

Stadt: Creglingen
Gemarkung: Waldmannshofen
Kreis: Main – Tauber - Kreis

Begründung

Ergänzungssatzung Waldmannshofen

gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Creglingen, 17.06.2008 / 03.09.2008



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass für die Ergänzungssatzung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	3
4	Festsetzungen in der Ergänzungssatzung	4
5	Erschließung	4
6	Bodenordnung und Grundstücksaufteilung	4
7	Immissionsschutz	4
7.1	Landwirtschaftliche Betriebe	4
7.2	Landesstraße 1003	4
8	Umweltschützende Belange	4
8.1	Gesetzesgrundlagen	4
8.2	Bereich der Eingriffsregelung	5
8.3	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	5
9	Schutzgüter	5
9.1	Landschaftsbild	5
9.2	Schutzgut Boden	5
9.3	Klima	6
10	Biotopbewertung	6
10.1	Bewertungsgrundlage für Biotope	6
10.2	Biotopwertberechnung	8
10.3	Abwägung	9



1 Anlass für die Ergänzungssatzung

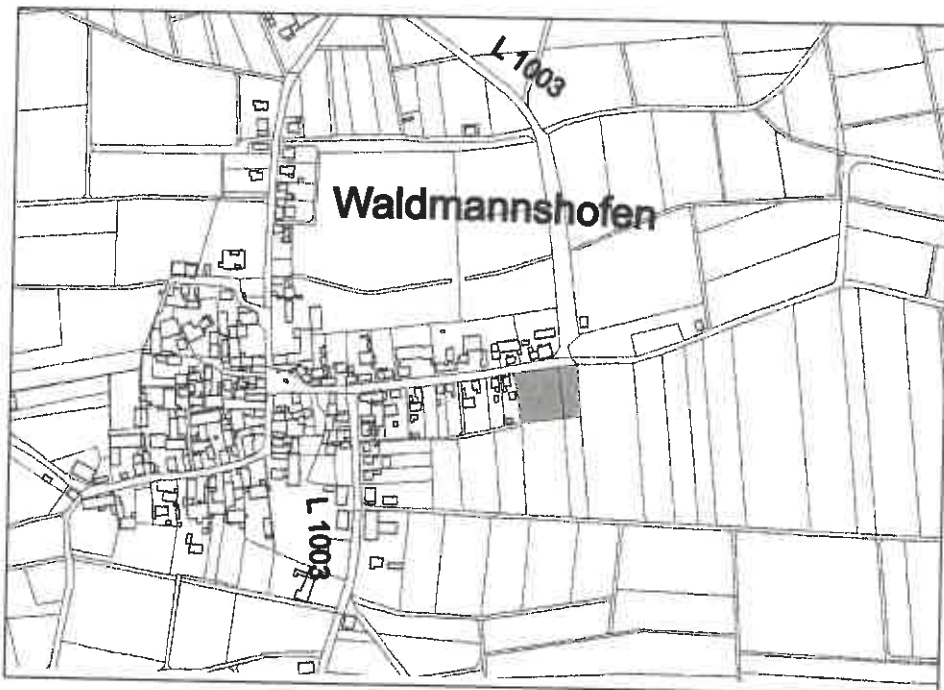
Die Stadt Creglingen beabsichtigt für den Ortsteil Waldmannshofen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erstellen.

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind u. a. ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flst. 122/1 im Ortsrandbereich von Waldmannshofen sowie die Bereitstellung von weiteren Bauflächen mit Dorfgebietscharakter nach § 5 der Baunutzungsverordnung.

Durch die Ergänzungssatzung sollen Flurstücke vom Außenbereich in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldmannshofen überführt und somit eine Bebauung ermöglicht werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet erstreckt sich über 2 Flurstücksteile im Randbereich der Ortslage von Waldmannshofen.



Es grenzt im Norden an die Auber Straße L 1003 und im Westen an die bestehende Bebauung. Im Süden und Osten erstrecken sich Feldlagen. Im Umfeld befinden sich mehrere Wohnhäuser, zum größten Teil mit landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die nachfolgenden Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und werden in Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldmannshofen zugeordnet: Flst. Nr. 122/1 mit einer Fläche von 3.225 m² und 122/2 mit einer Fläche von 1.273 m².

Somit umfasst das gesamte Plangebiet eine Fläche von ca. 4.498 m²

3 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 Creglingen, 1. Änderung wurde durch Erlass vom 14.06.2004 vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis abgeschlossen und am 03.07.2004 rechtskräftig.

Die einzubeziehenden Flurstücksbereiche sind als Gemischte Baufläche - Geplant - dargestellt. Die Städtebauliche Ergänzungssatzung „Waldmannshofen“ ist somit 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 Dorfgebiet nach §5 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 geschaffenen Bauflächen werden an die in der Auber Straße vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen angeschlossen.

6 Bodenordnung und Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff wird nicht notwendig. Die Flurstücke Nr. 122/1 und 122/2 befinden sich im Besitz der Stadt Creglingen.

7 Immissionsschutz

7.1 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Umfeld der Planung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, Konflikte aufgrund der Ergänzungssatzung sind nicht zu erwarten. Der nächstgelegene Betrieb mit Viehhaltung ist nördlich der L1003 auf Flst. 8 , ca. 100 m entfernt. Sonstige landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Bei jedem künftigen Bauvorhaben (sowohl Wohnbauvorhaben als auch sonstigen Bauvorhaben) individuell zu prüfen, ob die nach den VDI-Richtlinien zu beachtenden Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden. Eine Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt ist unbedingt erforderlich.

7.2 Landesstraße 1003

Der Verkehrslärm kann als gering eingeschätzt werden. Laut Verkehrszählung von 2005 ist die Anzahl der Fahrzeuge mit 453 KFZ / 24 h angegeben. Da sich auch auf den angrenzenden Flächen zum Planungsgebiet bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur L1003 befindet und von dort keine negativen Auswirkungen bekannt sind, kann auch bei den neu einzubeziehenden Flächen auf eine Verträglichkeit zur L1003 in Bezug auf Immissionen ausgegangen werden.

8 Umweltschützende Belange

8.1 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 sowie 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 und FFH Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.
Beide Schutzgebiete werden hier nicht beeinträchtigt.

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

Die Ergänzungssatzung Waldmannshofen weist unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,6 (angenommen aus der umgebenden Bebauung) eine neue überbaubare Fläche von ca. 2.255 m² auf und unterliegt daher auch keiner Vorprüfung.

8.2 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.

8.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Durch die Ergänzungssatzung werden kurzfristig, an die Bedürfnisse 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.

9 Schutzgüter

9.1 Landschaftsbild

Da es sich im Wesentlichen um eine Arrondierung der bestehenden Bebauung handelt, und sich die Bebauung dem Umfeld anpassen muss, wird mit keinen wesentlichen Eingriffen in das Landschaftsbild gerechnet.

9.2 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' im 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 zu erwarten, wenn auch in geringem Maß. 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.

9.3 Klima

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

10 Biotopbewertung

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet und im angrenzenden Bereich nicht vorhanden.

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

Artenschutzrechtliche Belange nach §42 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht berührt. Vorkommen streng geschützter Arten sind nicht bekannt. Hinsichtlich der möglichen Brutvogelart Feldlerche ist der Ackerbereich unmittelbar anschließend an die Ortsbebauung als suboptimal einzustufen. In der umgebenden Feldflur sind wesentlich besser geeignete Brut- und Lebensräume vorhanden.

10.1 Bewertungsgrundlage für Biotop

Die Wertklassen in der nachstehenden Tabelle leiten sich aus folgenden Kriterien für die Einstufung von Biotoptypen ab:

- **Vielfalt** an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedener Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklungen einer Erscheinungsform, insbesondere "Rote-Liste-Arten"
- **Natürlichkeit** für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm
- **Unersetzlichkeit** entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder
- **Vollkommenheit** als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer Erscheinungsform innerhalb einer Variationsbreite
- **Repräsentanz** für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung



Biotopwerte

Lfd.Nr.	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Fläche	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterfläche	0,1
3.	Begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Verkehrsgrün	0,2
5.	Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Alleen	0,3
7.	Einzelbaum, Baumgruppen	0,6
8.	Garten-/Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
9.	Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
10.	Kleingartenanlage	0,4
11.	Baumschule, Obstplantage	0,4
12.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
13.	Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
14.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
15.	Extensive Grünlandnutzung (nicht sehr artenreich)	0,7 0,6
16.	Brachfläche/Sukzessionsfläche- artenreich-natürlich	0,6
17.	Streuobstwiese	0,9
18.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
19.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
20.	Nadelwald	0,5
21.	Feldgehölz, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
22.	Fischereirechtlich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
23.	Unbelastetes Gewässer mit Ufersaum	0,9
24.	Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0



10.3 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange „Schaffung benötigter Bauflächen zur Deckung des Bedarfs in Waldmannshofen“, 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 ausgeglichen wird, derzeit an keinem anderen Ort durchführbar.

Der Biotopwert des Plangebiets kann im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

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

Gefertigt: Weikersheim, den 17.06.2008/ 03.09.2008

**Büro für Bau und Vermessung
Ludwig Ohnhaus, Weikersheim**

Aufgestellt: Creglingen, den 17.06.2008/ 03.09.2008



Bürgermeister Holzwarth

