

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ROSENÄCKER“ IN LENDSIEDEL



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.3.1 Regionalplanung	8
Regionalplan	8
<b>B.4. Kommunale Planungsebene</b>	<b>9</b>
B.4.1 Flächennutzungsplan	9
B.4.2 Landschaftsplan	9
B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
<b>B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>12</b>
B.5.1 Schutzgebiete	12
B.5.2 Biotopschutz	12
B.5.3 Biotopverbund	13
B.5.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.5.5 Artenschutz	14
B.5.6 Gewässerschutz	14
B.5.7 Denkmalschutz	14
B.5.8 Immissionsschutz	15
B.5.9 Landwirtschaft	15
B.5.10 Wald und Waldabstandsflächen	15
B.5.11 Altlasten	15
<b>B.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
B.6.1 Bestand	16
B.6.2 Prognose	17
B.6.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	17
<b>B.7. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>18</b>
B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	18
B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	19
B.7.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	19
B.7.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
B.7.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	19
B.7.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	19
B.7.5 Maßnahmen für Krisenfälle	19
<b>B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>B.9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>B.10. Verkehr</b>	<b>20</b>
<b>B.11. Technische Infrastruktur</b>	<b>20</b>
<b>B.12. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>21</b>

<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>23</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>25</b>

#### **ANHANG**

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM2)

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	11
Bild 6: Biotopverbund, unmaßstäblich	13
Bild 7: Kartierung Denkmalpflege, unmaßstäblich	14

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 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. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung**

Die Stadt Kirchberg an der Jagst plant im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Lendsiedel eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Auf diesen Grundstücken bestehen bereits Gebäude. Historisch sind diese meist aus landwirtschaftlichen Nutzungen heraus entstanden und als Wohnhäuser, Scheunen und Wirtschaftsgebäuden errichtet worden.

Scheunen und Wirtschaftsgebäude bilden jedoch nicht automatisch einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. So befinden sich Teile der baulichen Anlagen baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen diese in den im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches sowie eine baurechtliche Basis für Neubauvorhaben geschaffen werden.

Um eine eindeutige, städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Innenbereiches zu erhalten, werden die angrenzenden Gebäude miteinbezogen und gegen den Außenbereich abgegrenzt. Mit der Klarstellung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die vorhandene Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für einen Teilbereich von Lendsiedel festgelegt. Gemäß Baugesetzbuch können Klarstellungs- und Ergänzungssatzung miteinander kombiniert werden.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nicht gesehen, da planungsrechtliche Festsetzungen auf ein Minimum begrenzt und Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien bewertet werden sollen.

Bauvorhaben haben sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Zur besseren landschaftlichen Einbindung soll im Zusammenhang mit der vorliegenden Satzung eine Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen, Gemäß § 74 LBO festgesetzt werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren, sind außerhalb der Ergänzungsflächen 14 Hochstämme sowie innerhalb 3 Hochstämme zu pflanzen.

### **B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,82 ha, wobei der Ergänzungsbereich, in dem neues Baurecht geschaffen werden soll, lediglich 0,21 ha umfasst.

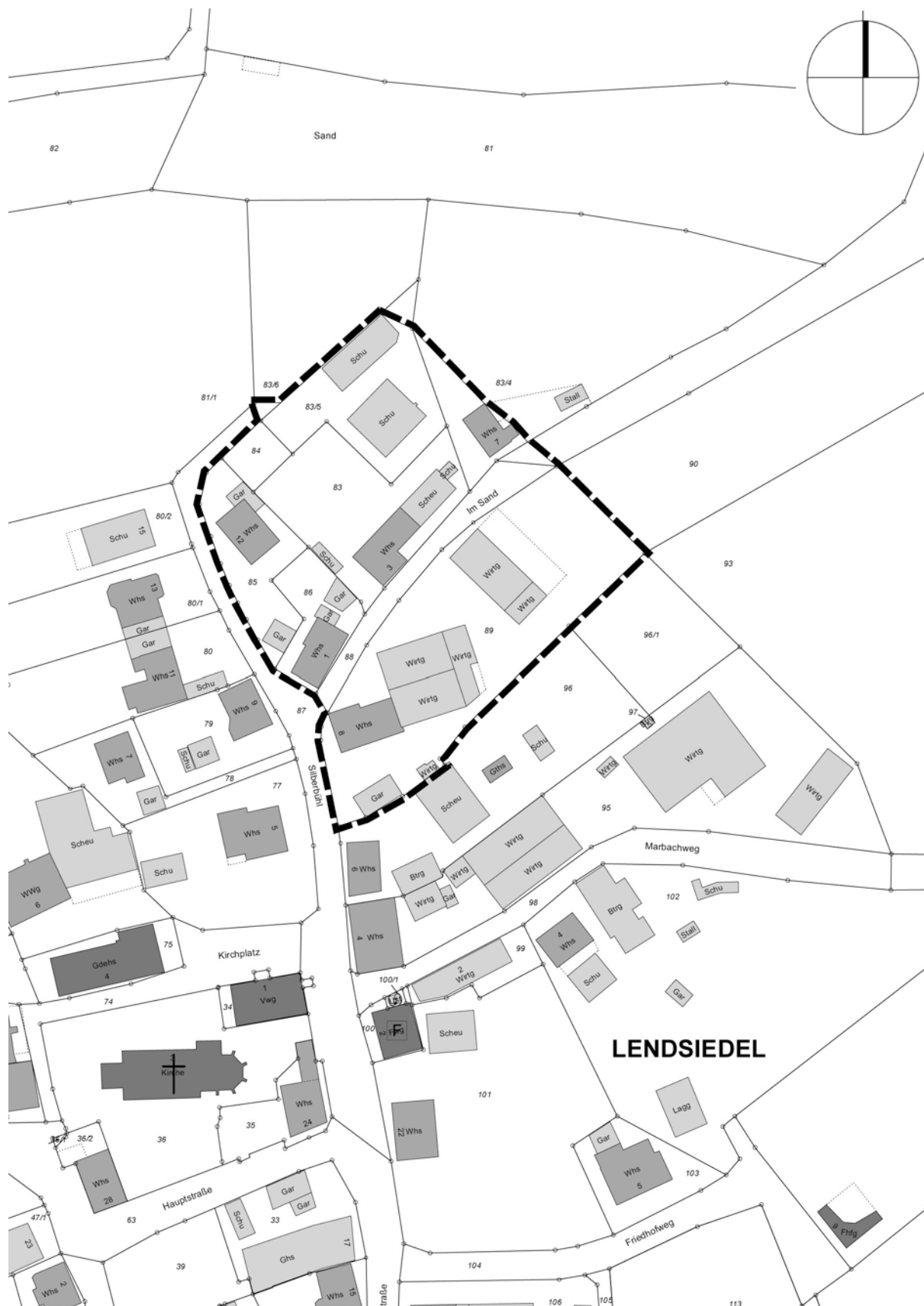


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## B.3. Übergeordnete Planungen

### B.3.1 Regionalplanung

#### Regionalplan

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Raumnutzungskarte des „Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020“ randlich als Siedlungsfläche eingetragen.

#### Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

#### Beurteilung

Die Planung dient der städtebaulichen Arrondierung des bestehenden Dorfmischgebietes. Einzelne Neubauvorhaben fügen sich räumlich an die bestehende Bebauung der Nachbargebäude ein. Die Lage hat somit keinen störenden Einfluss auf die Erholungseignung dieses Bereiches. Die beanspruchten Flächen selbst stehen bisher für eine Erholung nicht zur Verfügung, da sie privat genutzt werden. Spazier- oder Wanderwege werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Ein Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet für Erholung wird daher nicht gesehen.



## **B.4. Kommunale Planungsebene**

### **B.4.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem grenzt ein Biotop an den Geltungsbereich.

### **B.4.2 Landschaftsplan**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde. Der Bereich ist für den Erhalt und Sicherung der besonderen Funktion für Arten- und Biotopschutz gekennzeichnet. Der Bereich hat eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung sowie eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- BP „Schmiedberg“, in Kraft getreten am 28.01.1972
- BP „Sand“, in Kraft getreten am 11.10.2019

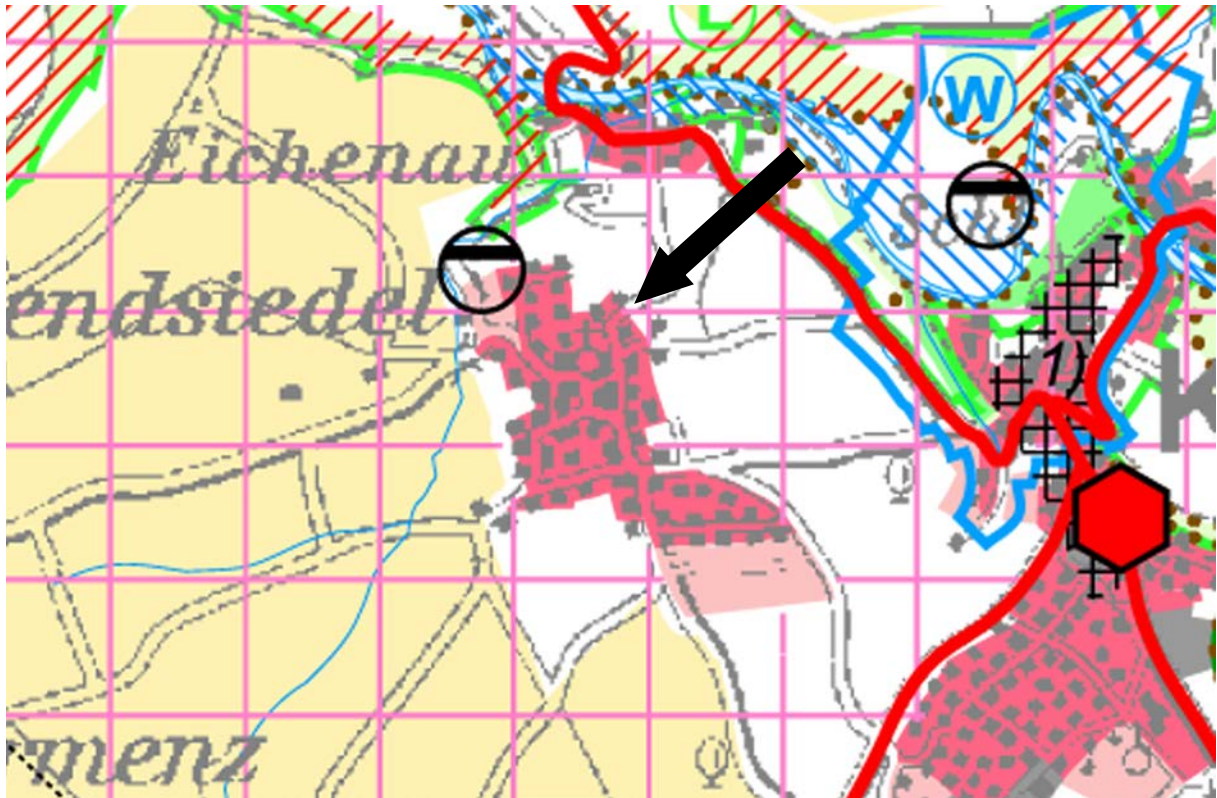


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

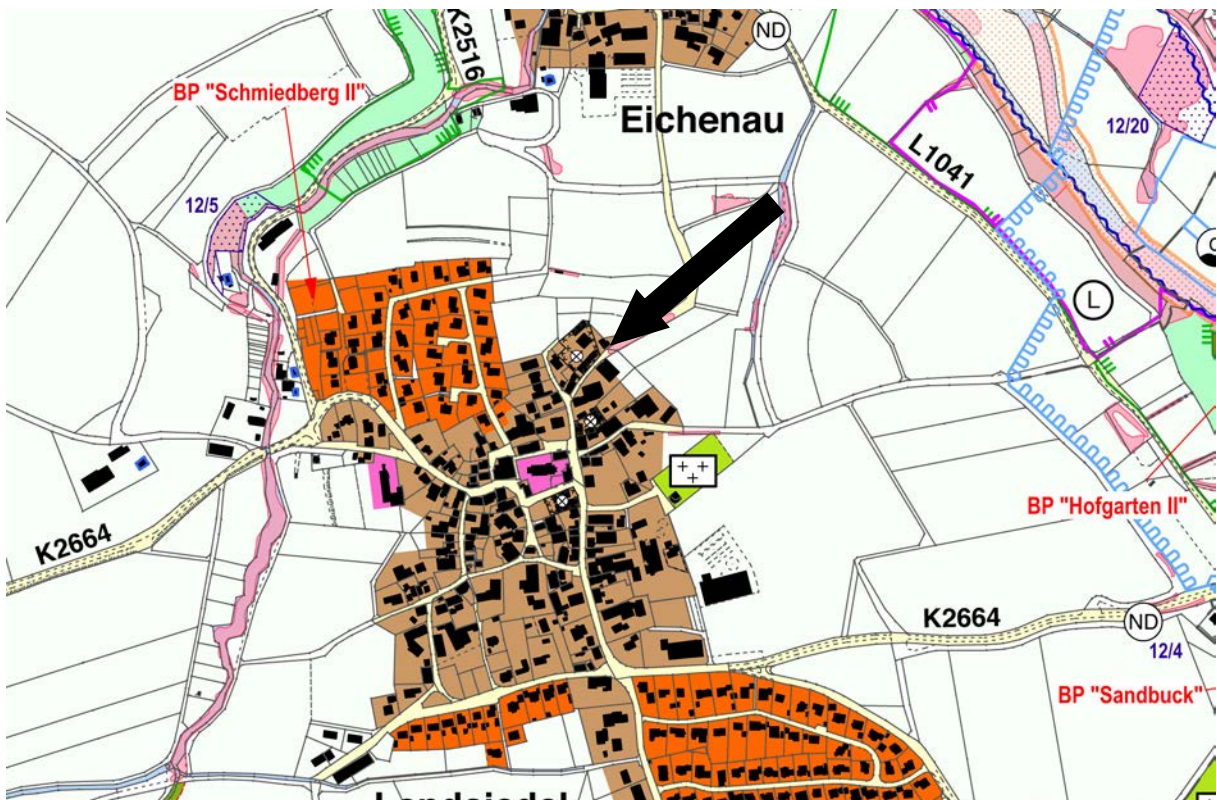


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

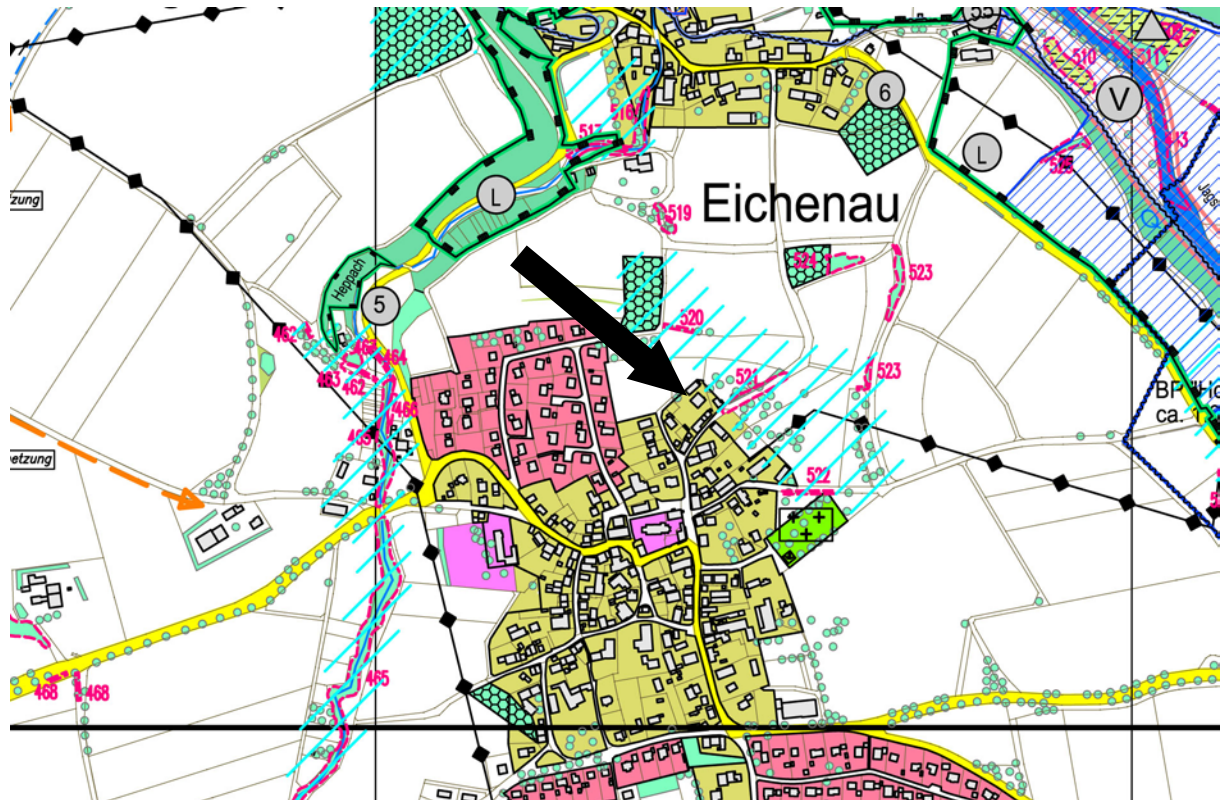


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

## B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.5.1 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.

### B.5.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotopname: „Hohlweg Lendsiedel-Eichenau“  
(Nr. 16725 127 0521)

geschützt als: Hohlwege, Trockenmauern, Steinriegel

Fläche: 0,0889 ha

#### Biotopbeschreibung:

*Biotopbeschreibung von 1997 nicht mehr zutreffend.*

*2015:*

*Die südöstliche Böschung trägt nur noch einen Apfelbaum am südlichen Ende des Hohlweges. Die Böschung wird aktuell regelmäßig gemäht. Teilweise hat sich bereits Wiesenvvegetation eingestellt, jedoch ist noch viel Echte Nelkenwurz, Giersch und Große Brennnessel vorhanden. Die gegenüberliegende Böschung wird unterhalb der Gehölze weitgehend von dichtem Brombeergestrüpp eingenommen. Weiter unten ist dann noch ein Glatthafer-Queckensaum. Der Biotop kann hier einseitig nach Norden verlängert werden, da hier eine Schlehen-Feldhecke von ca. 25 m Länge anschließt.*

*1997:*

*Hohlweg und Feldhecke vom nördlichen Ortsrand von Lendsiedel Richtung Eichenau, am Oberhang zum Jagsttal. Der Hohlweg weist sehr steile Böschungen (teilw. > 50°) auf, wobei die südöstliche Böschung bis 1,50 m, die nordwestliche bis 1,80 m hoch ist. Die südöstliche Böschung läuft früher flach aus als die Gegenseite. Diese kürzere Seite begrenzt die Länge des nach 24a geschützten Teiles des Hohlweges. Sohle asphaltiert; Weg als Gemeindeverbindungsweg nach Eichenau genutzt. Es handelt sich um einen Teil eines bereits alten Wegenetzes, wie das kurz unterhalb des Hohlweges stehende alte Steinkreuz zeigt. Ob eine nachträgliche Verbreiterung des Weges vorliegt, kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.*

*Auf der nordwestlichen Böschung (südost-exponiert) stockt eine ca. 32 m lange, 2 m breite, lückige Feldhecke mittlerer Standorte, die sich unter einer Robinienreihe entwickelt hat. Sie wird aus den Robinien-Überhältern, Schw. Holunder, Hasel und R. Hartriegel ge-*

bildet. Sie beginnt im Nordosten bei einer großen Robinie und reicht ab dort 32 m nach Südwesten. In der Krautschicht vorwiegend Nelkenwurz oder Brombeere. Nordöstlich der Feldhecke stocken auf der Böschung Fichten (kein Teil der Feldhecke nach 24a, Böschung aber Teil des Hohlweges nach 24a). Der restliche Teil der Böschung trägt einen Glatthafer-Quecken-Saum, die gegenüberliegende Böschung weist unter einer Obstbaumreihe mit alten Apfel- und Birnbäumen einen Quecken-Nelkenwurz-Giersch-Saum auf.

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion

### B.5.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

#### Bestand

Im Biotopverbund ist der vorhandene Hohlweg (geschütztes Biotop) als eine Kernfläche für trockene Standorte dargestellt. Von der Kernfläche führt ein Suchraum (1.000m) Richtung der Weinberge im Nordosten. Ein Suchraum mittlerer Standorte quert weiter nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches.

#### Prognose

Der Hohlweg wird durch die geplante Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt.



Bild 6: Biotopverbund, unmaßstäblich

### B.5.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### B.5.5 Artenschutz

Am Nordwestlichen Ortsrand von Lendsiedel soll durch eine Ergänzungssatzung ein Wohnhaus entstehen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf größtenteils auf schon bebauten oder befestigten Flächen. Im direkten Anschluss befindet sich der als §33 NatSchG geschützte Hohlweg.

Die bebauten Flächen bieten für streng geschützte Tierarten keinen Lebensraum. Offenlandbrüter entsteht durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen, da die angrenzenden Flächen keinen Lebensraum für Offenlandbrüter bieten.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung 08.01.2019) wurde auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

### B.5.6 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.

### B.5.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst Teile des archäologischen Prüffalls „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Lendsiedel“ (siehe 3M). Lendsiedel wird 1231 erstmals über die Schriftquellen fassbar. Innerhalb der ausgewiesenen Areale sind Funde und Befunde, die neben den Schriftquellen weitere Erkenntnisse zur Geschichte und Siedlungsentwicklung des Ortes liefern können, grundsätzlich zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.



Bild 7: Kartierung Denkmalschutz, unmaßstäblich

Bei Abbruch- und Neubauplanungen innerhalb der ausgewiesenen Prüffallfläche ist eine Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Je nach Umfang vorgesehener Neubaumaßnahmen können archäologische Untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. durch den Vorhabenträger bzw. Bauherren zu finanzieren sind. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege, Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart, um Verzögerungen bei den Planungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Für die außerhalb der Prüffallfläche liegenden Areale wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **B.5.8 Immissionsschutz**

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

### **B.5.9 Landwirtschaft**

Es handelt sich um bebaute Flächen am Ortsrand. Es sind keine Acker- oder Wiesenflächen betroffen.

### **B.5.10 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.5.11 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Altlast:

- Objektnummer 01527-000 AS „Schreinerei und Lackiererei Roth“  
Bei der Altlast handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche eines ehemaligen Handwerkbetriebs.

Aufgrund des langen Betriebszeitraum und der Durchführung von Lackierarbeiten im Freien auf unbefestigtem Grund sind am Standort schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Sofern sensiblere Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen oder Gemüsegärten auf dem Altstandort geplant werden, sind zur abschließenden Beurteilung vorab Untersuchungen auf den bisherigen Freiflächen durchzuführen. Tiefbaumaßnahmen sind in jedem Fall von einem Fachgutachter zu begleiten. Dabei ist das Aushubmaterial zu separieren, analytisch zu deklarieren und entsprechend den Ergebnissen fachgerecht zu entsorgen.

## **B.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Im Folgenden wird nur auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

### **B.6.1 Bestand**

#### **Fläche 1:**

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Schwäbisches Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen. Geologisch liegt es in den Terrasensedimente (Mittelgebirge). Für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Die Ergänzungsfläche 1 liegt am nördlichen Ortsrand von Lendsiedel und schließt sich an die dort bestehende Bebauung an. Die Gesamtfläche ist ca. 1.460 qm. Größtenteils befindet sich die Ergänzungsfläche 1 auf dem Flurstück 83/5. Kleinere Teilflächen befinden sich noch auf den Flurstücken 84 sowie 83. Auf den Flächen befinden sich verschiedene Gebäude (Schuppen, Lagergebäude). Zwischen den Gebäuden liegen teilversiegelte Flächen. Die restlichen Flächen sind Gartenflächen. Die im Luftbild dargestellten Bäume (mit einem roten X markiert) wurden schon vor der Kartierung der Biotoptypen gefällt.

Die Fläche ist von Norden her einsehbar. Landschaftlich lässt sich die Fläche aufgrund ihrer Lage und Ausstattung dem Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft zuordnen und weist nur eine geringe Bedeutung auf.

#### **Fläche 2:**

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Schwäbisches Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen. Geologisch liegt es in den Terrasensedimente (Mittelgebirge). Für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lendsiedel und schließt sich direkt an die bestehende Bebauung an. Die Ergänzungsfläche ist 625 qm groß und liegt auf dem Flurstück 89. Der Geltungsbereich schließt hauptsächlich versiegelte oder teilversiegelte Flächen ein. Ein Teil der Fläche besteht aus einem Pferdepaddock. Landschaftlich lässt sich die Fläche aufgrund ihrer Lage und Ausstattung dem Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft zuordnen und weist nur eine geringe Bedeutung auf.

Direkt im Nordosten grenzt ein geschützter Hohlweg an.



## B.6.2 Prognose

### Fläche 1:

Die Fläche ist durch die Gebäude sowie geschotterten Flächen teilweise versiegelt oder teilversiegelt. Somit kommt es zu nur noch geringfügigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Durch die Teilversiegelung führt eine Bebauung zu keiner wesentlichen Veränderung des Mikroklimas.

Der überplante Bereich befindet sich innerhalb einer Linie mit bestehenden Gebäuden der gegenüberliegenden Grundstücke. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild am südlichen Ortsrand sind somit nur als gering zu bezeichnen.

Da weder Erholungseinrichtungen für Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

Als Ausgleich sind in Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese extern 3 Streuobsthochstämme (eM2) sowie eine Baumreihe mit 5 Bäumen entlang des Geltungsbereiches zu pflanzen zu pflanzen. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches 3 weitere Bäume zu pflanzen.

### Fläche 2:

Die Flächen sind alle teilversiegelt. Somit sind die vorhandenen Bodenfunktionen schon teilbeeinträchtigt. Es kommt nur noch zu geringfügigen Beeinträchtigungen durch eine Bebauung.

Durch die Teilversiegelung führt eine Bebauung zu keiner wesentlichen Veränderung des Mikroklimas.

Der überplante Bereich befindet sich innerhalb einer Linie mit bestehenden Gebäuden der gegenüberliegenden Grundstücke. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild am südlichen Ortsrand sind somit nur als gering zu bezeichnen.

Da weder Erholungseinrichtungen für Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

Als Ausgleich sind in Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese extern 6 Streuobsthochstämme (eM1) zu pflanzen.

## B.6.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

## **B.7. Maßnahmenkonzeption**

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Diese gelten auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### **B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

#### **B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten für den Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Sicherung des angrenzenden Hohlweges (geschütztes Biotop)
- Verbot von Schottergärten

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

#### **B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten für den Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 3 Laub- oder Obstbaumhochstämmen (Ergänzungsfläche 1)

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Gel-

tungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Pflanzung von 14 Obstbäumen (eM1+eM2)

Bei Umsetzung aller aufgeführten internen sowie externen Maßnahmen werden die durch die Planung bzw. die durch die zulässigen Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

## **B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Es ist sicherzustellen, dass der angrenzende Hohlweg nicht beeinträchtigt oder verändert wird. Dies gilt auch für die Bauzeit.

## **B.7.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

### **B.7.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Es sind keine Maßnahmen notwendig

### **B.7.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

## **B.7.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.7.5 Maßnahmen für Krisenfälle**

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

## **B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Pflanzgebote**

Als Ausgleich sind drei Bäume innerhalb der Fläche 1 festgesetzt.

## **B.9. Örtliche Bauvorschriften**

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z. B. Thuja ausgeschlossen. Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist unzulässig.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

## **B.10. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

## **B.11. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert.

## **B.12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kirchberg/Jagst, im Oktober 2021

Ohr  
(Bürgermeister)

## SATZUNGSTEXT

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ROSENÄCKER“

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 Kirchberg an der Jagst am 25.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 26.07.2021, 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 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

#### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

*Hinweis: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für den Bereich der Ergänzungssatzung.*

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

###### **M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen der Ergänzungsflächen 1 und 2, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

##### **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

###### Einzelpflanzgebot

Gemäß Eintrag im Planteil der Fläche 1 der Satzung sind 3 Obst- oder Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können innerhalb der Ergänzungsfläche 2 frei gewählt werden, sind aber bei Pflanzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall mitzuteilen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 1, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraß-

schutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 (siehe Pflanzgebote) zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

#### Pflanzliste 1

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Cleveland“	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winterlinde

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Kapitel H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

### § 3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

#### **Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) sind generell unzulässig. Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

### § 4 Inkrafttreten

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

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **H.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.03.2020
Erneuter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	30.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	06.08.2021
Auslegungsbeschluss	am	26.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	06.08.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.08. bis	16.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	05.11.2021

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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.

Kirchberg/Jagst,  
den 26.07.2021

Kirchberg/Jagst,  
den 25.10.2021

gez.  
Ohr  
(Bürgermeister)

.....  
Ohr  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.10.2021