

## ERGÄNZUNGSSATZUNG “KIRSCHENÄCKER“ IN UMMENHOFEN



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>5</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>3. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>7</b>
3.1 Schutzgebiete	7
3.2 Biotopschutz	7
3.3 Artenschutz	7
3.4 Gewässerschutz	7
3.5 Denkmalschutz	7
3.6 Immissionsschutz	7
3.7 Wald und Waldabstandsflächen	8
3.8 Altlasten	8
<b>4. Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
4.1 Bestand	8
4.2 Prognose	9
4.3 Maßnahmenkonzeption	9
4.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	10
4.3.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	10
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>7. Verkehr</b>	<b>10</b>
<b>8. Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
<b>ERGÄNZUNGSSATZUNG "KIRSCHENÄCKER"</b>	<b>11</b>
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>13</b>
Bild 1: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000	6
Bild 2: Luftbild mit Satzungsabgrenzung 1:2.000	6



## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

Begründung  
Satzung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997  
Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003  
Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004  
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990  
Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995  
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990  
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002  
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg(**NatSchG**) vom 13.12.2005

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

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

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Ein Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.



## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Der zum Ortsteil Untersontheim gehörende Weiler Ummenhofen befindet sich ca. 2 km nördlich des Hauptortes Obersontheim. Am nördlichen Rand des Weilers beabsichtigen zwei ortsansässige Bauherren die Errichtung eines Wohngebäudes.

Aufgrund der Randlage können die Bauplätze nicht nach Innenbereichskriterien beurteilt werden. Die Gemeinde Obersontheim unterstützt das Vorhaben und verfolgt mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Kirschenäcker“ das Ziel, eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen somit einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich von Ummenhofen miteinbezogen werden.

Die Satzungsabgrenzung beschränkt sich auf Teile der Flurstücke 1055 und 1056. Bei der Fläche handelt es sich um eine mit Obstbäumen bestandene Wiese, welche im Osten als Fettwiese und im Westen als Magerwiese ausgebildet ist. Im Norden und Westen schließen weitere Streuobstbestände an.

Mit Ausnahme von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollen keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Bauvorhaben haben sich somit gemäß § 34 BauGB in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen.

### 2. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum **Regionalplan** „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet nicht verzeichnet. Regionalbedeutsame Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** „Oberes Bühlertal ist ein Teil der Fläche als gemischte Baufläche enthalten. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt und sich die überplanten Flächen an die bestehende Bebauung anpassen müssen, kann die Ergänzungssatzung somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

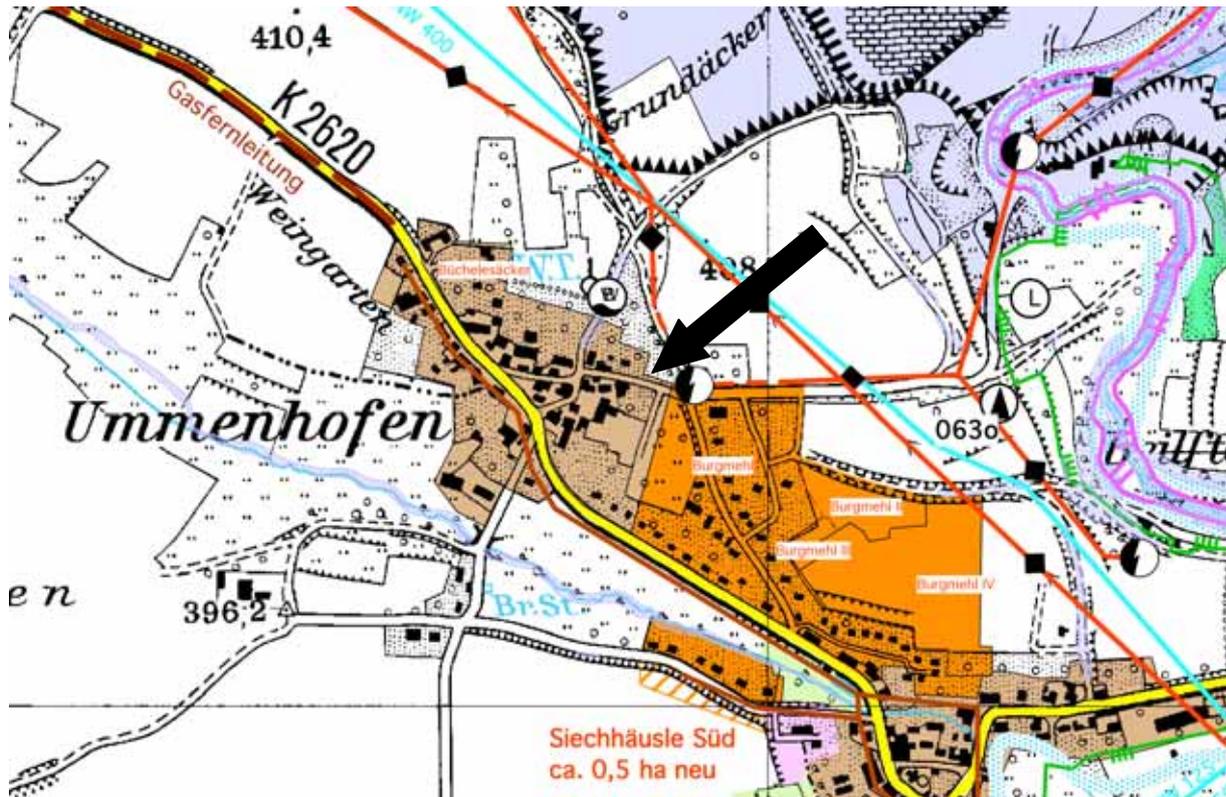


Bild 1: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000



Bild 2: Luftbild mit Satzungsabgrenzung 1:2.000

### **3. Schutzvorschriften und Restriktionen**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Biotopschutz**

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

#### **3.3 Artenschutz**

Die überplanten Flächen weisen als mögliche Lebensräume einen großen Nussbaum, ein gemauerten Schuppen und Obstbäume mit Baumhöhlen und Nest auf.

Insgesamt liegen keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG vor, so dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzusehen sind.

#### **3.4 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.

#### **3.5 Denkmalschutz**

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

#### **3.6 Immissionsschutz**

Durch die Planung ist mit keinen störenden Emissionen zu rechnen.

### **3.7 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **3.8 Altlasten**

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

## **4. Eingriffsregelung**

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.

In einer Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes untersucht. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Betrachtet werden dabei fünf so genannte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie das Landschaftsbild, auch als Grundlage für die menschliche Erholung.

### **4.1 Bestand**

Der Weiler Ummenhofen liegt nördlich des Ortsteils Untersonnheim in Richtung Vellberg. Ummenhofen liegt in einer stark landwirtschaftlich geprägten Landschaft mit einem geringen Waldanteil. Die Bühler fließt nördlich des Plangebietes und formt die regionaltypische Tal Landschaft aus. Ebenfalls nördlich im Tal der Bühler wird Naturstein abgebaut. Naturräumlich lässt sich das Gebiet der Haupteinheit der Hohenloher und Haller Ebene mit der Untereinheit der Vellberger Bucht zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ummenhofen und eröffnet an der Hügelkuppe den Blick ins Bühlertal. Durch den Ort führen zwei Wanderwege des schwäbischen Alpenvereins, welche jedoch nicht am Geltungsbereich vorbeiführen. Weitere relevante Erholungsfunktionen sowie Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden. Die überplante Fläche selbst besteht aus einer mit Bäumen bestandenen Wiese, welche im westlichen Teil mager und im östlichen Teil fett ausgeprägt ist. Im westlichen Bereich befinden sich ein Schuppen, ein Gewächshaus, Beetflächen sowie ein großer Nussbaum und fünf kleine Obstbäume. Der Apfelbaum an der Straße weist mehrere Baumhöhlen auf. Die östliche Wiesenfläche ist nur mittig mit einem Obstbaum mit Nest und ganz im Westen mit zwei Zwetschgenbäumen bestanden. Im Norden, an den Geltungsbereich anschließend, befindet sich eine Streuobstwiese, welche aus alten und neuen Bäumen zusammengesetzt ist. Der Schuppen und die Höhlenbäume im Geltungsbereich bieten Lebensraum für Vögel aber auch Fledermäuse. Der Ortsrand von Ummenhofen ist an dieser Stelle durch den Baumbestand optisch gut eingegrünt und tritt im Landschaftsbild positiv in Erscheinung.

Der Boden weist für die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserhaushalt, natürliche Bodenfruchtbarkeit) unter anderem durch den Bodentyp Lehm eine mittlere Erfüllung auf. Für den Klima- und Lufthaushalt wirkt die Wiese als Kaltluftentstehungsgebiet. Die dar-

auf stehenden Gehölze verbessern zusätzlich mittels Staub- und Schadstofffilterung sowie Sauerstoffproduktion und Luftbefeuchtung die Luftqualität. Die vorherrschende geologische Formation des Lettenkeupers weist eine mittlere Funktion für die Grundwasserdarbietung und Neubildung auf. Die Nutzungsart des Grünlandes wirkt positiv auf das Schutzgut Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

## 4.2 Prognose

Die Planung wirkt sich durch die Versiegelung von zuvor offenen Flächen auf den Naturhaushalt negativ aus. Der Verlust von Boden als Lebensraum, Filter und Puffer stellt ebenso eine Beeinträchtigung der Landschaftsfunktionen dar, wie die Verringerung von Wasserspeicherung im Boden. Versiegelte und bebaute Flächen heizen sich zudem stärker auf und haben im Gegenzug keine positiven Klimawirkungen (Kühlung, Luftbefeuchtung und Filterung). Die geplante Bebauung greift in den vorhandenen Ortsrand ein, dieser ist durch die Lage gut einsehbar und tritt somit landschaftlich in Erscheinung. Der Schuppen sowie die Mauer sollen nach Auskunft der Eigentümer erhalten werden und dienen somit auch weiterhin als Lebensraum für Tiere. Durch die Kleinflächigkeit der Satzungsabgrenzung und die bereits vorhandene Bebauung sind die negativen Wirkungen begrenzt. Da die Eingriffsregelung jedoch keine Bagatellgrenze kennt, ist jede spürbar negative Veränderung als Eingriff zu werten.

## 4.3 Maßnahmenkonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Da eine Vermeidung ohne Verzicht auf die geplante Bebauung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### 4.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen sollen folgendermaßen vermieden oder minimiert werden:

- Zum Erhalt der Streuobst-Lebensräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Grenze der Abrundungssatzung so zu wählen, dass diese den vorhandenen Streuobstbestand in einem möglichst geringen Umfang überplant oder tangiert.
- Der an der Straße befindliche Apfelbaum soll auf Grund seiner Baumhöhlen erhalten und während der Bauphase ordnungsgemäß geschützt werden.
- Räumung des Baufeldes nicht zwischen 1. März und 30. September.

### **4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen sollen folgendermaßen kompensiert werden:

- Nördlich der Satzungsabgrenzung sollen auf den Flurstücken 1055 und 1056 für die gefälltten Obstbäume zehn neue Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden. Dadurch wird die vorhandene, landschaftstypische Ortsrandeingrünung verstärkt, die Gehölze dienen zudem als Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Die Maßnahme liegt außerhalb der Satzungsabgrenzung und wird separat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde gesichert.

### **4.3.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

- Auf den Flurstücken 1055 und 1056 sind insgesamt 5 Nistkästen mit unterschiedlichem Durchmesser der Einfluglöcher anzubringen. Somit ist der mögliche Verlust der Bruthöhlen in den älteren Bäumen ausgeglichen.

Die Maßnahme liegt außerhalb der Satzungsabgrenzung und wird separat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde gesichert.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Planung wird eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche nach Nordosten ermöglicht. Als ökologischer Ausgleich sowie zum Erhalt und Verbesserung der landschaftlichen Einbindung werden im Norden der Satzungsabgrenzung Obstbäume gepflanzt und Nistkästen angebracht, welche mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert werden. Weiterhin wird der Apfelbaum an der Straße erhalten und die Räumung des Baufeldes ist zwischen 1. März und 30. September untersagt.

Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Es werden keine Vorschriften nach § 74 LBO getroffen.

## **7. Verkehr**

Die Erschließung ist durch bestehende Ortsstraßen ausreichend gesichert.

## **8. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der bestehenden technischen Infrastruktur gesichert.

Obersontheim, im März 2011

Trittner  
(Bürgermeister)

## ERGÄNZUNGSSATZUNG "KIRSCHENÄCKER"

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Obersontheim 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 31.03.2011, 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 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 räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

##### *M: Räumung des Baufeldes*

Eine Räumung des Baufeldes sowie Rodung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen ist in der Zeit vom 1. März bis einschließlich 30. September unzulässig.

##### **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der im Plan gekennzeichnete Apfelbaum ist dauerhaft zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Bei Abgang ist dieser artgleich zu ersetzen.

### § 4 Inkrafttreten

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



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	15.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.08.2011
Auslegungsbeschluss	am	15.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.08.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 01.09. bis	04.10.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	27.10.2011

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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.

Obersontheim,  
den 15.02.2011

Obersontheim,  
den 18.10.2011

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 31.03.2010