

# BEGRÜNDUNG ZUR ABGRENZUNGS- UND EINBEZIEHUNGS- SATZUNG 'SCHONACH II'

STADT CREGLINGEN  
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 24. SEPTEMBER 2019

 KLARLE GMBH  
BACHGASSE 8  
97990 WEIKERSHEIM  
WWW.KLAERLE.DE

## Inhalt

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	3
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
4	FESTSETZUNGEN IN DER ABGRENZUNGS-UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG .....	4
5	ERSCHLIEßUNG .....	4
6	KULTURDENKMALE.....	4
7	BODENORDNUNG - GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG .....	4
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
9	ARTENSCHUTZ .....	6
10	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE .....	6

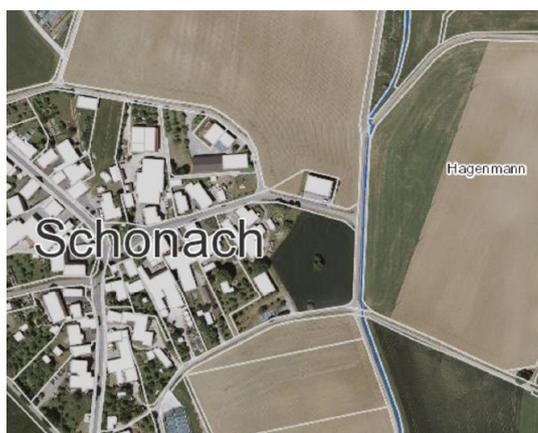
## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass für Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 'Schonach II' ist die geplante Betriebserweiterung des ansässigen Reifenhändlers auf dem Grundstück Flst. Nr. 754. Das Flurstück befindet sich schon teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schonach, da im Jahre 2010 die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt wurde, um die Errichtung des Betriebsgebäudes auf dem Flurstück 754 zu ermöglichen. Diese bestehende Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung wird aufgehoben und durch die neue Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Schonach II" ersetzt.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Vom Flurstück 754 sollen weitere 0,5 ha in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schonach einbezogen werden.

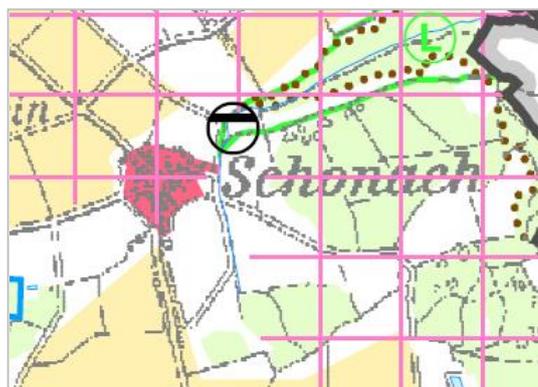
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schonach und besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich die Ortslage sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten befindet sich eine Pflanzenkläranlage mit Röhrriech sowie eine Klinge, die zum Taubertal führt. Der Schonach-Bach ist nur periodisch wasserführend und verläuft östlich des Planungsgebietes.



## 3 Übergeordnete Planungen

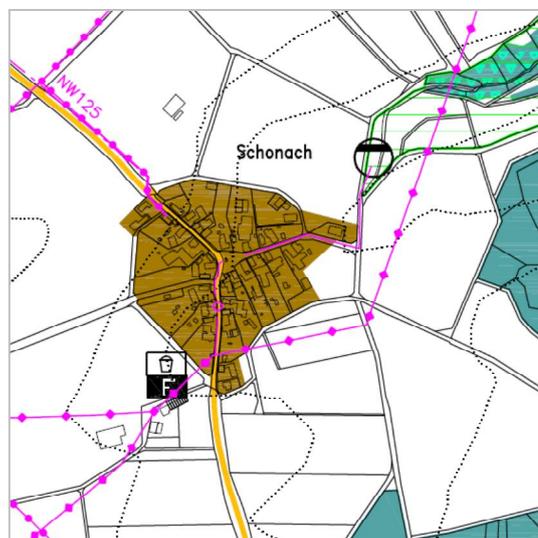
### 3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung des Regionalplans Heilbronn-Franken. Darin sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten und den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Zum mindestens gleichwertigen Erhalt der landschaftlichen Schönheit des Ortsrandbereichs von Schonach wurde eine umfangreiche Eingrünung aus heimischen Obstbäumen und Heckenstrukturen vorgesehen. Mit der Eingrünung des nordöstlichen Ortsrandbereichs von Schonach wird zukünftig eine geschlossene Eingrünung der gesamten Ortschaft als harmonischer Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.



### 3.2 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 größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 'Schonach II' ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der einzubeziehende Bereich wird bei der nächsten Fortschreibung in den FNP übernommen und dargestellt.



## 4 Festsetzungen in der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung

Die alten Festsetzungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Schonach aus dem Jahr 2010 werden aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

In einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Um den Charakter einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 die Pflanzgebote 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 auf dem Flst. Nr. 754 eine randliche Eingrünung zu schaffen. Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind heimische Obstbäume auf einem extensiv bewirtschafteten Wiesenstreifen anzupflanzen, entlang der nördlichen Verfahrensgrenze ist eine 2-3 zeilige Hecke, die von drei Obstbäumen unterbrochen wird, anzulegen.

## 5 Erschließung

Das Plangebiet kann über das bestehende Straßenflurstück 730 erschlossen werden. Ein weiterer Bedarf an Erschließung besteht aktuell nicht.

## 6 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 'Schonach II' befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Da in Ortsrandlagen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

## 7 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB wird nicht notwendig, da sich das Grundstück Flst. Nr. 754 bereits im Eigentum des Betriebs befindet.

## 8 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der durch den Betrieb schon aktuell entstehenden Lärmimmissionen sowie durch die geplante Erweiterung des Betriebs zusätzlich zu erwartenden Lärmimmissionen wurde von der rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Darin wurde die Lärmbelastung in Bezug auf die nächsten relevanten Immissionsorte (Wohnhäuser Schonach 13, Schonach 12 und Schonach 14) berechnet. Die Wohnhäuser befinden sich innerhalb von Mischbauflächen, wodurch ein zulässiger Immissionsrichtwert von 60 db(A) am Tag und 45 db(A) in der Nacht zu beachten ist, allerdings finden alle Arbeiten des Betriebs am Tag von 8 - 18 Uhr statt.

### Derzeitige Situation:

Selbst bei der Zugrundelegung der maximalen Betriebsbedingungen und ganztags geöffneter Tore und gekippter Fenster werden die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bestandsbebauung um mehr als 15 db unterschritten.



Abb.: Rasterlärnkarte Bestandssituation (rw bauphysik 2019)

### Geplante Betriebserweiterung:

Die Betriebserweiterung mit dem Bau einer Halle in Richtung Osten verursacht keine Immissionskonflikte an der schutzwürdigen Bestandsbebauung. Wie die nebenstehende Abbildung zeigt, resultiert aus dem Vorhaben nur in kleinen Teilbereichen eine minimale Erhöhung der Lärmimmissionen, allerdings weiterhin deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte.

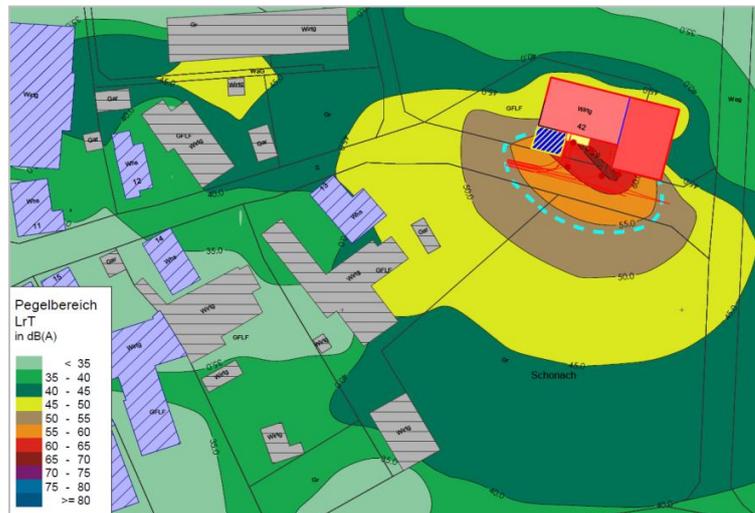


Abb.: Rasterlärnkarte Betriebserweiterung (rw Bauphysik 2019)

**Die vorliegende Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt ausschließlich eine Betriebserweiterung in östliche Richtung. Bei einer zukünftigen Erweiterung nach Norden ist eine erneute Geräuschimmissionsprognose zu erstellen.**

## 9 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 11.06.2019 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 Baufeldbeschränkung: Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebiets erfolgen.**

**V2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen.**

## 10 Umweltschützende Belange

### 10.1 Gesetzesgrundlagen

#### Ü Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 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 Naturschutzbelange 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 Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung verdeutlicht, dass keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei der Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen.

### 10.2 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 beschriebenen Grenzen anzuwenden.

#### Bereich der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch die Änderung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. Da Teile des Plangebietes vor der Aufstellung der vorliegenden Satzung in gleichem Maß und gleicher Art wie nach dem Erlass der Satzung nutzbar sind, bezieht sich die folgende Eingriffsregelung nur auf die Bereiche, die durch die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung eine mögliche Nutzungsänderung erfahren. Eine Nutzungsänderung erfahren die 5.007m<sup>2</sup> Ackerflächen auf dem Flurstück 754, die zukünftig als Mischbauflächen ausgewiesen werden.

#### Biotopbestandsaufnahme vorher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert
Acker (37.10)	4	5007	20028
<b>Summen:</b>		<b>5007</b>	<b>20028</b>

*Biotopbestandsaufnahme nachher*

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert
überbaubare Grundstücksfläche MD- Gebiet (GRZ 0,6)	1	2330	2330
Grünfläche MD-Gebiet	4	1553	6212
Pflanzgebotsflächen Streuobst (45.40) auf Magerwiese (33.43)	12	628	7536
Pflanzung von 16 Bäumen 45.40c (4 x 14cm StU = 56 pro Baum)	56	16	896
Pflanzgebotsflächen Hecke (41.22)	14	496	6944
<b>Summen:</b>		<b>5007</b>	<b>23918</b>

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote ein Überschuss in der Bilanzwertung von **3.890**. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere konnte somit im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

### 10.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung schafft die notwendige Grundlage für die Errichtung weiterer Gebäude im Ortrandbereich. Die Abgrenzung an der Ortsrandlage stellt eine geringe Beeinträchtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

### 10.4 Schutzgut Klima

Die Umwidmung weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen im räumlichen Kontext des bestehenden Reifenhandelsbetriebs bewirkt unter Berücksichtigung der Pflanzgebote keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas und des Kleinklimas. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet. Luftstaus sind nicht zu erwarten.

### 10.5 Schutzgut Boden

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

### 10.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mit Hilfe der Gehölzanpflanzungen soll eine Abpufferung der zukünftigen Siedlungsflächen zur offenen Landschaft erreicht werden, so dass mit keinen wesentlichen Eingriffen in das Landschaftsbild zu rechnen ist.

## 10.7 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 vollständig innerhalb des Plangebiets Berücksichtigung.

Um die Betriebserweiterung des Reifenhändlers und damit seine Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten, ist der sehr geringe Eingriff derzeit an keinem anderen Ort mit noch geringeren Eingriffen umsetzbar.

**Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 'Schonach II' den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.**

Creglingen, den

---

Bürgermeister Hehn