
**BEGRÜNDUNG ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG 'FREUDENBACH SÜD'
GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 2 BAUGB**

Gemarkung Freudenbach
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Stand: 16. März 2021

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3	Flächennutzungsplan	3
4	Festsetzungen der Ergänzungssatzung	4
5	Erschließung	4
6	Bodenordnung – Grundstücksaufteilung	4
7	Artenschutz	4
8	Umweltschützende Belange	5
8.1	Gesetzesgrundlagen – Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	5
8.2	Eingriffsregelung	5
8.3	Planexterne Kompensationsmaßnahmen	5
8.4	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	6
8.5	Schutzgut Klima	6
8.6	Schutzgut Boden	6
8.7	Schutzgut Landschaftsbild	6
8.8	Abwägung	6

1 Anlass für die Aufstellung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flurstück 439 am südlichen Ortsrand von Freudenbach. Hier soll eine Baufläche gemäß §34 BauGB entstehen. Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Creglinger Ortsteile erfordert die Bereitstellung passender und den Bedürfnissen der Bauwilligen angepasster bebaubarer Grundstücke in den Ortsteilen.

Durch die Ergänzungssatzung soll das im Lageplan gekennzeichnete Flurstück 439 (teilweise) der Gemarkung Freudenbach vom Außenbereich in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Freudenbach überführt und somit eine Bebauung ermöglicht werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Freudenbach, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Es umfasst die nördliche Teilfläche des Flurstücks 439 (Gemarkung Freudenbach) mit einer Fläche von 1.077 m². Entlang der nördlichen Grenze des Gebietes verläuft ein gut ausgebauter Wirtschaftsweg, der im Westen von der 'Archshöfer Straße' abzweigt. Östlich und westlich grenzen Gehölze der angrenzenden Grundstücke an das Plangebiet, im Süden geht es offen zur Grundstückseigenen Wiese über, südwestlich verläuft ein Grasweg.

Das Flurstück 439 stellt eine Wiesenfläche mit wenigen großkronigen Einzelbäumen dar.

Quelle: Ausschnitt aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, den 23.09.2020



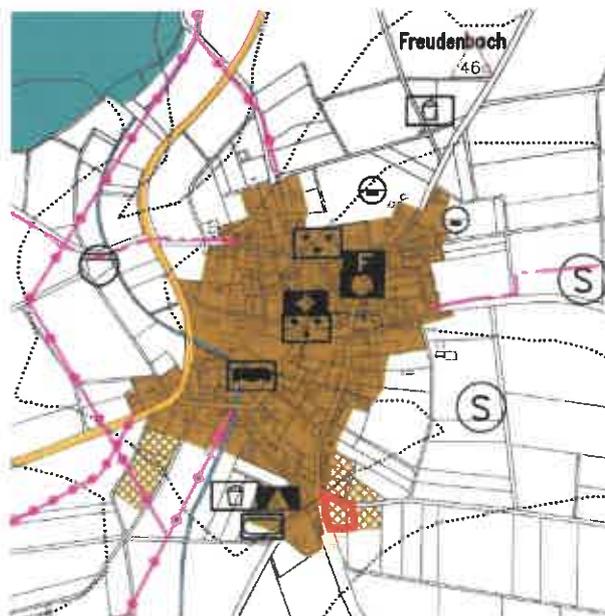
3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 mit landschaftsplanerischem Integrationsteil der Stadt Creglingen wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Erlass vom 23. Juli 2002 genehmigt und ist seit dem 24. August 2002 rechtskräftig. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 25.05.2018 genehmigt und ist seit dem 09.06.2018 rechtskräftig.

Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche – geplant – dargestellt. Die Ergänzungssatzung 'Freudenbach Süd' ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die vorliegende Satzung wird somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Quelle: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Creglingen, Stand 05.11.2013



4 Festsetzungen der Ergänzungssatzung

In einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Um den Charakter einer Ergänzungssatzung zu erhalten, werden nur wenige Festsetzungen getroffen. Eine detaillierte Festlegung der Art bzw. des Maßes der baulichen Nutzung usw. sind einem Bebauungsplan (evtl. auch einem einfachen Bebauungsplan) vorenthalten. Deshalb wird in der vorliegenden Satzung lediglich die Art der baulichen Nutzung, hier entsprechend dem örtlichen Umfeld ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, sowie das Pflanzgebot zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt. Ein Bauvorhaben muss sich zudem gemäß §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Weiterhin ist im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 439 eine Eingrünung zu schaffen. Auf der als 'planinterne Ausgleichsfläche' gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese extensiv zu pflegen.

Südlich des Geltungsbereiches soll auf dem selben Flurstück eine planexterne Ausgleichsmaßnahme durch die Pflanzung von zwei Obstbaum-Hochstämmen umgesetzt werden. Die Wiese unter den Obstbäumen ist extensiv zu pflegen.

5 Erschließung

Das sich konkret in der Planung befindliche Bauvorhaben wird durch die nördlich an das Plangebiet anschließende Straße (Flst. Nr. 151) erschlossen. Ein weiterer Bedarf an Erschließung besteht aktuell nicht.

6 Bodenordnung – Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB wird nicht notwendig, da sich das Grundstück Flst. Nr. 439 bereits im Eigentum des Bauherrn befindet.

7 Artenschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 16.03.2021 wird Bestandteil der Begründung und ergab, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden:

- V1 Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebietes gelagert werden.**
- V2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung mit der Rodung des Apfelbaums nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Walnuss bleibt erhalten.**
- V3 Als Minimierungsmaßnahmen sind zwei Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Wiese unter den Obstbäumen ist extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht erlaubt.**

8 Umweltschützende Belange

8.1 Gesetzesgrundlagen

– Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Natur- schutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier der Fall.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Lageplan der Ergänzungssatzung verdeutlicht, dass keine Schutz- gebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen.

8.2 Eingriffsregelung

Werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, sind entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB auf diese Satzung ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Diese Eingriffsregelung ist jedoch nicht auf die nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB be- schriebenen Grenzen anzuwenden.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird die gesamte Fläche des Flurstücks 439 mit einer Größe von 1.077m² berücksichtigt.

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. Eine Nutzungsänderung erfährt vor allem die 992 m² große Wiesenfläche auf dem Flurstück 439, die zukünftig als Dorfgebiet ausgewiesen wird.

Biotopbestandsaufnahme vorher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Fettwiese	13	1.077	14.001
Summe		1.077	14.001

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Überbaubare Grundstücksfläche MD-Gebiet (GRZ 0,6)	1	595	595
Grünfläche MD-Gebiet / Gartenfläche	6	397	2.382
Pflanzgebot / Magerwiese	19	85	1.615
Summe		1.077	4.592

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich in der Bilanzwertung ein Defizit von **9.409**.

8.3 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Neben den planinternen Ausgleichsflächen ist im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 439 - außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung - eine Eingrünung zu schaffen. Auf dieser Fläche (1.181 m²) sind zwei Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Die Wiese unter den Obstbäumen ist extensiv zu pflegen.

Biotopbestandsaufnahme vorher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Fettwiese	13	1.181	15.353
Summe		1.181	15.353

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Pflanzgebot / Magerwiese	19	1.181	22.439
Streuobst	2	1.181	2.362
Summe		1.181	24.801

Durch die Ausgleichsmaßnahme wurden somit **9.448** Bilanzpunkte gewonnen. In der Summe ergibt sich durch die planexterne Ausgleichsfläche ein Überschuss von **39** Bilanzpunkten. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere konnte somit vollständig ausgeglichen werden.

8.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Die Ergänzungssatzung schafft kurzfristig an die Bedürfnisse der Bauwilligen angepasste Bauflächen für den Eigenbedarf in Freudenbach. Die Ergänzung an der Ortsrandlage stellt eine geringe Beeinträchtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Für die Ausweisung der Baufläche wird keine weitere Versiegelung durch Straßenflächen notwendig.

8.5 Schutzgut Klima

Die punktuelle Verdichtung am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortslage bewirkt keine Veränderung des Klimas und des Kleinklimas. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet. Luftstaus sind nicht zu erwarten.

8.6 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Nutzungsänderung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit nur unerheblich beeinflusst, da in den Bereichen der Pflanzgebotflächen eine Steigerung der Bodenfunktionen zu erwarten ist. Die zukünftig versiegelten Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen hingegen.

8.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird östlich und westlich von Gehölzen umgrenzt, im Norden verläuft die Erschließungsstraße. Von Süden ist das Grundstück aufgrund der Bepflanzung entlang der Ortsverbindungsstraße kaum einsehbar. Es ist somit mit keinen wesentlichen Eingriffen in das Landschaftsbild zu rechnen.

8.8 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber den sehr geringen Eingriffen in die Natur stuft die Stadt Creglingen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb des Plangebiets sowie in direkte Nähe Berücksichtigung.

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

Stadt Creglingen, den

18. MRZ. 2021



Bürgermeister Uwe Hehn

