

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Stierbacher Grund“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC50028-P
Bearbeitet: Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage und Größe des Satzungsgebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
5.	Bestehendes Baurecht	8
6.	Bestandsbeschreibung	9
6.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung.....	9
6.2	Topographie.....	11
6.3	Boden.....	11
6.4	Schutzgebiete	11
6.5	Klima	11
7.	Planung und Festsetzungen.....	11
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
9.	Kampfmittel.....	13
10.	Frühere bergbauliche Tätigkeiten.....	13
11.	Artenschutz.....	13
12.	Eingriffs- und Ausgleichsproblematik	15
13.	Städtebauliche Daten	16
14.	Kosten und Finanzierung.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Topographische Karte	4
Abb. 2:	Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Teilgebietes A	5
Abb. 3:	Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Teilgebietes B	6
Abb. 4:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage der Teilgebiete A und B der Satzung.....	7
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung der Teilgebiete A und B.....	8
Abb. 6:	Blick von südöstlicher Kante des Plangebietes nach Westen (Teilgebiet A).....	9
Abb. 7:	Blick in den Schnellertsweg in Richtung Westen (Teilgebiet A)	10
Abb. 8:	Blick auf die Ausgleichsfläche vom Südwesten in Richtung Nordosten	16

Anlagen

- Bestandskarte,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2021
- Bestandskarte, Teilplan B
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, 10.11.2021

1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Flurstück Gemarkung Affhöllerbach, Flur 3, Nr. 56/2, am Schnellertsweg im Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant. Das Grundstück liegt bislang im planungsrechtlichen Außenbereich. Um das Bauvorhaben durchführen zu können, ist die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB notwendig.

Die Erschließung kann über den Schnellertsweg erfolgen.

2. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgte durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 04.11.2021.

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni 2021 hat sich zwischendurch die Möglichkeit ergeben, das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür lagen vor. Somit erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Die Gemeindevertretung hat hierzu den Aufstellungsbeschluss am 04.11.2021 gefasst. Hierzu erfolgten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im März / April 2022.

Das Bundesverwaltungsgericht hat § 13b BauGB für rechtswidrig erklärt, da er gegen Europarecht verstößt. Der Gesetzgeber hat § 13b BauGB zum 01.01.2024 aufgehoben. Aus diesem Grund wurde die Verfahrensform wieder auf Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB umgestellt.

3. Lage und Größe des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfasst nicht nur die Fläche für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, sondern auch eine weitere Fläche zum Ausgleich von Eingriffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB umfasst 2 Teilgebiete: Teilgebiet A und Teilgebiet B. Das Teilgebiet A, welches das eigentliche Baugebiet darstellt, liegt im Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach, in der Gemarkung Affhöllerbach am Rande des Weilers Stierbach. Die Ausgleichsfläche für die durch die Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe befindet sich nordwestlich der Burgruine Schnellerts, ebenso in der Gemarkung Affhöllerbach, ca. 300 m südöstlich des Baugebietes.

Die Lage dieser Teilgebiete ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

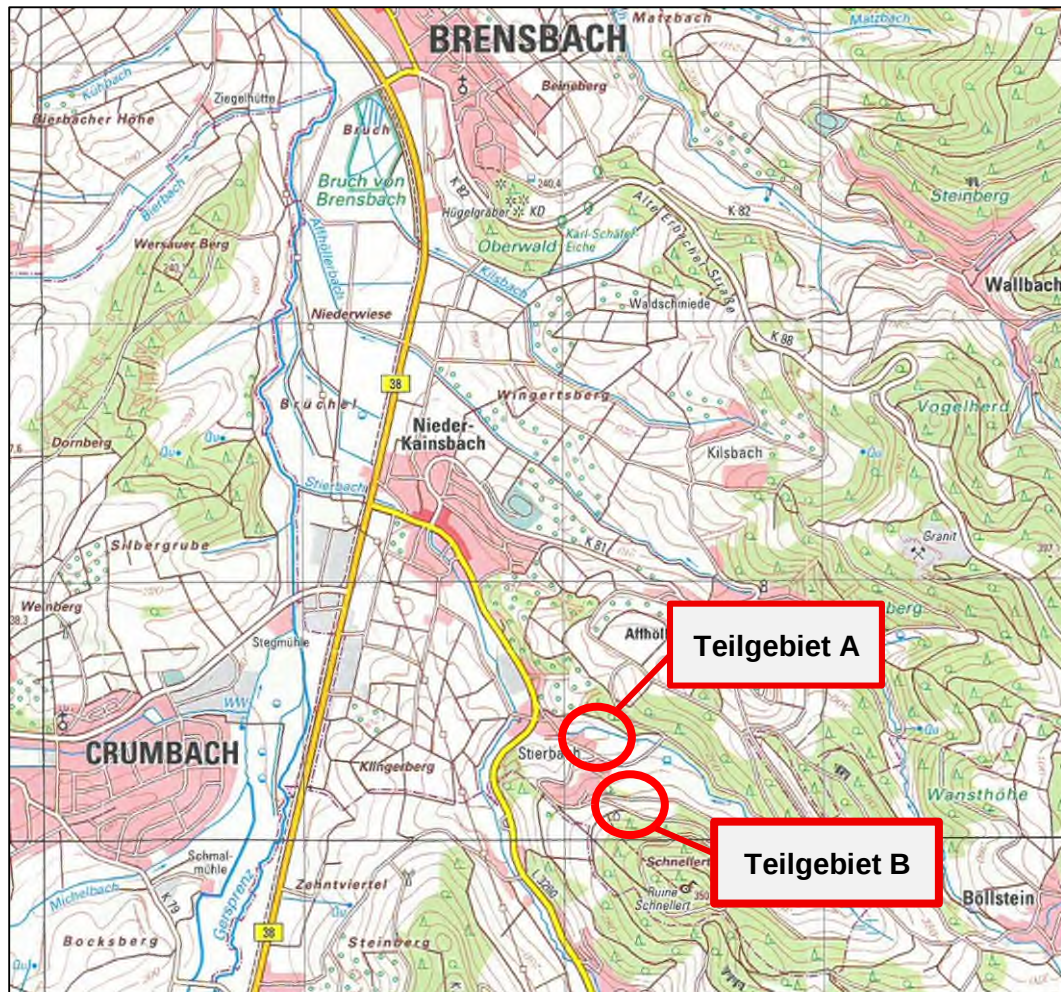
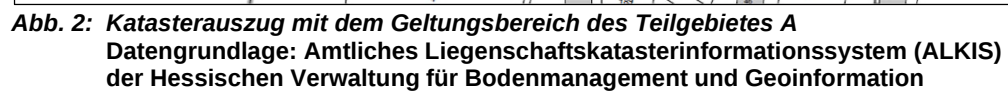


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 6219, unmaßstäblich)
Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Teilgebietes A umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,12 ha und umfasst in der Gemarkung Affhöllerbach das Flurstück Flur 3 Nr. 56/2.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes A grenzt im Süden an den Schnellertsweg, im Osten und Norden an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an Wohnbebauung.

Die genaue Lage des Teilgebietes A sowie der Geltungsbereich sind aus nachfolgender Abbildung 2 ersichtlich.



Die genaue Lage des Teilgebietes B sowie dessen Geltungsbereich sind aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich.

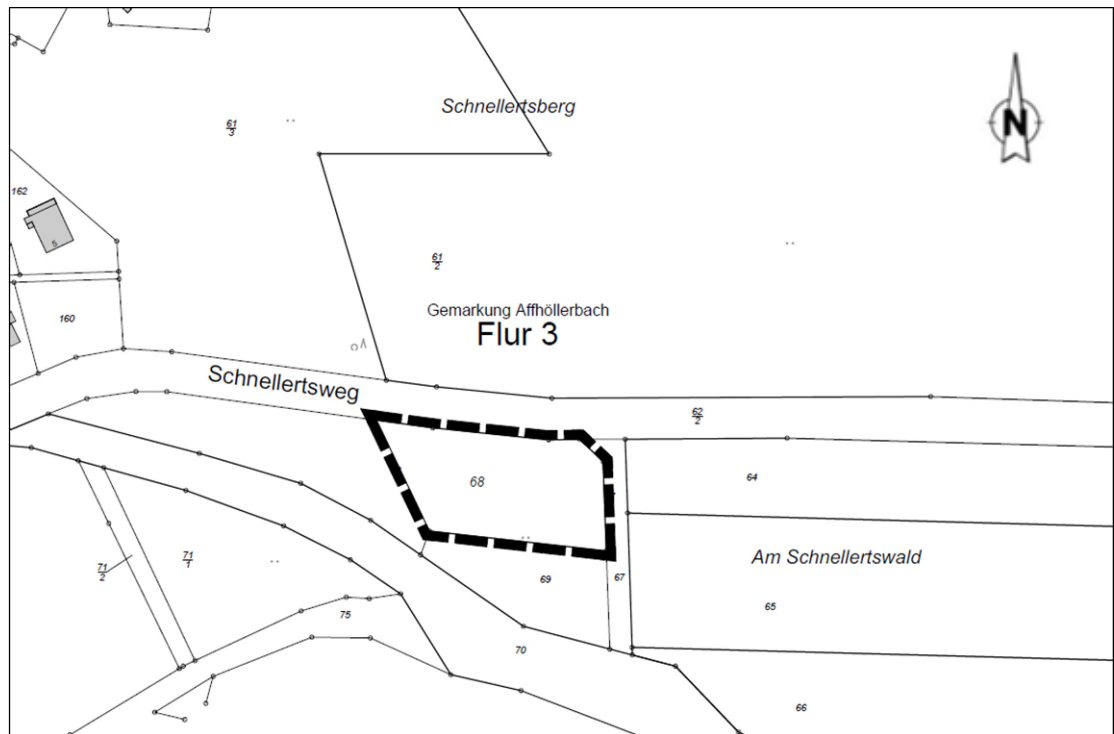


Abb. 3: Katastrerauszug mit dem Geltungsbereich des Teilgebietes B
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Teilgebiet A des Satzungsgebietes als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Das Teilgebiet A liegt zudem in einem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Das Teilgebiet B des Satzungsgebietes liegt in einem ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ bzw. teilweise in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und ist teilweise mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ überlagert.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 02.03.2026 mitgeteilt, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

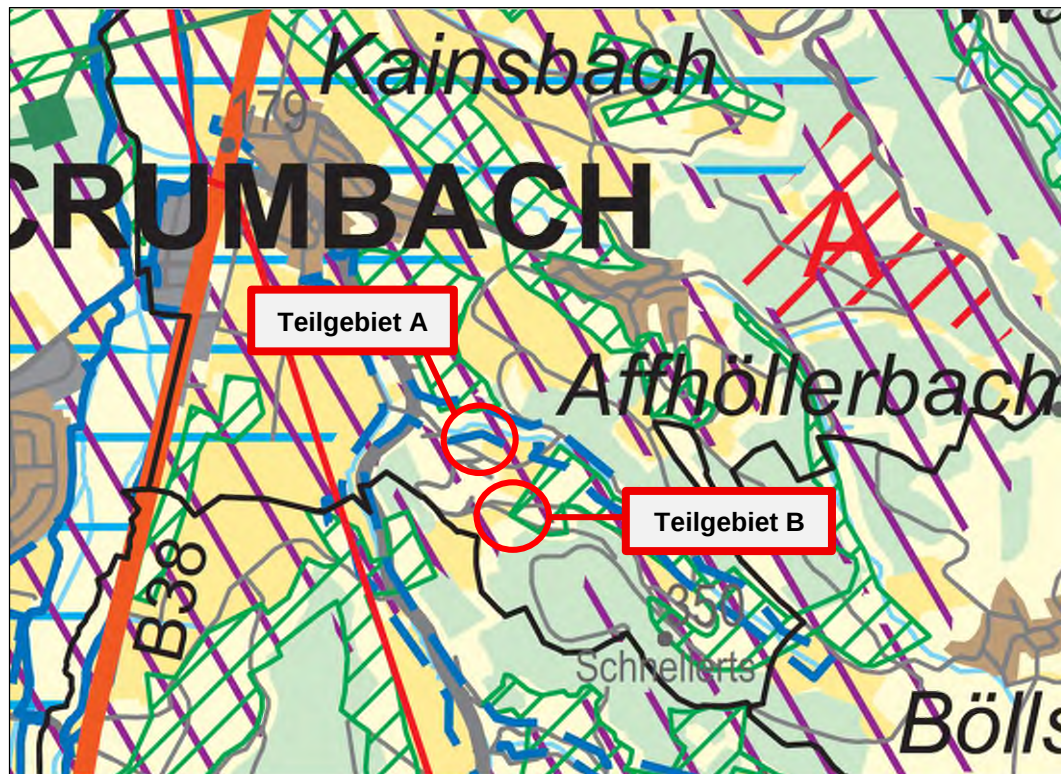


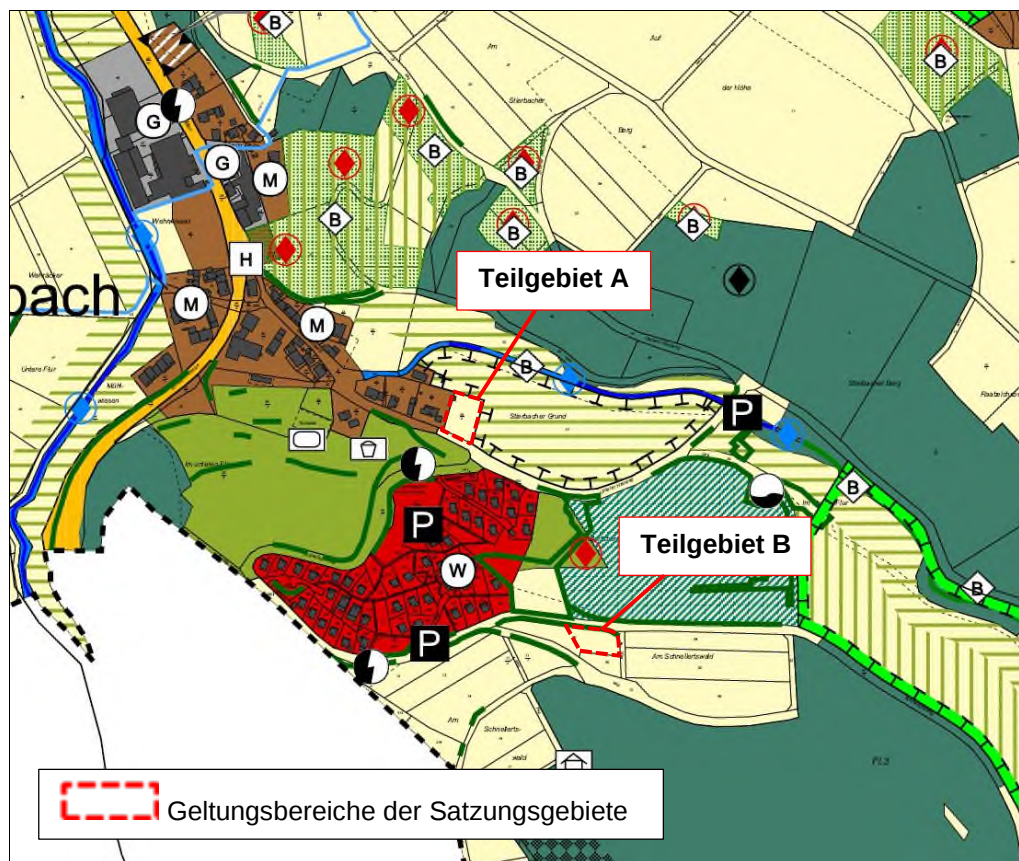
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)
mit Markierung der Lage der Teilgebiete A und B der Satzung (roter Kreis)
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist Plangebiet A als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung 5 im Einzelnen ersichtlich.

Bei der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 BauGB besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit, dass diese aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Vielmehr muss die Bebauungsabsicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, was hier gegeben ist.



**Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
mit Markierung der Teilgebiete A und B
Quelle: Gemeinde Brensbach**

5. Bestehendes Baurecht

Bei dem Teilgebiet A handelt es sich um eine Fläche, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht. Das Teilgebiet A stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Südlich des Teilgebietes A befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Schnellertsberg, 1. Änderungsplan“ (in Textform) aus dem Jahr 2003, der das Gebiet als „Reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Auch das Teilgebiet B liegt innerhalb einer Fläche, für die derzeit kein Bebauungsplan besteht und ist ebenso als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen.

Das Teilgebiet B befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Schnellertsberg, 1. Änderungsplan“ (in Textform).

6. Bestandsbeschreibung

6.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

In einem kleinen, sanftwelligen Seitental der Gersprenz gelegen, schließt das Teilgebiet A unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung und deren rückwärtige Gärten im Schnellertsweg an.

Das Teilgebiet A selbst fällt nach Norden zum Talgrund hin ab. Es wird als Grünland genutzt und ist dicht mit Obstbäumen unterschiedlicher Größe bestanden. Im oberen und mittleren Hangabschnitt bilden mehrere Kirschbäume mittlerer Größe das Gerüst der Baumgruppe. Sie sind durch sehr niedrige Kronenansätze und weit ausladende Kronen gekennzeichnet. Um und zwischen den Kirschen stehen meist kleinere Obstbäume. Hier sind Apfel, Mirabelle und Pflaume vertreten.

Ebenfalls im unteren Hangbereich stehen weitere Obstbäume auf dem benachbarten Flurstück Nr. 56/5. Hierbei handelt es sich um einen Nussbaum mittlerer Größe, eine kleine und eine mittelgroße Kirsche sowie einen sehr kleinen Apfelbaum.

Das Grünland unter den Obstbäumen im Plangebiet wird regelmäßig, etwa dreimal jährlich, gemäht. Im unteren Hangabschnitt ist Gehölzschnitt auf der Wiese gelagert. Die Baumgruppe ist zusammen mit dem nordwestlich angrenzenden Baumbestand eingezäunt.



Abb. 6: Blick von südöstlicher Kante des Plangebietes nach Westen (Teilgebiet A)
Quelle: Eigene Erhebung

Im Westen des Teilgebietes A reihen sich Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größe mit umgebenden Hausgärten entlang des Schnellertswegs auf. Nach Osten erstreckt sich ein kleines, muldenförmiges Wiesental bis zum Waldrand. Unmittelbar östlich des Teilgebiets A führt ein Erdweg in den Talgrund.

Im Süden ist das Gelände recht steil. Hier schließt sich hangaufwärts die Wohnbebauung des Schnellertsbergs an, die hinter Gehölzen verborgen ist. Die Geländeböschung direkt am Schnellertsweg ist mit einem dichten Gehölzband bewachsen, auf das, oberhalb gelegen, ein Spielplatz folgt.

Nördlich des Teilgebietes A schließt sich im Talgrund ein Lagerplatz an. Das Gelände ist hier teilweise verfüllt und recht stark zerfahren. Auf ruderalisiertem Grünland lagern hier u.a. Silageballen, Paletten und Holz. Zum Teilgebiet A hin hat sich am Rand des Lagerplatzes ein dichtes Gehölz aus Weiden, Kirschen-Wildlingen und Brombeere etabliert.

Der Gegenhang im Norden ist insgesamt mit einem geschlossenen, alten Laubmischwald bestanden.



Abb. 7: Blick in den Schnellertsweg in Richtung Westen (Teilgebiet A)
Quelle: Eigene Erhebung

Die Fläche des Teilgebietes B liegt am Schnellertsberg auf dem sich eine Burgruine gleichen Namens befindet. Die Fläche des Teilgebietes B weist lediglich eine Struktur auf, und zwar ein Grünland, intensiv genutzt, artenarm. Im Norden, Süden und Westen des Plangebietes befinden sich bewaldete Flächen, abgegrenzt durch Wegeparzellen (im Norden durch den Schnellertsweg). Im Osten grenzt die Fläche des Teilgebietes B an weitere Grünlandflächen, intensiv genutzt, artenarm an. Im Nordwesten befindet sich wiederum ein bebauter Bereich.

Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Satzungsgebietes sowie unmittelbar angrenzend, sind der als Anlage beigefügten Bestandskarten zum Teilgebiet A und Teilgebiet B zu entnehmen.

6.2 Topographie

Das Teilgebiet A ist durch seine bewegte Topographie geprägt. Es handelt sich um einen Hang, der nach Norden hin relativ stark abfällt. Der Höhenunterschied im Teilgebiet A beträgt ca. 11 m. Der höchste Punkt liegt auf 220 m und der Tiefpunkt auf ca. 209 m ü. NN.

Auch beim Teilgebiet B handelt es sich ebenso um eine Hanglage. Das Gelände fällt vom Süden nach Norden ab.

6.3 Boden

Laut dem BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird bei der Bodenfunktionsbewertung der Funktionserfüllungsgrad beim Teilgebiet A als „mittel“ eingestuft.

Das Teilgebiet B ist als „gering“ eingestuft.

6.4 Schutzgebiete

Die Satzungsgebiete liegen weder in einem Landschafts-, noch in einem Naturschutzgebiet. Auch ein Natura 2000-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Die Teilgebiete tangieren weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „erhöht“ zugeordnet.

6.5 Klima

Beide Satzungsgebiete liegen unmittelbar am Siedlungsrand. Aufgrund der geringen Größe der Teilgebiete sowie der beabsichtigten Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

7. Planung und Festsetzungen

Wie bereits im Kap. 1 erwähnt, ist im Satzungsgebiet, innerhalb des Teilgebietes A die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses beabsichtigt. Nach dem für dieses Grundstück bisher geltenden Baurecht kann das Vorhaben nicht verwirklicht werden, da die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Baurecht für das Vorhaben mit der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu schaffen.

In der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die folgenden einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Entsprechend der Zielsetzung der Satzung werden Festsetzungen zur Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die maximale Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten - gemessen in der Mitte der Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachhaut - bezogen auf das im Teilgebiet A durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände.

In dem Teilgebiet A wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt und so festgesetzt, dass ein ortstypisches Wohngebäude errichtet werden kann. Zu den Nachbargrundstücken wird ein Abstand von mindestens 3 m festgesetzt.

Zudem wird in der Satzung eine Festsetzung hinsichtlich der Photovoltaikanlagen getroffen. Durch die Stromerzeugung innerhalb des Plangebietes (auf dem Gebäude) wird der Nachhaltigkeit in Bezug auf die Stromversorgung Rechnung getragen. So wird es festgesetzt, dass die für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien nutzbaren Dachflächen des Hauptgebäudes zu mindestens 40 % mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind.

Teilgebiet A beinhaltet zudem Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO).

Es wird festgesetzt, dass als Dachformen nur ortstypische Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig sind. Es sind rote bis braune sowie graue Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.

Im Sinne des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung wird in der Satzung ergänzend festgesetzt, dass auf mindestens 50 % der Dachflächen von Garagen oder Carports eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen ist. Hierzu ist die zu begrünende Dachfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen, extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm aufweisen. Mit der Dachbegrünung wird die Herstellung einer pflegextensiven, optisch ansprechenden und naturnahen Begrünung geschaffen. Diese hat Lebensraumfunktion insbesondere für Insekten und Vögel.

Es werden Regelungen zu Grundstücksfreiflächen im Teilgebiet A getroffen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Koniferen als Heckpflanzung ist unzulässig. Innerhalb der Grundstücksfreifläche sind drei Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

Ebenso aus Klimaschutz- bzw. Klimaanpassungsgründen wird im Teilgebiet A eine Festsetzung hinsichtlich Niederschlagswassernutzung getroffen. Es wird festgesetzt, dass das auf der Dachfläche des Baugrundstückes anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in

Regenrückhaltezysternen zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwenden ist.

Das Fassungsvermögen der Regenrückhaltezysterne muss mindestens 25 l/m² Dachfläche des Hauptgebäudes betragen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet im Teilgebiet A wird an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Das Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser sollte im Teilgebiet A als Brauchwasser verwertet oder ggf. zur Versickerung gebracht werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Zudem ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

9. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen dieses Satzungsverfahrens separat beteiligt. Er teilte in seiner Stellungnahme vom 13.02.2026 mit, dass eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Es wird aber dennoch darauf hingewiesen, dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen ist.

10. Frühere bergbauliche Tätigkeiten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer erloschenen Bergbauberechtigung, in der Ende des 19. Jh. geringfügige Untersuchungsarbeiten stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

11. Artenschutz

Zur Klärung, inwieweit mit der Planung Eingriffe in Lebensräume von geschützten Tierarten verbunden sein könnten, wurde durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen ein Artenschutzgutachten erstellt. Dabei wurden das Plangebiet A und seine nähere Umgebung 2021 in sechs Begehungen insbesondere auf das

Vorkommen von Vögeln und Reptilien untersucht. Im Rahmen der Begehungen wurden außerdem die Gehölze auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten sowie auf ihre Eignung als mögliche Fledermausquartiere hin überprüft. Lebensraumpotential für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Erkenntnisse aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden in Form von artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in die Satzung aufgenommen.

Das im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld nachgewiesene Artenspektrum der **Vögel** wird von allgemein häufigen Vogelarten mit in Hessen günstigem („grünem“) Erhaltungszustand dominiert. Hierbei handelt es sich um ubiquitäre Arten, die an das Leben in den bzw. in der Nähe der Siedlungen angepasst sind.

Daneben wurden vier Vogelarten erfasst, die in Hessen lediglich einen ungünstigen-ungzureichenden („gelben“) Erhaltungszustand haben. Bei drei der vier Arten handelt es sich um Brutvögel. So brütet die Goldammer (*Emberiza citrinella*) in einer Heckenstruktur nördlich des Teilgebietes A, der Haussperling (*Passer domesticus*) wahrscheinlich im westlich angrenzenden Wohnhaus. Ein Brutrevier des Stieglitzes (*Carduelis carduelis*) befindet sich in einem Gehölzbestand am Schnellertsweg, etwa 100 m westlich des Vorhabens. Als vierte „gelbe Art“ nutzt der Rotmilan (*Milvus milvus*) das Umfeld des Satzungsgebietes großräumig als Nahrungshabitat.

In dem Baumbestand der Vorhabenfläche im Teilgebiet A weist ein Apfelbaum eine Asthöhle auf, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für höhlenbrütende Vogelarten geeignet ist.

Für **Fledermäuse** ist der Geltungsbereich des Teilgebietes A und dessen Umfeld ein potentieller Jagd- und Transferraum. Das hier in einem Apfelbaum nachgewiesene Astloch eignet sich als Sommerquartier für Fledermäuse. Auch in der umgebenden Wohnbebauung ist Quartierpotential für Fledermäuse vorhanden.

Bei den Begehungen wurden keine **Reptilien** erfasst. Geeignete Lebensraumstrukturen für streng geschützte Reptilien, d.h. Sonnenplätze in Kombination mit Versteckmöglichkeiten und einem grabfähigen Untergrund für die Reproduktion, sind im Teilgebiet A nicht vorhanden.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag müssen folgende Maßnahmen in Bezug auf Teilgebiet A getroffen werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden und vermindern, bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen:

- Mit Blick auf gehölzbrütende Vogelarten sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
Falls Gehölzarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden (müssen), muss durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) im Vorfeld geprüft werden, ob die betroffenen Gehölze als Brutplatz von Vögeln genutzt werden. Die Gehölzarbeiten können nur bei Negativbefund und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

- Die Satzung beinhaltet eine Festsetzung zu den zu erhaltenden Bäumen. So sind drei Bäume im östlichen Bereich innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zu erhalten.
- Für den südlichsten Apfelbaum werden, gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten, weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. In diesem Baum ist ein Astloch vorhanden. Das Astloch eignet sich als Sommerquartier für Fledermäuse. Wird dieser Apfelbaum gefällt, müssen durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) Ersatzlebensräume im näheren Umfeld angebracht werden. Hierzu sind mindestens drei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen vorzusehen.

Darüber hinaus enthält die Satzung folgenden Hinweis:

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligen Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten.
- Eine Abstrahlung in die umgebende freie Landschaft, d.h. nach Norden und Osten, ist nicht zulässig.
- Umfang und Dauer der Beleuchtung sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken.

12. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Satzung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen sowie Rodung der Obstbäume im Teilgebiet A zu erwarten.

Mit Hilfe der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Biotopwertdefizit von 15.164 Wertpunkten verbleibt.

Zum Ausgleich des in der Bilanzierung ermittelten Defizites wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession“ im Teilgebiet B festgesetzt. Diese Fläche dient ausschließlich der natürlichen und ungestörten Entwicklung von Vegetationsbeständen. So ist auf der gesamten Fläche die Nutzung und Pflege sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln einzustellen. Eingriffe und Nutzungen jeglicher Art sind unzulässig. Die Fläche ist im Besitz des Bauwilligen und hat eine Größenordnung von ca. 1.000 m².

In der nachfolgenden Abbildung ist diese festgesetzte Fläche „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft –

Sukzession“ ersichtlich. Der Blick auf die Fläche ist vom Südwesten in Richtung Nordosten.



Abb. 8: Blick auf die Ausgleichsfläche vom Südwesten in Richtung Nordosten (Teilgebiet B)

Quelle: Eigene Erhebung

Die Fläche unterliegt derzeit einer intensiven Grünlandnutzung und wird im Rahmen der hier vorliegenden Planung einer Sukzession zugeführt. Betrachtet man sich die Lage der Fläche im Verhältnis zu den angrenzenden Waldflächen, so wird erkennbar, dass durch diese planerische Zielsetzung der „Sukzession“ eine Übergangszone zwischen Wald und angrenzendem Grünland geschaffen werden soll. Durch den Wegfall der Nutzung und dem damit einhergehenden Eintreten der Sukzession erfolgt eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur derzeit vorhandenen intensiven Grünlandnutzung.

Durch die Einbeziehung des hier vorliegenden Teilgebietes B kann der Eingriff bis auf 164 Wertpunkte ausgeglichen werden. Dies entspricht ca. 0,43 % des Bestandswertes und ist somit hinnehmbar.

13. Städtebauliche Daten

Teilgebiet A

Baugebiet: ca. 0,12 ha

Geltungsbereich Teilgebiet A: ca. 0,12 ha

Teilgebiet B

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft– Sukzession: ca. 0,1 ha

Gesamtfläche Teilgebiet A und B:

ca. 0,22 ha

14. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Gemeinde hat zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit dem Bauwilligen geschlossen.