die Belagsflächen für Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten, um die Grundwasserbildung anzuregen.

6.4.6 Klima und Luft

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind keine siedlungsrelevanten Kaltluftströmungen zu erwarten.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Hierdurch verändert sich die Verdunstungsrate. Jedoch ist die bebaute Fläche zu klein, um spürbare Auswirkungen zu erzeugen. Es ist daher von keinem erheblichen Eingriff auszugehen.

Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung oder Kompensation könnten hier Pflanzgebote auf der privaten Grundstücksfläche oder wasserdurchlässige Beläge darstellen.

6.4.7 Landschaftsbild

Das Gebiet ist an einem Hang gelegen und befindet sich hinter einer bereits bestehenden Bebauung.

Da jedoch nur ein Bauplatz aufgewiesen und dieser an die bestehende Bebauung angeschlossen wird, werden die Auswirkungen für das Landschaftsbild sehr gering ausfallen.

Als Kompensation könnten hier die Gebäude in ortstypische Kubaturen und Formen gestaltet werden.

6.4.8 Kultur- und Sachgüter

Die Trockenmauern sind als Relikte der ehemaligen Nutzung als Weinberg von nutzungshistorischer Bedeutung.

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten könnten, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig der zuständigen Denkmalschutzbehörde (RP Stuttgart) schriftliche mitzuteilen.

Auch die im weiteren Baufortschritt auftretenden Funde sind umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

6.5.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Mögliche Maßnahmen wären hier eine entsprechende Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote. Die Flächenversiegelung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Belagsflächen sollten möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Außerdem bietet sich eine insektenfreundliche Beleuchtung des Gebietes an. Eine Bauzeitenbeschränkung und eine Sicherung der Trockenmauern sollten ebenfalls vorgesehen werden.

Diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches reichen jedoch nicht für eine vollständige Kompensation der Eingriffe aus. Daher sollten noch Maßnahmen zur Ausgleich außerhalb des Gebietes der Satzung vorgesehen werden.

6.5.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Mit der Bebauung des Gebietes „Bühlloch“ werden überwiegend mittelwertige Biotoptypen beseitigt oder umgenutzt. Der Bodentyp im Bereich des Plangebietes ist von sehr geringer Wertigkeit.

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, sowie „Boden“ zusammen.

Durch die geplanten Eingriffe besteht ein Ausgleichsbedarf von 18.427 Ökopunkte.

Der außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Ausgleichsbedarf in Höhe dieser 18.427 Ökopunkte wird der Ausgleichsmaßnahme „Wanderungshindernisse Fischerbach“ zugeordnet. Hierdurch können diese Eingriffe ausgeglichen werden.

6 *Auswirkungen*

Durch die Aufstellung der Abrundungssatzung wird die Abrundung des Ortsteils „Bühlloch“ nach Nordwesten ermöglicht.
Hierdurch kann ein bereits erschlossenes Grundstück der Bebauung zugeführt werden.

7 *Maßnahmen zur Verwirklichung*

7.1 *Entschädigungen*

Durch die geplanten Festsetzungen der Abrundungssatzung werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 *Erschließung*

Durch die Aufstellung der Abrundungssatzung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

Das Plangebiet wird über die Stichstraße der „Karl-May-Straße“ erschlossen.

7.3 *Ver- und Entsorgung*

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Plangebiet ist teilweise bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es kann in die bestehende Regen- und Schmutzwasserleitung, die in der Stichstraße in Richtung des „Karl-May-Wegs“ verlegt ist, angeschlossen werden.

Sofern im Plangebiet zwei Gebäude erstellt werden, muss eine neue Schmutzwasser-Anschlussleitung im Straßenbereich der Kreuzung der Stichstraße „Karl-May-Straße“ mit der Sammelstraße „Karl-May-Straße“ gebaut werden.

Mit dem Vorhabenträger wird die Übernahme dieser Aufwendungen vereinbart, so dass durch die Aufstellung der Abrundungssatzung auf die Gemeinde keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung zukommen.

7.4 *Planungsrecht*

Vorgesehen ist, die Abrundungssatzung bis Ende des Jahres 2020 zur Rechtskraft zu bringen.

Fischerbach, den

.....
Thomas Schneider
Bürgermeister

Lauf, den 25.09.2020 Ro-la



Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser