



GEMEINDE : SPIEGELBERG
 GEMARKUNG : SPIEGELBERG
 FLUR : 1 (GROSSHÖCHBERG)
 KREIS : REMS-MURR-KREIS



BEGRÜNDUNG

ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB

„GROSSHÖCHBERG, ÖSTLICHE ERWEITERUNG“

LEISTUNG

KOMPETENZ

PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER
STEFAN KALMUS
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE SPIEGELBERG, DEN

15.06.2012

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 23.03.2012 / 15.06.2012

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 10447-0
TELEFAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

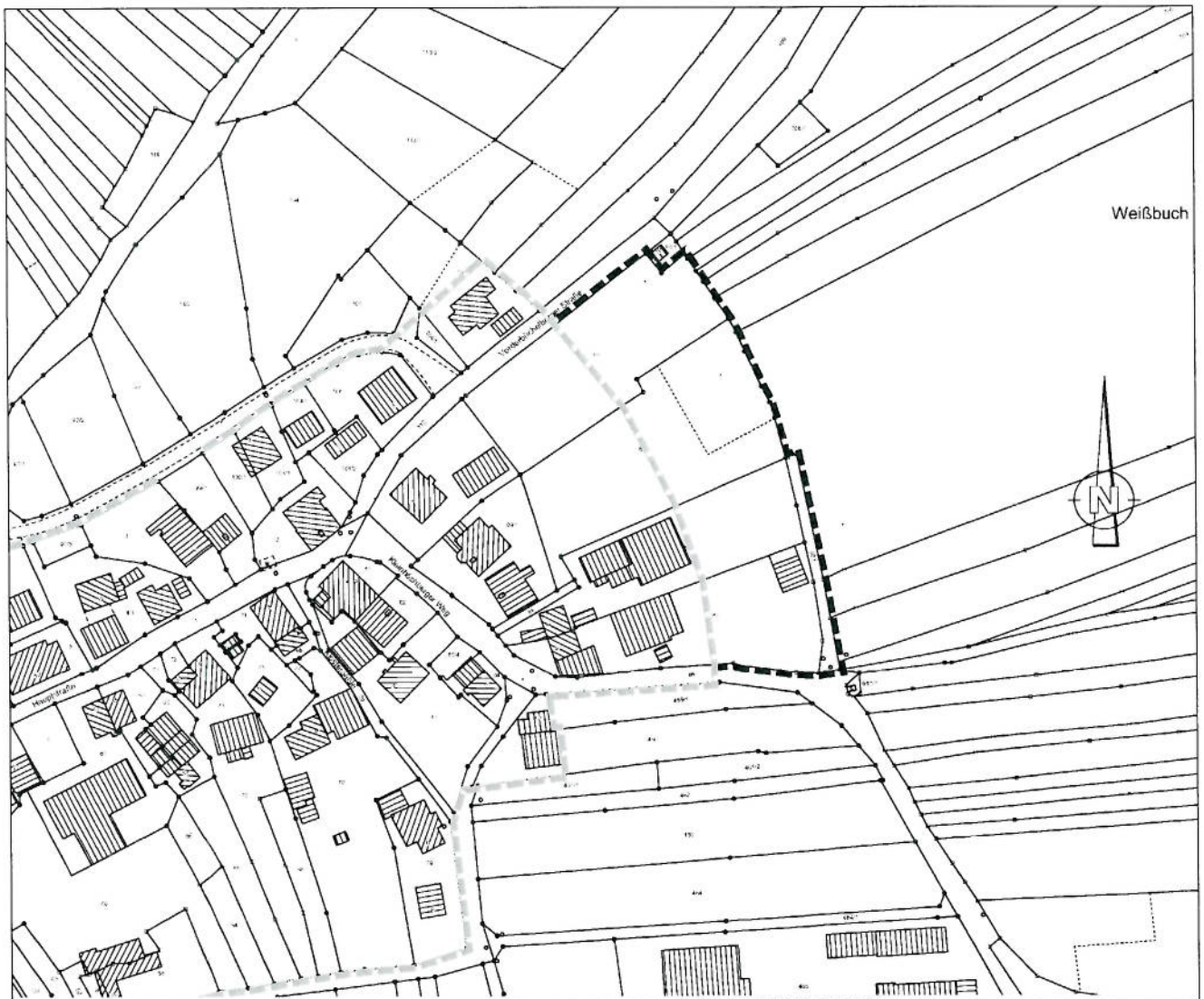
DEUTSCHE BANK AG
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 700 24
KONTO 0203562

Proj. Nr. SG12016
Kennung: 252_d

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	3
1.0 PLANGEBIET	4
1.1 ALLGEMEINES	4
1.2 STANDORT	4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	5
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	5
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	7
7.0 ZUSAMMENFASSUNG	12
8.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN	12

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



OHNE MASSTAB

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Spiegelberg liegt im nordwestlichen Teil des Rems-Murr-Kreises in landschaftlich schöner Lage im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, ca. 10 km nördlich von Backnang.

Die Gemeinde hat mit ihren Ortsteilen Dauernberg, Großhöchberg, Jux, Kurzach, Nassach und Vorderbüchelberg ca. 2.200 Einwohner. Dabei liegt der Besiedlungsschwerpunkt vor allem im Bereich des Hauptortes, in dem sich ein Großteil der Infrastruktur-Einrichtungen befindet, sowie darüber hinaus insbesondere in den größeren Ortsteilen Jux und Nassach. Die Gemeinde gehört zusammen mit den Gemeinden Sulzbach an der Murr und Großerlach dem Gemeindeverwaltungsverband Sulzbach an. Dabei gehört Spiegelberg auch zum Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Sulzbach an der Murr. Im Regionalplan ist die Gemeinde als Ort mit Eigenentwicklung im Ländlichen Raum ausgewiesen.

Verkehrsmäßig liegt Spiegelberg an den Landesstraßen L 1066 von Sulzbach an der Murr nach Heilbronn, L 1117 von Spiegelberg nach Oberstenfeld sowie verschiedenen Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen, die Spiegelberg und seine Ortsteile mit der Umgebung verbinden.

1.2 STANDORT

Das Plangebiet der Satzung liegt im Bereich des Ortsteiles Großhöchberg, der sich ca. 2 km (Luftlinie) nordöstlich des Hauptortes am Ende der Kreisstraße K 1818 auf ca. 520 m Höhe ü. N.N. befindet.

Die Landschaft gehört zu den Löwensteiner Bergen mit seinen meist gewellten Hochflächen und tiefen, steil eingeschnittenen Tälern. Großhöchberg selbst liegt auf einer Verebenung zwischen Fischbachtal im Osten und dem Deutelbachtal im Westen. Im Plangebiet fällt das Gelände leicht nach Westen.

Der geologische Untergrund wird in Großhöchberg durch Liasschichten mit Pylonotenton und Angulatensandstein gebildet. Die Böden sind durch den typischen Lias – Decklehm geprägt und gehören insgesamt zu den Braunerden und Pelosolbraunerden, die stabile Standorte für die Landwirtschaft darstellen.

Das Plangebiet betrifft den östlichen Randbereich des Ortsteils Großhöchberg mit dem Flurstück 693 (Feldweg) sowie den Teilflächen der Flurstücke 87, 88, 89 und 93 und hat eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Ortsteil Großhöchberg hat sich historisch als Straßendorf entlang der Hauptstraße, dem Klostersgässle, der Vorderbüchelberger Straße sowie dem Kleinhöchberger Weg entwickelt und ist bis heute landwirtschaftlich geprägt. Im Laufe der Zeit entwickelte sich das Dorf durch hinterliegende Bebauungen mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden usw., aber auch mit Wohnhäusern. Dabei entstanden auch Wohnbebauungen entlang der Straße "Hinter den Gärten". Ansonsten hat es Wesentliche, in den Außenbereich verlaufende Erweiterungen mit Ausnahme des südöstlich etwas entfernten Aussiedlerhofs nicht gegeben. Insgesamt entwickelte sich der Ort homogen auf Grundlage einer Eigenentwicklung. Um diese Entwicklung zu sichern wurde im Jahre 1995 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan 2020 des GVV Sulzbach wurde für den Ortsteil Großhöchberg eine Entwicklungsmöglichkeit am östlichen Rand vorgesehen (Fläche M 2.52, Kleinhöchberger Weg, Erweiterung). Unter dem Aspekt, dass für den Planungsbereich nunmehr eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus vorliegt, möchte die Gemeinde Spiegelberg nun diese Fläche für ca. 3 Baumöglichkeiten im Rahmen einer Erweiterung der Satzung in den Innenbereich einbeziehen. Grundsätzlich ist es positiv, wenn der Ortsteil trotz fehlender Infrastruktur eine angemessene Eigenentwicklung erfährt. Damit kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Großhöchbergs Rechnung getragen werden, was im öffentlichen Interesse ist. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine interessierte Bevölkerung aus, die eine sehr gute Dorfgemeinschaft pflegt und in den letzten Jahren wurden teilweise mit ELR – Fördermitteln eine Vielzahl von Gebäuden saniert bzw.

renoviert. Der Ort hat sich dabei in den letzten Jahren auch durch eine kulturelle Entwicklung stark entwickelt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart liegt Spiegelberg abseits der Entwicklungsachsen im Ländlichen Raum. Aufgrund der landschaftlich schönen Lage ist die Umgebung von Großhöchberg als Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Die in der Umgebung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind in Flurbilanz Stufe II zugeordnet.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Spiegelberg besteht der für den Gemeindeverwaltungsverband Sulzbach geltende genehmigte Flächennutzungsplan 2005. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 steht kurz vor der Verbindlichkeit. Dort ist der vorgesehene Planbereich der Satzung als geplante Gemischte Baufläche "Kleinhöchberger Weg, Ergänzung" (Nr. M 2.52) ausgewiesen. Damit kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Ortsteil Großhöchberg gibt es die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Großhöchberg", die am 21.02.1995 genehmigt wurde. Ansonsten sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich ist die Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr.118-103 „Großhöchberger Quelle“, festgesetzt durch das Landratsamt Ludwigsburg mit Rechtsverordnung vom 23.11.1993. Weiter ist der spätmittelalterliche Siedlungskern von Großhöchberg als Bodendenkmal aufgenommen, tangiert jedoch nicht den Geltungsbereich. Sonstige Rechtsverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bereich der Erweiterung ist größtenteils durch Hausgärten mit einzelnen Obstbäumen geprägt. Über den südöstlich angrenzenden Feldweg, der nur teilweise eingeschottert ist, bestehen Zufahrten zu diesen Gärten. Der Weg führt als Wiesenweg weiter entlang des Geltungsbereichs nach Norden und dient auch noch als Zufahrt zu den östlich angrenzenden Äckern. Das Flurstück 90 gehört zur Theaterwiese des "Kabirinet", wo im Sommer „Open-air“ - Veranstaltungen stattfinden. Teilweise sind diese Flächen bereits eingefriedet und können durch ihre Struktur faktisch bereits zum Innenbereich gezählt werden. Innerhalb der Erweiterungsfläche besteht ein Geräteschuppen sowie mehrere Überdachungen für Holz usw. Neben einigen, meist jüngeren bis mittelalten Obstbäumen besteht im Bereich zwischen den Flurst. 89 und 93 ein stattlicher Laubbaum. Die landschaftliche Einbindung des Ortsteils von Osten übernehmen die Hausgärten im Plangebiet.

Der Ortsteil Großhöchberg ist noch relativ stark von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, was sich durch teilweise stattliche Baukörper, insbesondere bei den vorhandenen Ställen und Scheuern zeigt. Diese Gebäude sind oft 2 ½-geschossig mit steilen Dächern. Daneben gibt es noch einige kleinere, meist ältere Wohngebäude, die in den letzten Jahren saniert, renoviert und teilweise erweitert wurden. Die Kreisstraße K 1818 endet vom Hauptort kommend in Großhöchberg. Beim Dorfgemeinschaftshaus befindet sich die Bushaltestelle für den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV). Großhöchberg ist auch kulturell von Bedeutung, da sich hier der Klosterhof sowie das überregional bekannte "Kabirinet" befinden.

Der Ort wird auf der Hochebene von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, die dann in den Hangbereichen in Wald übergehen. In Ortsnähe werden die landwirtschaftlichen Flächen als Acker- oder Grünland, teilweise mit Streuobst bewirtschaftet.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteiles Großhöchberg. Dabei sollen unter den in Ziffer 2 genannten Planungserfordernissen und Planungszielen im Rahmen dieser aufzustellenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein klar abgegrenztes Baurecht im Sinne des § 34 BauGB für einige neue Gebäude im hinterliegenden Bereich der Bebauung Kleinhöchberger Weg 3 bis 9 ermöglicht werden.

Die zwischen Vorderbüchelberger Straße und Kleinhöchberger Weg gelegene Fläche soll im Bereich der Flurstücke 87 bis 89 für ca. 3 Baumöglichkeiten vorbereitet werden. Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten ist zum Ortsrand hin ein ca. 10 m breiter Streifen als Pflanzgebot ausgewiesen, um hier die gestalterischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkte der Planung zu berücksichtigen, so dass eine grundsätzlich positive Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Das nördliche Grundstück Flst. 90 ist als private Grünfläche ausgewiesen und als Theaterwiese definiert. Bauliche Anlagen sind dort nur temporär für den Theaterbetrieb im Sommer zulässig.

Die vorliegende Satzung ergänzt die bereits durch die Satzung von 1995 festgelegte Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Dabei hat sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich insgesamt an den bestehenden baulichen Strukturen am Ortsrand orientiert. Da die geplante Satzung den Siedlungskörper weiter arrondiert, ist die vorliegende Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB definiert.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über den Kleinhöchberger Weg und von dort über die vorne liegenden bebauten Grundstücksteile. Optional wäre eine Erschließung über den bestehenden Feldweg denkbar.

Die gesamte Ortslage ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen im Ort dörflich geprägt und wäre daher entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) zu definieren. Eine Art und ein Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt. Die weitere bauliche Entwicklung hat sich grundsätzlich an den dörflich geprägten Gestaltungsmerkmalen des Ortes zu orientieren, wobei einerseits die ortstypischen Elemente bei der Gebäudegestaltung zu beachten sind. Andererseits sollen jedoch auch moderne Gebäudeformen zugelassen werden, sofern sich die Gebäudekubatur in einem angemessenen Rahmen bewegt, was als Festsetzung in den Textteil übernommen ist. Unter diesem Aspekt sind insbesondere 2 Gebäudetypen möglich. Einerseits klassische Gebäude mit Satteldächern zwischen 30 und 42° Dachneigung, die den ortstypischen Charakter aufweisen sowie dann auch Gebäude mit modernen mit 5 bis 15° Dachneigung flachgeneigten Dächern, deren Gesamtgebäudehöhe niedriger ist, jedoch höhere Wandhöhen zulässt. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig. Dabei sind insbesondere jedoch der Erhalt und die Weiterentwicklung der bisher guten landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes von hohem Interesse für die Belange der Landschaft. Zur Durchgrünung des Ortes sind einerseits bestehende Obst- und Laubbäume teilweise zu erhalten, andererseits sind durch eine Neuanpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen eine gute Durchgrünung im Sinne der bisherigen Strukturen zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung der landschaftlichen Einbindung sind einige textliche Festsetzungen für den Ergänzungsbereich vorgesehen. Aufgrund der dörflichen Struktur sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig zur individuellen Gestaltung der Bebauung ausgewiesen. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von flächigen Pflanzgeboten. Eine Festsetzung der Gebäudestellung ist aufgrund der bestehenden Struktur nicht erforderlich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft und eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Baugrundstücken auf maximal 80 cm über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Weitere örtliche Bauvorschriften wie Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, der Gebäudehöhen, der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke wie Stellplätze und

Zufahrten, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Einfriedigungen und zur Regenrückhaltung tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer ortstypischen Gestaltung des Ortes, sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung und in die Landschaft bei. Die Fassaden sind ortstypisch zu verputzen und / oder mit Holz zu verschalen, dabei sind jedoch zur Förderung der passiven Energienutzung auch Verglasungen usw. zulässig. Für die Fassaden sind zum Außenbereich hin auch nur gedeckte Farbtöne aus den Farbgruppen gelb, grün und braun zulässig. Ähnliches gilt für die Dachdeckung, dort sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, braune und graue Farbtöne bzw. eine mindestens extensive Begrünung zulässig. Diese ist für flachgeneigte Dächer zwingend vorzusehen. Insgesamt sind keine reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig, wobei Ausnahmen für flächige Verglasungen zur Sonnenenergienutzung usw. möglich sein sollen. Dachaufbauten sind für Dächer mit mindestens 35° Dachneigung unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die bereits oben genannten maximalen Gebäudehöhen der beiden möglichen Gebäudetypen sind auf die Ziele einer landschaftlichen Einbindung sowie auf die gestalterischen Aspekte abgestimmt. Beim Gebäudetyp 1 sind Traufhöhen bis maximal 4,25 m sowie Firsthöhen bis 9,00 m über der EFH zulässig. Beim Gebäudetyp 2 ist eine Traufhöhe von 6,00 m sowie eine Firsthöhe von 7,50 m zulässig. Damit sind beide Gebäudetypen landschaftsverträglich und tragen zur einer angemessenen städtebaulichen Gesamtstruktur bei. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen. Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke stellen gewisse Grundregeln zum Schutz der Umgebung und des öffentlichen Raumes dar. Dabei werden im Textteil besonders auch Aussagen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Einfriedigungen getroffen, die auf die topographischen, örtlichen und landschaftlichen Verhältnisse abgestimmt sind. Dabei sind für Einfriedigungen nur einheimische Hecken und Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe zulässig. Zum Außenbereich und zu Feldwegen hin ist ein angemessener Abstand einzuhalten.

Zwingend vorzusehen ist die private Rückhaltung der Dachflächenwässer in Pufferbehältern, die ein Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche haben müssen. Dabei ist die Entwässerung der Dachflächen an den vorhandenen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Vorbemerkungen:

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

6.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

6.1.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Planung gewährleistet neben der Klarstellung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eine Ergänzung der Bebauung für den Eigenbedarf von Großhöchberg und stellt daher ein öffentliches Interesse dar.

Im Hinblick auf die Einbeziehung bisher nicht näher definierter Außenbereichsflächen im Rahmen der Ergänzungssatzung, liegt für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB vor.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Das Plangebiet ist Teil der „Schwäbisch-Fränkischen Schichtstufenlandschaft“ und gehört naturräumlich zu den „Südwestlichen Löwensteiner Bergen“. Landschaftsform und Charakter sind geprägt durch ein kleinteiliges Relief, welches von tief eingeschnittenen Tälern durchzogen ist. Durch den kleinräumigen Wechsel bildet die Landschaft ein insgesamt struktur- und spannungsreiches Landschaftsbild. Die potentielle natürliche Vegetation kann dem Hainsimsen-Buchenwald zugeordnet werden.

Biotopstrukturen und Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Angrenzend an den Siedlungsrand besteht die Zone III eines Wasserschutzbereiches, das die geplante Nutzung als dörfliches Mischgebiet jedoch nicht einschränkt.

Der Ergänzungsbereich ist größtenteils durch Hausgärten mit einigen Obst- und Laubgehölzen geprägt. Die Bäume sind größtenteils nicht hochwertig und meist jüngeren bis mittleren Alters. Einige der Obst- und Laubbäume sollen erhalten bleiben. Insgesamt ist der östliche Ortsrand durch die bestehenden Strukturen gut in die Landschaft eingebunden. Die Flächen sind durch die Nutzung als Hausgärten teilweise befestigt, ansonsten als Gemüsegarten, zur Hühnerhaltung oder als Wiese genutzt. Die Artenvielfalt ist unter Berücksichtigung des strukturreichen Ortsrandes und der vorhandenen Nutzungsstrukturen mittel- bis hoch zu bewerten. Aufgrund der Verringerung der Fläche und dem Erhalt von Bäumen, ist davon auszugehen, dass geschützte Arten durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Mögliche geschützte Arten im Plangebiet können insbesondere Fledermäuse, Vögel und ggf. Reptilien sein.

Durch die Bereitstellung von Flächen für ca. 3 neue Baummöglichkeiten ergeben sich hier insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, da bisher nicht bebaute Flächen versiegelt bzw. beansprucht werden. Dabei gehen Bodenfunktionen ganz oder teilweise verloren. Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung hat der Boden im Plangebiet folgende Wertigkeit:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 3
- Filter und Puffer für Schadstoffe 2,5

Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse sind im Nahbereich des Plangebietes zwar vorhanden, werden jedoch aufgrund der nur geringen Veränderungen nicht erheblich beeinträchtigt. Sonstige Vorbelastungen sind nicht bekannt. Durch die Bebauung und Versiegelung der Flächen sowie die davon ausgehenden Immissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen bewirken in der geplanten Größenordnung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft und Klima“. Durch die Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand auf der Hochebene, sind unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie den bestehenden und zu erhaltenden Bäumen am Ortsrand und der angrenzenden Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Auf eine rechnerische Bilanzierung wird im Hinblick auf die Übersichtlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik sowie dem Fehlen definitiver Festsetzungen für die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Satzung im Sinne des § 34 BauGB zu genehmigen ist, verzichtet.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.1.3 MASSNAHMEN

Im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden textliche Festsetzungen definiert. Der Standort ergab sich im Rahmen der Ausweisung von Flächen für die Eigenentwicklung des Ortsteiles zur Deckung des Eigenbedarfs und wurde im Rahmen des Flächennutzungsplan – Verfahrens aus mehreren Alternativ – Standorten ermittelt. Dabei wurde der Standort der geplanten Ergänzung der Bebauung unter orts- und landschaftsgestalterischen Gründen gewählt. Für die restlichen Flächen sind jedoch die in der Begründung unter 5.0 genannten Bedingungen zur Bebauung zu beachten. Zur Bewältigung der Eingriffe sind daher zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung der Theaterwiese als private Grünfläche

Die auf Flst. 93 bestehende Wiese ist in ihrer Funktion als Streuobstwiese und Theaterwiese als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche muss als Streuobstwiese erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten und entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan mit Obstbaum – Hochstämmen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Die Theaterwiese darf für das angrenzende Kabinett im Sommer für den Theaterbetrieb genutzt werden.

- Bereitstellung von Quartieren für Vögel und Fledermäuse

Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. bei der Gestaltung der Freiflächen sind geeignete Quartiere für Fledermäuse und Vögel zu schaffen. Pro Gebäude sind mindestens ein Fledermauskasten und 2 Nistkästen, möglichst an der Ost- / Südostseite des Gebäudes oder an umgebenden Obstbäumen vorzusehen. Mit dieser Maßnahme kann ein wertvoller Beitrag für den Erhalt dieser Tiere geleistet werden.

- Erhaltung von Bäumen und Durchgrünung des Baugebietes

Von den bestehenden, hier landschaftstypischen Streuobstwiesen, die den Ort noch heute schön in die Landschaft einbinden, sollen die wertvollen Obstbäume im Erweiterungsbereich sowie auch innerhalb der neuen Bauflächen so weit als möglich erhalten werden. Dabei sollen

mindestens 40% der Grundstücksflächen als Hausgärten mit großkronigen Obstbaum – Hochstämmen gestaltet werden. Je 200 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche soll mindestens ein zusätzlicher Obstbaum nachgewiesen werden.

- Gestaltung des Baugebietes

Um eine gute städtebauliche Gestaltqualität zu erreichen, ist zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebungsbebauung und Landschaft im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB auf Folgendes zu achten:

- Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen unter Berücksichtigung der Bestandssituation in den Hausgärten am Ortsrand,
- Gute Einfügung der Gebäude in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- Gestaltung der Fassaden und Dächer hinsichtlich der Materialien und Farben, der Dachform, -neigung und -deckung sowie zur Gestaltung der Dachaufbauten grundsätzlich auf Grundlage ortstypischer Gesichtspunkte, jedoch auch mit modernen Gebäudeformen,
- Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke mit Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern sowie Einfriedigungen unter Wahrung des Ortsbildes,
- Dabei ist insgesamt auf eine ortstypische Gestaltung und Materialwahl Wert zu legen, die auch den ökologischen Gesichtspunkten Rechnung trägt.

- Schutz des Bodens

Die Festlegung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen hat unter Berücksichtigung von Belangen des Bodenschutzes zu erfolgen. Durch eine entsprechende Festlegung der EFH kann ein weitestgehender Erdmassenausgleich ermöglicht werden. Auf die Wiederverwertung unbelasteten Bodenaushubs sowie auf den Schutz des Mutterbodens (z. B. Wiederverwendung) ist zu achten.

- Reduzierung der Flächenversiegelungen

Die Versiegelung soll im Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden. Dazu sind flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zu begrünen und private Verkehrs-, Hof- und Parkflächen wasserdurchlässig herzustellen.

- Regenrückhaltung

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist für unbegrünte Dächer ein Pufferbehälter herzustellen, der pro 100 m² Dachfläche 2 m³ Volumen aufweisen muss. Dabei muss das gepuferte Wasser einen permanent offenen Abfluss von 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche haben.

6.1.4 KONFLIKTANALYSE

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die Ergebnisse der Bestandsbewertung von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung zusammengeführt und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Geringfügiger Verlust von Wechselbeziehungen zwischen der Fläche der geplanten Bebauung sowie der angrenzenden Landschaft, da die angrenzenden Außenbereichsflächen größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.
- Geringfügiger Verlust bzw. Gefährdung von Lebensräumen sowie Nahrungsbiotopen durch Verlust von einigen Bäumen, Hausgartenflächen und Wiesen.
- Geringfügige Zunahme der Störfaktoren durch eine erhöhte Nutzung und Lärmentwicklung.

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden.

Bezüglich der Beeinträchtigung gefährdeter Arten ist festzustellen, dass die Fläche intensiv genutzt wird und die Wiesen-/Gartenflächen durch eine Artenverarmung geprägt ist. Die Baumstruktur ist zwar teilweise relativ hochwertig, aber durch nutzungsbedingte Vorbelastungen ist die Fauna gestört. Die Existenz von Fledermäusen ist nicht auszuschließen, da diese die zahlreichen Schuppen und landwirtschaftlichen Gebäude als Zwischenquartiere oder gar als Wochenstube nutzen könnten. Allerdings gibt es aufgrund der Kleinflächigkeit im Zusammenhang mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen sowie der geplanten Herstellung von Quartieren für Fledermäuse genügend

Ausweichmöglichkeiten, so dass die ökologischen Funktionen weiterhin gewährleistet werden. Für die Artengruppe Vögel gilt Ähnliches. Die vorhandenen Strukturen sind vorwiegend für die Gruppe der Brutvögel des dörflichen Siedlungsgebiet als Lebensstätte geeignet. Höhlenbrüter sind zwar ebenfalls nicht auszuschließen, qualitativ hochwertige Gehölze sind jedoch eher die Ausnahme. Hinzu kommt auch wieder die vergleichsweise hohe Nutzungsintensität und die damit verbundenen Störungen und Vorbelastungen. Daher sind auch für die Vögel die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet.

Bei den Artengruppen Reptilien und Amphibien sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da hinsichtlich der Lage maximal mit Blindschleichen zu rechnen wäre. Aufgrund des Pflegezustandes der Bäume in den Hausgärten sind keine gefährdeten Arten von Insekten zu erwarten, die Totholzanteile sind sehr gering. Die intensiv genutzten Wiesen haben nur ein geringes Potenzial als Lebensraum für Tagfalter und Hautflügler. Botanisch ist das Gebiet ohne Belang.

Insgesamt weist das Plangebiet nur ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange auf. Die Wahrscheinlichkeit von relevanten Tier- und Pflanzenvorkommen gemäß Anhang IV FFH-RL, der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VRL sowie von sonstigen streng geschützten Artenvorkommen, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, ist sehr gering, so dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen der Satzung kann die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gewährleistet werden. Zusätzlich wurde jedoch in den Textteil ein Hinweis aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen, die eine Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Gehölzen erforderlich machen, zum Ausschluss von Verbotstatbeständen möglichst eine Begehung eines Sachkundigen durchgeführt wird.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere weitestgehend ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Bodenfunktionen sowie die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden durch die Eingriffe eingeschränkt
- Versiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher unbebauten Flächen auf ca. 600 - 800 m² sowie Störungen der natürlichen Bodenprozesse mit Verdichtungen und Umschichtungen auf weiteren geringen Flächen.
- Störungen der natürlichen Bodenprozesse mit Verdichtungen und Umschichtungen
- Nachhaltige Störung und Verdrängung von Bodenlebewesen.

Durch die Planung wird in das Schutzgut „Boden“ erheblich eingegriffen. Die Bewertung der Bodenfunktionen des Schutzgutes „Boden“ erfolgt im Sinne von § 2 Abs.2 Nr.1 BBodSchG. Wesentliche Beeinträchtigungen hat die mögliche neue Planung jedoch aufgrund seiner geringen Größe und geringen Eingriffe nicht. Insgesamt ist von Funktionsverlusten bei der „natürlichen Bodenfruchtbarkeit“, als „Filter und Puffer“ sowie für den „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ auszugehen, die jedoch im Hinblick auf die teilweise vorhandenen Vorbelastungen (Teilversiegelung, Befestigungen usw.) das Ausmaß der Eingriffe relativ gering halten. Zudem sind in der Satzung Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen (sparsamer und schonender Umgang, Wiederverwertung des Mutterbodens, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge usw.). Die Nutzungsdichte ist nach § 34 für den ländlichen Bereich angemessen. Durch die Festlegung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen unter dem Gesichtspunkt eines weitgehenden Erdmassenausgleiches werden hier die Beeinträchtigungen des Bodens weiter minimiert. Um die Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu minimieren, ist darauf zu achten, dass die baubedingten Arbeitsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Der Humus ist abzuschieben und in Mieten zu lagern und zur Wiederandeckung bereit zu halten bzw. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Bodens reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Der natürliche Abfluss erfolgt zum Gewässersystem der Lauter. Das Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem dem Gewässer zugeleitet. Durch die Schaffung von neuen Bauflächen erhöht sich grundsätzlich der Oberflächenwasser - Abfluss. Durch die Pflicht zur Herstellung von privaten Pufferbehältern zur Regenrückhaltung kann ein Ausgleich geschaffen und die Beeinträchtigungen minimiert werden. Durch die mögliche Bebauung ist aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse nicht zu erwarten, dass die Gefahr einer Grundwasserabsenkung droht. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als gering bis mittel einzustufen. Weiter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besonders hohen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Sickervermögens des Bodens oder Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Quellen gegeben. Östlich des Geltungsbereichs grenzt die Zone III eines Wasserschutzgebiets an. Die entsprechenden Auflagen der Rechtsverordnung sind dabei zu beachten. Aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme von ca. 600 m² sind im Zusammenhang mit den Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für private Hof-, Verkehrs- und Parkflächen sowie der Regenwasserrückhaltung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Die klimatische Funktion des Siedlungsbereiches ergibt sich hier aus der Lage auf der Hochfläche des Schwäbisch – Fränkischen – Waldes im Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Negative Auswirkungen auf die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sowie negative Umweltauswirkungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, allgemeine Erwärmung, Überbauung und abnehmende Luftzirkulation sind hier nicht zu erwarten. Weitere ortsklimatische Gesichtspunkte sind in der Planung berücksichtigt. Durch die Maßnahmen und Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, der Dachbegrünungen sowie zum Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen werden die Belange des Schutzgutes Klima / Luft in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die neuen Baumöglichkeiten im Bereich bestehender Hausgärten und im unmittelbaren Umgriff zur bereits bestehenden Bebauung befindet. Eine wesentliche Fernwirkung der bestehenden und geplanten Bebauung ist nicht gegeben. Die geplante Bebauung orientiert sich mit ihren Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung und ist auf maximal 7,50 / 9,00 m Höhe begrenzt. Weitere Maßnahmen zur Gestaltung der geplanten Gebäude hinsichtlich Material und Farbwahl sowie der Erhalt und Weiterentwicklung der Randeingrünung mit Obstbaum – Hochstämmen tragen dazu bei, dass die landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung gewährleistet ist. Das Plangebiet ist derzeit für die Naherholung nicht relevant, da die Flächen in Privatbesitz sind und keine Wege durch das Gebiet führen.

Insgesamt können durch die vorgesehenen Maßnahmen die Belange des Schutzgutes „Landschaftsbild / Erholung“ berücksichtigt werden.

6.1.5 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Die Planung wird aufgrund der größtenteils nur grob definierten Festsetzungen im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur in einer verbal-argumentativen Weise bilanziert.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Wesentliche Lärmbelastungen durch Verkehr oder sonstige Nutzungen wirken auf das Plangebiet nicht ein.

Landwirtschaftliche genutzte Flächen sind von der Planung nicht erheblich betroffen. Aufgrund der relativ geringfügigen Fläche von ca. 0,12 ha kann davon ausgegangen werden, dass durch die Schaffung der Baumöglichkeiten kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Durch die Bewirtschaftung der im angrenzenden Dorfbereich und der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen in Großhöchberg kann es saisonalbedingt zu gewissen Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß in diesem ländlichen Gebiet nicht überschreiten. Die an das Plangebiet angrenzenden sowie in der näheren und weiteren Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Flächen können durch das bestehende Straßen- und Feldwegenetz weiterhin optimal bewirtschaftet werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Damit werden die Belange der Landwirtschaft nicht

wesentlich beeinträchtigt.
Weitere Belange werden nicht berührt.

7.0 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung können hier einige orts- und landschaftsverträgliche Baumöglichkeiten für die Eigenentwicklung des Ortsteils Großhöchberg geschaffen werden. Dabei kann die Planung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls positiv gesehen werden, da hier Flächen zur Bebauung definiert werden, die im Wesentlichen keine neue Erschließungsanlagen benötigen und den Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen harmonisch abrunden. Unter diesen Aspekten besteht an der Satzung grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Die Festlegung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich schafft insgesamt ca. 3 Baumöglichkeiten für die Eigenentwicklung des Ortsteils. Dabei werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Festsetzungen der Satzung die meist nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden und Wasser ausgeglichen. Dabei werden auch die Belange des Artenschutzes in der Planung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Satzung keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Der Ortsteil ist an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Spiegelberg angeschlossen. Im Ortsteil besteht am nordwestlichen Ortsrand die Verbandskläranlage Großhöchberg. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss der Neubebauungen muss über die westlich angrenzenden Grundstücksteile zum Kleinhöchberger Weg erfolgen. Im Planungsbereich ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Das Dachflächenwasser muss zur Reduzierung des direkten Wasserabflusses in privaten Pufferbehältern gesammelt und dann gedrosselt in den im Kleinhöchberger Weg bestehenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen.

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde Spiegelberg voraussichtlich keine wesentlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen.