BEGRÜNDUNG zur städtebaulichen Erweiterungssatzung "Wildentierbach Süd"

1. Grund der Aufstellung

Durch die Aufstellung einer Erweiterungssatzung kann der südliche Ortsrand von Wildentierbach durch eine Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 118 und 117 städtebaulich ergänzt und erweitert werden. Diese Erweiterung im Sinne einer Abrundung bietet sich hier direkt an, da die sich am südlichen Rand befindliche heimische Hecke eine klare Abgrenzung zum Außenbereich ist und das bereits vorhandene dortige Baugebiet „Reutal" dadurch ebenfalls mit dem Altort abgrenzungsbezogen besser verknüpft wird.

In Wildentierbach sind keine anderen möglichen Bauflächen vorhanden und so soll auf den im Besitz der Stadt Niederstetten befindlichen Grundstücksflächen eine Bebauung mit maximal vier Wohngebäuden stattfinden. Die Erschließung der Grundstücke kann durch kleinere Überfahrten über den öffentlichen Graben zur Gemeindeverbindungsstrasse 115 erfolgen bzw. durch die Nutzung des vorhandenen Weges Nr. 119.

2. Festsetzungen in der Erweiterungssatzung

Als zum Ort gehörige Fläche wird die bauliche Nutzung als Dorfgebiet entspr. §5 BauNVO ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 mit der Beschränkung, daß das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist, festgelegt. Die äußere Gestaltung der Gebäude soll durch ein Satteldach mit mind. 30° und max.45° und der Beschränkung der Länge von Dachaufbauten dörflich geprägt werden. Die zu versiegelnden Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten usw. sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Geländeveränderungen sind nur in einem absolut notwendigen Bereich zugelassen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

3.1 Bestandsaufnahme

Die Grundstücke Flst. Nr. 117 und 118 liegen am südlichen Ortsrand an der Gemeindeverbindungsstraße 115 zwischen dem Ort und dem Baugebiet "Reutal". Die Flächen sind bisher Grünland und an der nördlichen Grenze auf Flst. Nr. 118 befinden sich mehrere kleinere Gebäude mit Hühnerhaltung. Im südlichen Bereich wird die Fläche durch eine sich auf dem Grundstück befindliche heimische Hecke abgegrenzt. Es handelt sich bei der heimischen Hecke um ein Biotop entspr. §24a NSchG.

3.2 Beschreibung der Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt

a.) Landschaft

Die Flächen sind bisher vorwiegend als Grünflächen und als Flächen für die Hühnerhaltung genutzt worden. Durch die zum Ort hin befindlichen kleineren Hütten waren die Flächen bereits von Ihrem Bild her schon beeinträchtigt. Eine klare Abrundung der Grundstücke erfolgt durch die heimische Hecke, die eine Grenze zum Außenbereich darstellt. Durch die auf der Fläche geplante Bebauung wird in das vorhandene Landschaftsbild eingegriffen.

b.) Naturhaushalt

Die Flurstücke Nr. 117 und 118 haben zusammen eine Größe von 5.901 qm. Auf den Grundstücken werden keine öffentlichen Erschließungsflächen anfallen. Trotzdem wird durch die Erstellung von 4 Wohngebäuden und die notwendigen privaten Erschließungssflächen in den bisher durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Naturhaushalt eingegriffen.

3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der

Da die Grundstücke sich im Besitz der Stadt befinden wird im Genehmigungs- bzw. Verkaufsverfahren darauf geachtet, daß eine maximale GRZ von 0,3 nicht überschritten wird. Des weiteren ist geplant, die heimische Hecke weiterhin in Städtischen Besitz zu halten und durch einen seitlichen Abstand zu den Privatgrundstücken in ihrem Bestand sicherzustellen. Die heimische Hecke soll auch als Windschutz und als Abrundung in nördlicher Richtung weitergeführt werden. Auch diese Erweiterung wird zur Sicherstellung im öffentlichen Besitz bleiben. Um eine Überbauung der Grundstücke zu minimieren wurde auf großen Flächen entlang der heimischen Hecke ein Pflanzgebot für eine Obstbaumwiese geplant. Hier soll ein natürlicher Übergang in die freie Landschaft und ein Ausgleich auf der vorhanden Grundstücksfläche geschaffen werden. Die Böschung entlang der Gemeindeverbindungsstrasse 115 mit dem offenen Graben wird erhalten und nur für jeweils eine private Zufahrt pro Bauplatz mit einer max. Breite von 3,00m verdolt.
Für die Erschließung des vierten Bauplatzes wird der vorhandene Weg genutzt. Die hier auf öffentlichen Grund vorhandene stattliche Eiche an der Auffahrt wird durch eine Pflanzbindung sichergestellt und auch durch einen eventuelle Auftrag einer Deckschicht auf den vorhandenen Weg nicht beeinträchtigt. Bei dem Verkauf des nördlichsten Grundstückes wird auf eine mögliche private Erschließung über den vorhandenen Weg hingewiesen, so daß vielleicht eine Überfahrt über den offenen Graben entfallen kann.

3.4. Ausgleichsmaßnahmen

Die Erweiterung des Biotops in nördlicher Richtung und die Schutzfläche mit einer Ausweisung als öffentliches Grün zu den privaten Grundstücken hin **sowie das Pflanzgebot Obstbaumwiese auf einer** großen Teilfläche des Grundstückes wird als Ausgleich vorgesehen.

3.5. Abwägung

Durch die bisherige Nutzung der Grundstücke als Grünland sind durch die geplante Bebauung sicherlich Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu

erwarten. Es kann jedoch durch die bereits vorhandenen kleineren Gebäude mit

eingezäunten Bereichen nicht von einer völlig intakten Fläche ausgegangen werden. Hier ist bereits ein Eingriff erfolgt und bei einer Betrachtung des Hanges von der gegenüberliegenden Hangkante ist ersichtlich, daß sich hier eine Abrundung des Ortes zum Baugebiet "Reutal" hin geradezu anbietet. Durch die in 3.4 genannten Punkte soll. der Eingriff in den Naturhaushalt soweit als möglich gemindert und sogar ausgeglichen werden. Es ist auf diesen Grundstücken eine sinnvolle Bebauung ohne einen großen Erschließungsaufwand möglich. Eine Ausweisung von fünf statt vier

Baugrundstücken wurde durch die Stadt abgelehnt, da hierdurch eine innere

Erschließung **des Gebietes mit öffentlichen Wegen** nötig gewesen wäre und auch die Flächen für die geplante Obstbaumwiese nicht mehr in der jetzigen Größe vorhanden gewesen wären.

LANDRATSAMT
MAIN-TAUBER-KREIS

4. Alternative Bewertung des Naturhaushaltes

4. 1. Bewertungsmethodik und ökologisch orientierter Bewertungsrahmen

Der Gesetzgeber schreibt die Art und Weise der Bewertung und des Ausgleiches nicht vor. Es wurde in den vorangegangenen Punkten versucht die Bewertung verbal auszudrücken. Diese Bewertung und Beurteilung birgt aber die Gefahr, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen überzubewerten.

Um ein objektives Ergebnis zu erhalten wurden deshalb die Wertigkeiten der einzelnen Flächen nach einem vorher festgelegten Bewertungsrahmen beurteilt und anschließend die Wertigkeiten vor und nach der Bebauung verglichen.

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrundegelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen.

- Seltenheit als qualitatives Kriterium in bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der 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.

- Unersetzbarkeit 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 komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.

- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.

- Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

LANDRATSAMT
MAIN-TAUBER-KREIS

4.2. Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Die Bewertung ist in Stufen von 0, 0 bis 1, 0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (Biotope nach §24a NatSchG) eingesetzt.

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
4. Verkehrsgrün	0,2
5. Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6. Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,2
7. Garten-/Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
8. Öffentliche Grünfläche	0,2
9. Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,3
10. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
11. Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
12.Einzelbaum, Baumgruppe, Allee	0,3
13.Brachfläche/Sukzessionsfläche – artenarm	0,4
14.Baumschule, Obstplantage	0,4
15.Kleingartenanlage	0,4
16. Intensive Grünlandnutzung	0,4
17.Nadelwald	0,5
18. Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
19. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenreich-natürlich	0,7
20.Extensive Grünlandnutzung	0,7
21.Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
22.Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
23.Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
24.Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
25.Streuobstwiese	0,9
26. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
27.Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0

4.3. Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet

4.3.1 Biotoptypenpotential Bestand

Bereich/Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. Intensive Grünlandnutzung	5.169	0,4	2.067
2. Biotop entspr. §24a NatSchG	732	1,0	732
Summe	**5.901**		**2.799**

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS

4.3.2. Flächenbilanz nach der Bebauung des Plangebietes

Nach der Bebauung teilt sich das Baugebiet in folgende Flächen auf

1. Wohnbauflächen	3.163 qm
2. Öffentliches Grün	1.367 qm
3. Obstbaumwiese	1.371 qm
GESAMTFLÄCHE	**5.901 qm**

4.3.3. Biotoptypenpotential Planung

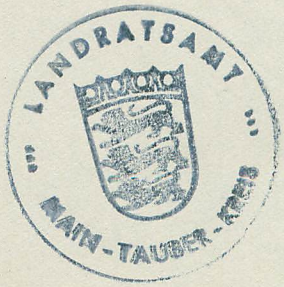
Bereich/Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. Wohnbauflächen (3.163qm)			
-30 % bebaut	948	0,0	
- 60 % Freifläche	1.897	0,4	759
- 10 % teilversiegelt	318	0,1	32
2. Pflanzgebot Streuobstwiese	1.371	0,9	1.234
3. Biotop Bestand und Planung	1.367	1,0	1.367
SUMME	**5.901**		**3.392**

4.3.4. Differenz des Biotoptypenpotentials

Bestand	- 2.799
Planung	+ 3.392
Differenz	+ 593

4.3.5. Bilanzrechnung

Aus der Gegenüberstellung der errechneten Biotoppunkte des Bestandes und der Planung geht hervor, daß sich die durch die Bebauung in den Naturhaushalt ergebenden Eingriffe ausgeglichen werden. Nach der Bebauung der Grundstücke ist natürlich die Versiegelung des Bodens ein starke Beeinträchtigung, sie muß jedoch durch die Erweiterung des Biotopes und die großzügige Ausweisung der Fläche für eine Streuobstwiese als ausgeglichen angesehen werden. Sicherlich ist die Bewertung der Fläche als intensive Grünlandnutzung nicht im vollen Umfange gerechtfertigt, die Grundstücke sind jedoch durch die Hühnerhaltung und die verschiedenen kleineren Gebäude bereits beeinträchtigt und können in auch nicht als extensives Grünland mit deren hoher Wertigkeit für die Natur angesehen werden.



5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist nach der Bewertung festzuhalten, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierungs-, Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar und auch ausgeglichen betrachtet werden können.

Sicherlich kann eine Bodenversiegelung durch Bebauung der Grundstücke auch durch alle regelnden Maßnahmen und Auflagen an die Bauwilligen nicht verhindert werden, die Gesamtmaßnahme kann jedoch durch die Vergrößerung der Biotopflächen und die Ausweisung einer Streuobstwiese als ausgeglichen betrachtet werden. Da die Flächen im Besitz der Stadt Niederstetten sind, wird von Seiten der Stadtverwaltung ein Verkauf der Grundstücke erst nach einer Vorplanung der Gebäude stattfinden, so daß schon vorab auf die Planung Einfluß genommen werden kann und so eine geregelte dörfliche Weiterentwicklung hier stattfinden kann.

Niederstetten den, 05.03.1999/21.04.1999/14.07.1999

STADT NIEDERSTETTEN 1 MAIN-TAUBER-KREIS

Kurt Finkenberger
Bürgermeister

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS

Ausfertigung

Die hier vorliegende Satzung der Stadt Niederstetten über das Inkrafttreten der Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Erweiterung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Wildentierbach Süd“ bestehend aus Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 14.07.1999.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Aufstellung und den Erlaß einer städtebaulichen Satzung wurden eingehalten.

Ausgefertigt:

Niederstetten, 15.10.1999

STADT NIEDERSTETTEN
MAIN-TAUBER-KREIS

Kurt Finkenberger
Bürgermeister