

UMWELTBERICHT, BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„TEMPELHOF“ IN TEMPELHOF

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	5
UMWELTBERICHT	7
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
2. Bedarfsnachweis	7
3. Städtebauliche Konzeption	8
4. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
5. Übergeordnete Planungen	11
5.1 Regionalplanung	11
5.1.1 Regionalplan	11
5.1.2 Landschaftsrahmenplan	11
5.2 Bauleitplanung	12
5.2.1 Flächennutzungsplan	12
5.2.2 Landschaftsplan	12
5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	15
6.1 Untersuchungsgebiet	15
6.2 Untersuchungsumfang	15
6.3 Fachgutachten	15
6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
7. Schutzvorschriften und Restriktionen	16
7.1 Schutzgebiete	16
7.2 Biotopschutz	16
7.3 Artenschutz	16
7.3.1 Rechtliche Grundlagen	16
7.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	17
7.3.3 Prognose der Betroffenheit	17
7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	18
7.3.5 Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	18
7.3.6 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	21
7.4 Gewässerschutz	22
7.5 Denkmalschutz	22
7.6 Immissionsschutz	23
7.7 Wald und Waldabstandsflächen	23
7.8 Altlasten	23
8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	24
8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	24
8.1.1 Schutzgut Mensch	24
8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
8.1.3 Schutzgut Boden	29
8.1.4 Schutzgut Wasser	29
8.1.5 Schutzgut Klima und Luft	30
8.1.6 Schutzgut Landschaft	30
8.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
8.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	31
8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	31

8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	32
9.	Maßnahmenkonzeption	33
9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	33
9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	33
9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	34
9.1.3	Externe Maßnahmen	34
9.2	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	34
10.	Zusätzliche Angaben	36
10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	36
10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	36
10.3.1	Erfolgskontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	36
10.3.2	Erfolgskontrolle der Maßnahmen zum Artenschutz	36
10.4	Zusammenfassung	37
	BEGRÜNDUNG	39
11.	Abwägung der Maßnahmen	39
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
12.1	Art der baulichen Nutzung	39
12.2	Maß der baulichen Nutzung	40
12.3	Nebenanlagen	41
12.4	Bauweise	41
12.5	Stellung der baulichen Anlagen	41
12.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	41
12.7	Zahl der Wohnungen	41
12.8	Anschluss der Baugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen	41
12.9	Grünflächen	41
12.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
12.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
12.12	Pflanzgebote	42
12.13	Pflanzbindungen	42
13.	Örtliche Bauvorschriften	42
14.	Verkehr	43
14.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	43
14.2	Innere Erschließung	43
14.3	Öffentlicher Personennahverkehr	43
15.	Technische Infrastruktur	43
15.1	Wasserversorgung	43
15.2	Abwasserbeseitigung	43
15.3	Stromversorgung	44
16.	Bodenordnende Maßnahmen	44
	TEXTTEIL	45
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	45
B	Örtliche Bauvorschriften	53
C	Hinweise und Empfehlungen	54
	AUSFERTIGUNG	57
	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	59

ANHANG

- Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung) Bestand
- Anhang 2: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 3: Maßnahmen
- Anhang 4: Gegenüberstellung Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:5.000	10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	13
Bild 3: Flächennutzungsplan "Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung", 1:10.000	13
Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenau-Kreßberg", 1:10.000	14
Bild 5: Luftbild, freier Maßstab	14

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht
- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 01.01.2006
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Weitere **Fachgutachten** wurden - finden sich unter Kapitel 6.3.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

UMWELTBERICHT

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kreßberg entstand 1973 im Zuge der Gemeindereform durch den Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden Waldtann, Marktlustenaus, Mariäkapel und Leukershausen. Neben diesen vier Hauptorten besteht die Gemeinde aus einer Vielzahl von Teilorten, Weilern und Höfen. Die Schlossanlage Tempelhof stellt einer dieser Teilorte dar.

Die zwischen Marktlustenaus und Waldtann befindliche Anlage umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 31 ha. Mit über 27 ha wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Den historischen Kern bildet das Anfang des 17. Jahrhunderts erbaute Schloss. Weitergehend befinden sich in dessen Umfeld 1- bis 3-geschossige Wohn- und Werkstattgebäude, sowie Dienstleistungsgebäude unterschiedlicher Bauart und unterschiedlichen Baualters. In der Zeit von 1987 bis 2006 wurde das Ensemble durch eine Einrichtung der Beschützenden Werkstätte Heilbronn genutzt. Nach jahrelangem Leerstand der Anlage wird der Weiler seit 2010 durch die Initiative „In Gemeinschaft Leben“ bewohnt.

Die Gemeinde Kreßberg sieht die Revitalisierung der Flächenbrache als Chance für die künftige Siedlungsentwicklung des Dorfes. Daher wurde bereits im Jahre 2010 das Verfahren für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eingeleitet. Aufgrund einer neuen Dorfkonzeption wurde dieses jedoch eingestellt. Um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung in ausreichendem Maß zu steuern, soll für das Plangebiet nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der vorliegenden Planung soll neben der Nachverdichtung von Freiflächen im Innenbereich der Siedlungsbereich erweitert werden. Ziel ist es, langfristig ein Lebensraum für ca. 300 Menschen zu schaffen, so dass ein weiterer Bedarf an Bauflächen besteht.

2. Bedarfsnachweis

In der Zeit von 2006 bis 2010 stand die gesamte baulichen Anlage (ca. 12.000 m² BGF) des ehem. Kinderheimes leer. Die Bedarfsentwicklung wird wie folgt eingeschätzt:

Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2013

Nach der Schlüsselübergabe von der Treuhand Schwaben an die Genossenschaft im Oktober 2010 erfolgte sukzessiv die Sanierung und Neubesiedlung des Tempelhofes.

2010 / 2011: ca. 20 Personen

2011 / 2012: ca. 55 Personen

2012 / 2013: ca. 50 Personen

Derzeit leben ca. 120 Bewohner und Langzeitgäste am Tempelhof, davon ca. 70 gemeldete Bewohner und ca. 60 weitere Dauergäste, Gasthelfer etc. in den sanierten Altbauten und Mehrfamilienhäusern. Als wichtige Bildungsstätte und als Basis für junge Familien wurde 2013 die Dorfschule genehmigt und ist seit im Schuljahresbeginns 2013/14 in Betrieb.

Prognose Dorfentwicklung bis 2028

Basierend auf dem kontinuierlichen hohen Nachfragedruck aus ganz Deutschland und zunehmend auch von Menschen aus der Region, begründet sich die Prognose, dass eine Bewohnerentwicklung mit einer moderaten jährlichen Zunahme von durchschnittlich 10 bis 20 Menschen realistisch ist und bei der Bauflächenentwicklung berücksichtigt werden muss.

Die flächenmäßige und soziale Dorfentwicklung wird dementsprechend in 15 Jahren wohl bei insgesamt bis 300 bis 350 Personen (Bewohner und Dauergäste) die Obergrenze erreichen.

Flächenbedarfsabschätzung bis 2028

Die zentrale Ausrichtung der neuen Dorfgemeinschaft ist die Verbindung von gemeinsamen Leben, Wohnen und Arbeiten.

Deshalb werden bei der Dorfentwicklung zusätzlich zu den Wohnflächen fast in gleichen Anteilen Siedlungsflächen für Handwerk, Dienstleistungen, Schulentwicklung und landwirtschaftliche Selbstversorgung eingeplant.

Somit begründet sich die Flächenbedarfsabschätzung im Dorfgebiet Tempelhof für die nächsten 15 Jahre mit ca. 16.200 BGF. (ca. 180 Menschen x 90 m² / Person, davon ca. 35 m² für Wohnen und ca. 55 m² für Arbeiten, Bildung, Seminarbetrieb etc.)

3. Städtebauliche Konzeption

Um die vorhandene Nutzungsmischung, welche vorwiegend aus Wohnen und Landwirtschaft besteht, weiterhin zu gewährleisten, wird für den bestehenden Siedlungsbereich sowie für die östlichen Erweiterungsflächen ein Dorfgebiet ausgewiesen. Um den Kernbereich des Tempelhofes künftig vom Durchgangsverkehr freizuhalten, soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die durch den Tempelhof führende Gemeindeverbindungsstraße verlegt werden.

Für die nördliche Erweiterungsfläche ist bereits ein konkretes Vorhaben geplant. Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Naturerfahrung“ sollen hier temporäre Übernachtungsmöglichkeiten mit einem Naturerlebnis entstehen. Mit besonderen Bauweisen wie beispielsweise Weiden- und Erdhäuser sollen sich die Gebäude in den Charakter der Naturlandschaft einfügen. Zur Intensivierung des Naturerlebnisses soll ein Permakulturgarten mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen errichtet werden.

Aufgrund der vorhandenen heterogenen Baustrukturen des Weilers sollen die Festsetzungen weitestgehend flexibel gehalten werden. Auf die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

4. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 18,85 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	17,86 ha	94,8 %
- überbaubare Flächen	12,77 ha	67,7 %
- nicht überbaubare Flächen	0,53 ha	2,8 %
- private Grünflächen	4,56 ha	24,2 %
• Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	0,5 %
• Verkehrsflächen	0,74 ha	3,9 %
• Wasserflächen	0,16 ha	0,9 %

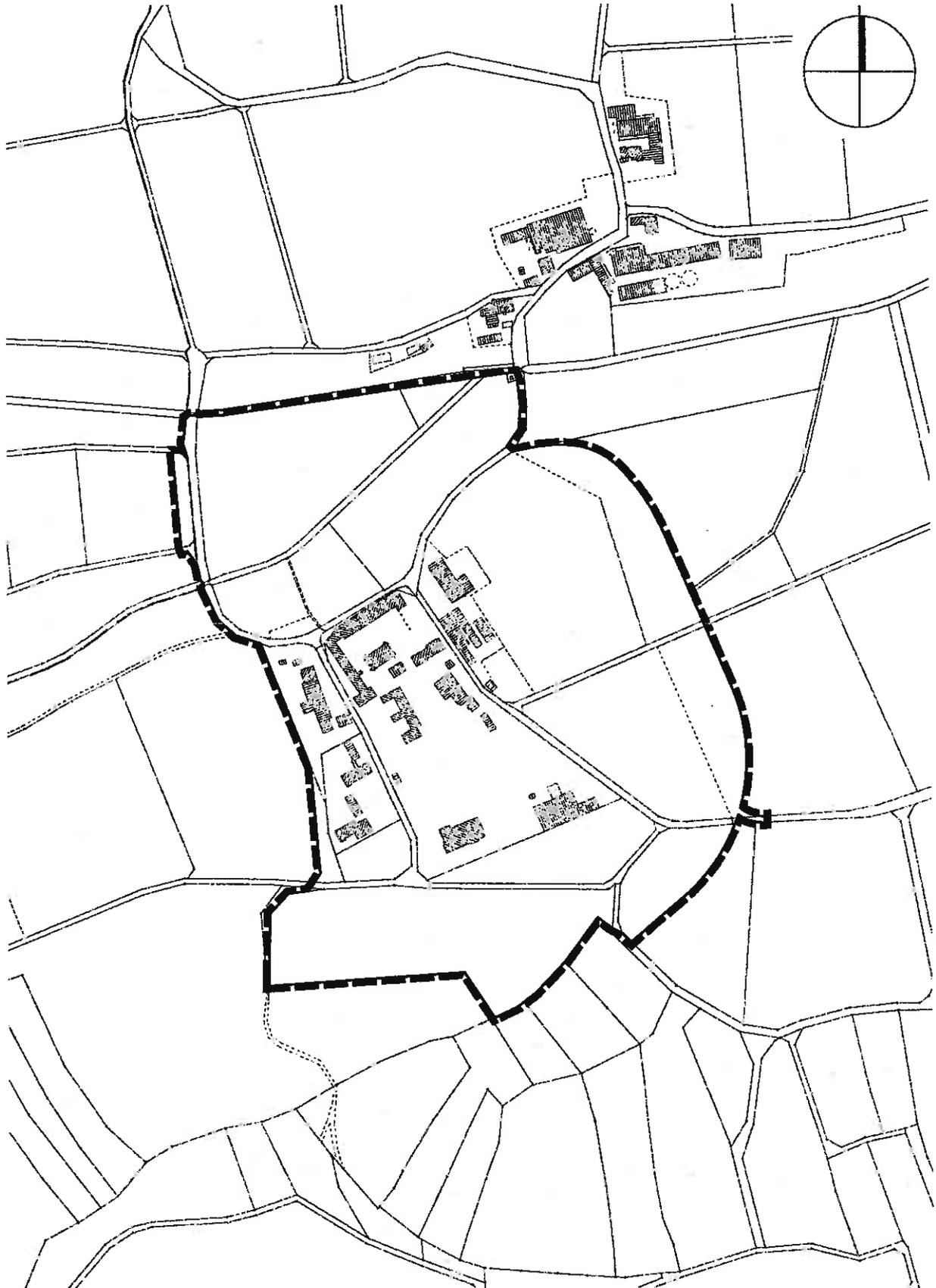


Bild 1: Geltungsbereich 1:5.000

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplanung

5.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Tempelhof als Siedlungsfläche enthalten. Die geplanten Erweiterungsflächen sind im Regionalplan nicht dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1. Das Ziel hierzu lautet:

„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.“

Es ist ein regionalplanerisches Ziel, das mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist. Mit der vorliegenden Planung soll die künftige städtebauliche Entwicklung des Dorfes gesichert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Revitalisierung des Dorfes für eine Erholungsfunktion des gesamten Landschaftsraumes besser, als eine Flächenbrache. Der Flächenanteil nimmt lediglich geringfügig zu. Hierbei handelt es sich unter anderem auch um Grünflächen. Darüber hinaus trägt die Ausweisung des Sondergebietes „Naturerfahrung“ deutlich zur Erholungsfunktion bei. Um eine landschaftliche Einbindung der östlichen Erweiterung zu erhalten, ist im Osten der Erweiterungsfläche eine intensive Eingrünung vorgesehen.

Des Weiteren überschneidet sich das Plangebiet im Osten in einem geringen Umfang mit einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Plansatz 3.2.3.3. hierzu lautet:

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhangs und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Damit ist dieses regionalplanerische Ziel der Abwägung zugänglich. Das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft wird durch die Planung nur am Rande tangiert, so dass keine großen Teile der Flächen betroffen sind.

5.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

„wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“

„wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

Die Waldgebiete südlich des Planungsgebietes werden als „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Forstwirtschaft“ betitelt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind als „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“ gekennzeichnet.

5.2 Bauleitplanung

5.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung“ ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan bisher nicht ausgewiesen. Somit ist eine parallele Fortschreibung des FNPs gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren, in dessen Zuge sollen die Erweiterungsflächen mit aufgenommen werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall.

5.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fichtenau-Kreßberg ist zur geplanten Baufläche folgende Einschätzung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege enthalten:

„Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte der Talraum entlang der beiden Bäche freigehalten werden und auf eine angepasste zurückhaltende Siedlungsentwicklung direkt an den bestehenden Ortsrändern geachtet werden. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten sind zu erwarten. Entlang der Bäche ist ein extensiver Pufferstreifen zum Schutz vor Einträgen wünschenswert. Als mögliche Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung ist eine Aufwertung der Gewässer in diesem Bereich anzustreben. Angaben zur Dimension der geplanten Anlage liegen nicht vor, daher sind keine konkreteren Aussagen zur Wirkung möglich.“

Im Plan ist im Bereich der Pappelallee eine Sicherungs- und Schutzmaßnahme für die Baumreihe vermerkt. Weiterhin soll der Gewässerrandstreifen an den beiden Bächen erhalten bleiben. Entlang des Weges an der Gärtnerei und im Südosten an der Gemeindeverbindungsstraße wird die Ergänzung der Baumreihen vorgeschlagen. Weitere Maßnahmen oder Konflikte sind nicht vermerkt.

5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

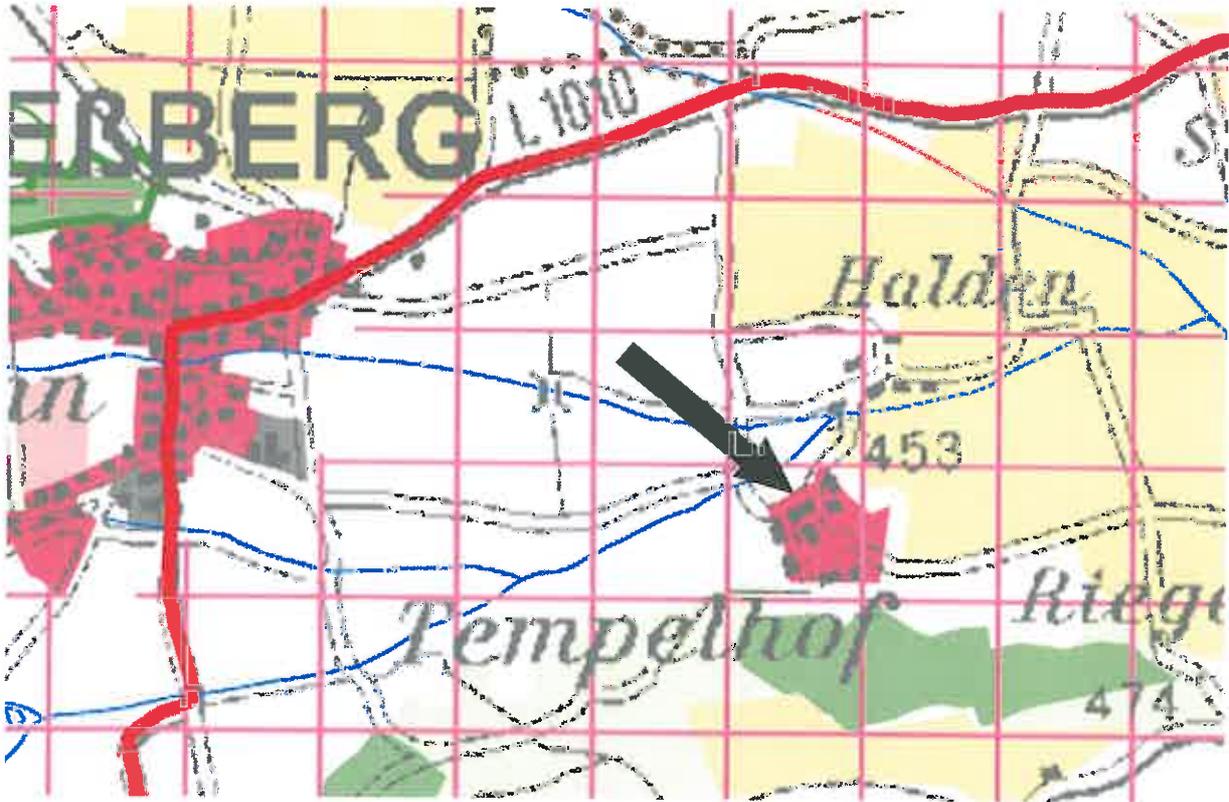


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

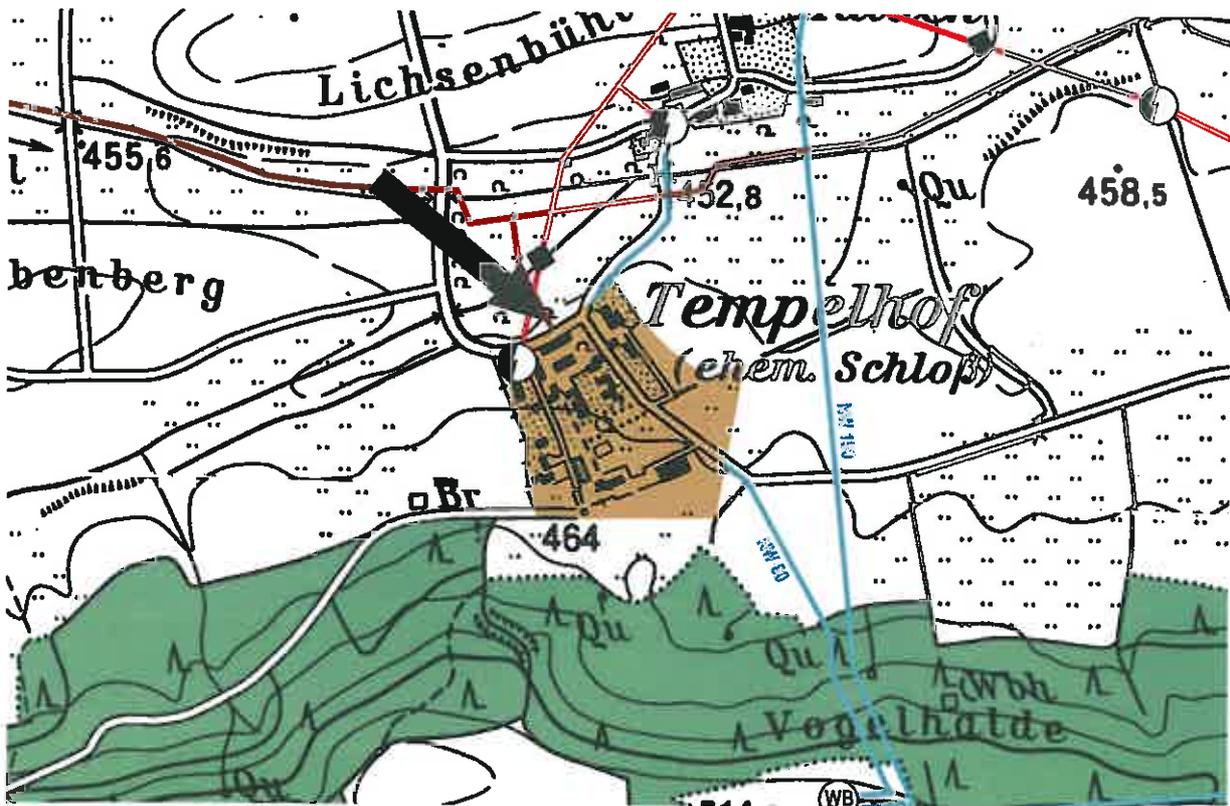


Bild 3: Flächennutzungsplan "Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung", 1:10.000

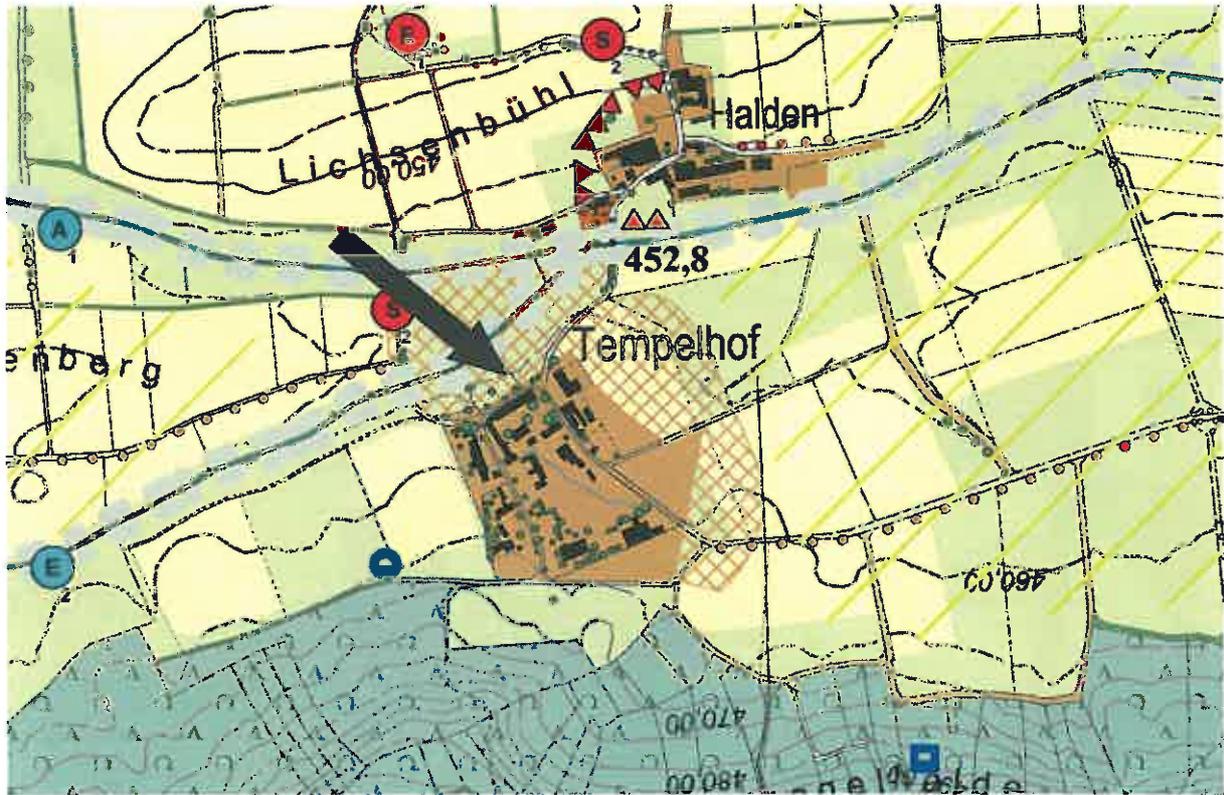


Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenau-Kreßberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, freier Maßstab

6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

6.1 Untersuchungsgebiet

Der geplante Bebauungsplan befindet sich in der Großlandschaft „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ und kann dem Naturraum „Frankenhöhe“ zugeordnet werden. Direkt angrenzend beginnt der Naturraum des Mittelfränkisches Beckens. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch den Wechsel von Acker, Grünland und Wäldern sowie der leicht welligen Topographie aus.

Der Untersuchungsraum umfasst den Tempelhof, die umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch das Gebiet fließenden Bäche. Die umliegenden Flächen werden als Acker, Wiese oder Weide zum Großteil intensiv bewirtschaftet. Die Grünflächen im Bereich der bereits bestehenden Bebauung werden auf unterschiedliche Weise genutzt. Hauptsächlich handelt es sich um Gärten und innerörtliche Freiflächen. Das Areal des Tempelhofes hat eine hohe Dichte an Laubbäumen, wobei Großbäume und somit älteren Bäume dominieren.

Geologisch befindet sich der Tempelhof, was bereits die Randlage im Naturraum anzeigt, auf dem Übergang von geologischen Schichtungen. Der Tempelhof liegt auf Lehm, welcher in Richtung Norden zuerst mit Gipskeuper, dann mit dem Bunten Mergel und zuletzt mit Stubensandstein überlagert wird.

Natürlich begrenzt wird der geplante Geltungsbereich im Norden durch den Hangenbach, im Süden durch den angrenzenden Wald. Richtung Westen befindet sich die Abgrenzung etwas abgerückt der bestehenden Bebauung. Im Osten rückt der Geltungsbereich in die freie Fläche hinaus und kann an keiner Nutzungsabgrenzung fest gemacht werden.

6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2010, Juli 2012 und August 2012 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis des Termines am 07.03.2012 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Weiteren wurde das Monitoring zum Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling 2013 begonnen.

6.3 Fachgutachten

6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken wurde das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung beauftragt. Das Gutachten (saP) wurden im Januar 2013 vorgelegt und bis Mai 2013 nochmals überarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kapitel 7.3 wiedergegeben.

7. Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 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.

7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

7.3 Artenschutz

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung, hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten, vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnte demnach das Vorkommen von europarechtlich streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Dieser Verdacht wurde durch die beim Scoping-Termin geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken bestätigt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in Kapitel 7.3 wiedergegeben.

7.3.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

7.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Die speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) weist für das Untersuchungsgebiet insgesamt 4 Fledermausarten, 61 Vogelarten, 3 Amphibienarten und 16 Tagfalterarten nach. Für die Artengruppe der Reptilien gab es keinen Nachweis.

Die Artenspezifischen Nachweise sind in der saP unter Kapitel 4 „Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung“ detailliert aufgelistet.

7.3.3 Prognose der Betroffenheit

Fledermäuse

Bei allen nachgewiesenen Fledermausarten ergibt sich, bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes, eine Betroffenheit. Es sind Maßnahmen zu ergreifen. Die vollständige Beschreibung der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse ist in der saP unter Kapitel 6.1 „Fledermäuse“ dargestellt.

Vögel

Die Betroffenheit der einzelnen Vogelarten wird in der saP in die ökologischen Gilden zusammengefasst. Für alle Gilden ergeben sich durch den Bebauungsplan, bei nicht durchführen der geforderten Maßnahmen, eine Betroffenheit. Die genauen Einschätzungen zur Betroffenheit der Vögel sind unter Kapitel 6.2 abgehandelt.

Amphibien

Die drei im Gebiet vorkommenden Amphibienarten sind die am weitesten verbreiteten und in ihrem Bestand am geringsten bedrohten Amphibienarten. Dennoch ergibt sich, bei nicht durchführen der Kompensationsmaßnahme eine Betroffenheit. In der saP ist die Betroffenheit der Amphibien unter Kapitel 6.3 aufgeführt.

Tagfalter

Die Tagfalter sind in der saP, für die Beurteilung der Betroffenheit nach Schutzstatus und Lebensraum eingruppiert worden. Für die Tagfalter (u.a. Wiesenknopf-Ameisenbläuling) ergibt sich bei Durchführung des geplanten Bebauungsplanes eine Betroffenheit, was durch Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Unter Kapitel 6.4 „Tagfalter“ in der saP ist die Betroffenheit für die Tagfaltergruppen vollumfänglich angegeben.

7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Vermeidung der Tötung und Störung von Fledermäusen durch Gebäudeabriss, Renovierungsarbeiten an Gebäuden oder Fällung von Gehölzen.

Zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Fledermausarten sind Renovierungsarbeiten und Gebäudeabrisse während der Überwinterungszeit durchzuführen, wenn keine Fledermäuse in den Gebäuden zu erwarten sind. Der geeignete Zeitraum hierfür sind die Monate November bis März.

Bei der Fällung von Gehölzen sind diese vor der Fällung durch einen Spezialisten auf möglicherweise dort vorkommende Fledermäuse zu untersuchen. Die Anwesenheit von Fledermäusen in Baumhöhlen ist ganzjährig möglich, da einige Arten dort auch überwintern. Die bei der Bestandsaufnahme der Fledermausquartiere erfassten Höhlenbäume sind in Lageplan 1 verzeichnet. Bei Anwesenheit von Fledermäusen in zur Fällung vorgesehenen Bäumen, greift die Kompensationsmaßnahme für wegfallende Fledermausquartiere in Bäumen.

Tötungsverbot und Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten Brutvogelarten

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potenziell im Plangebiet brütenden Vogelarten muss die Baufeldräumung sowie das Entfernen von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

Vermeidung des Verlusts von Brutstätten von Vogelarten

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für Vogelarten, die auf zusammenhängenden Bestand an Altbäumen angewiesen sind, ist der Bestand an Altbäumen zwischen Wichernhaus und Haus Ebenezer sowie im Hain in seinem Wesen zu erhalten.

Vermeidung der Tötung von Brutvogelarten

Unabhängig von behördlicher Genehmigung einer Maßnahme sind besetzte Nester wildlebender Vogelarten immer geschützt. Die mit der Durchführung der jeweiligen Maßnahme betrauten Personen haben während der Brut und Jungenaufzucht auf die Durchführung von Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Neststandorts zu verzichten; die freie Einflugmöglichkeit zu besetzten Nestern ist zu sichern. Wegen jährlich sich ändernden Neststandorten ist eine Nennung der einzelnen Orte im Gutachten nicht möglich.

7.3.5 Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Unter Kompensationsmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang Maßnahmen beschrieben, die nach § 15 BNatSchG zur Kompensation negativer Effekte der Planung auf geschützte Tierarten dienen, auch wenn die Effekte nicht die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gem. § 44 Abs. 5 im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigen oder der Erhaltungszustand gem. § 44 Abs. 2 der lokalen Population einer Art sich nicht verschlechtert.

Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in Gebäuden

Bei Renovierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden mit Fledermausquartieren (gekennzeichnet im Bebauungsplan) sind rechtzeitig vor der Zerstörung von Fledermausquartieren Ersatzquartiere an bzw. in Gebäuden im lokalen Umfeld zu errichten. Möglichkeiten hierzu werden in der saP angeboten. Bei den im Plangebiet vorkommenden, vorwiegend Spaltenquartiere bewohnenden Arten sind verschiedene Varianten denkbar:

1. Öffnung von bisher für Fledermäuse unzugänglichen Dächern mit Spaltenquartieren;
2. Einbau von Spaltenquartieren im Dachbereich von Bestandsgebäuden und Neubauten;

3. Errichtung von Fassadenquartieren an Gebäuden in Südost- bis Südwestexposition;
4. Anbringen von Flachkästen an Fassaden; je verloren gehendem Gebäudequartier Anbringung von vier Fassadenkästen.

In die neuen Fledermausquartiere sind nach Möglichkeit Bauteile entfallender Quartiere wie Bretter, Latten, Balken zu integrieren, da Fledermäuse positiv auf artspezifische Gerüche reagieren.

Ersatz für wegfallende Fledermausquartiere in Bäumen

Vor Baumfällungen sind Baumhöhlen auf evtl. darin vorkommende Fledermäuse zu untersuchen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder deren Kot gilt die Baumhöhle als Ruhestätte der Art. Für jede wegfallende Baumhöhle werden zwei Fledermaushöhlen im lokalen Umfeld an großen Bäumen in 3-5 Metern Höhe mit freiem Anflug aufgehängt. Exposition: Südost bis Südwest. Die bei der Bestandsaufnahme der Fledermausquartiere erfassten Höhlenbäume sind im Bebauungsplan verzeichnet.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für Vogelarten reich strukturierter Landschaft

Hintergrund:

Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten von Bluthänfling und Goldammer östlich der Gärtnerei.

Lokale Situation:

Ziel ist die Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Art im räumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen:

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Saumstrukturen entlang der Pappelreihe ist folgende Maßnahme durchzuführen: Auf mindestens 100 m² sind Ersatzhabitate mit überwiegend krautiger Vegetation und bis strauchhohen Gehölzstrukturen anzulegen. Als Umgebung ist Offenland mit nicht zu dichten, hohen Strukturen erforderlich. Ein Abstand zur Siedlung von mindestens 100 m ist einzuhalten. Die genannten Arten benötigen strukturreiche Lebensräume mit nicht zu hohen Gehölzen. Da sie bodennah bzw. direkt am Boden brüten, halten sie Abstand zu der von Katzen besiedelten Siedlung.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gebäudebrüter

Hintergrund:

Ausgleich für den Verlust von Nistmöglichkeiten durch Arbeiten an Gebäuden, insbesondere Dachstuhl und Gebäudehülle. Da der generelle Trend der Gebäudeinstandsetzung zur Reduktion von Nistmöglichkeiten führt, sind keine weiteren Verluste von Brutplätzen tolerierbar.

Lokale Situation:

Ziel ist die Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen:

Wenn Maßnahmen an Fassaden und Dachstühlen des Gebäudebestands umgesetzt werden, sind Nisthilfen in folgendem Umfang an geeigneten Stellen anzubringen:

Bei Arbeiten am Schloss sind mindestens zehn Nisthilfen für den Mauersegler anzubringen.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Brutplatzverlust für Gebäudebrüter wie Haus- und Feldsperling sind mindestens 20 Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche

Hintergrund:

Durch Bebauung sowie Gehölzeingrünung der Siedlungserweiterung nach Osten werden aktuell besiedelte Lebensräume der Feldlerche verbaut bzw. durch Kulissenbildung bis 100 m außerhalb des Geltungsbereichs für die Feldlerche entwertet. Es ist mit dem Verlust der Brutplätze für mindestens 2 Brutpaare zu rechnen.

Lokale Situation:

Ziel ist die Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Art im räumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen:

Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche sind in offener Feldflur mit ausreichendem Abstand zu Siedlung, Waldrand und sonstigen höheren Gehölzen durchzuführen. Die Feldlerche benötigt zur Anlage ihres Nestes Lücken im Bestand; zur Jungenaufzucht ein reichhaltiges Nahrungsangebot an Insekten und Sämereien.

Bei Bebauung der Flächen östlich der Straße nach Riegelbach ist ein Ausgleich für den Verlust von zwei Brutplätzen der Feldlerche zu schaffen. Die Flächen müssen in ausreichendem Abstand (100 m) von Kulissen wie Gebäuden, Wald oder Gehölzstreifen liegen. Das Aufkommen höherer Gehölzbestände ist zu verhindern.

Zur Optimierung der Brutbedingungen werden üblicherweise extensive Ackerstreifen (Buntbrachen) und/oder Lerchenfenster angelegt. Da der Bauherr, die Lebensgemeinschaft Tempelhof e.G., eigene Flächen besitzt, ist vorgesehen, durch mehrere unterschiedliche Maßnahmen dort einen Ausgleich für die beiden Brutpaare der Feldlerche zu erreichen.

Da die Maßnahmenflächen auch von angrenzenden Feldern aus von Feldlerchen zur Nahrungssuche aufgesucht werden, ist auch in benachbarten, konventionell bewirtschafteten Flächen eine Verbesserung der Feldlerchendichte zu erwarten.

Umstellung auf ökologischen Landbau

Geeignet als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche ist auch die Umstellung konventionell bewirtschafteter Ackerflächen auf ökologischen Landbau insbesondere beim Getreideanbau. Die ökologische Wirtschaftsweise mit weniger dichten Getreidebeständen kann beim Anbau von Wintergetreide zu deutlichen Vorteilen für die Feldlerche führen. Seit 2012 werden die Ackerflächen am Tempelhof ökologisch bewirtschaftet. Diese Nutzungsumstellung soll als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche auf umliegenden Ackerflächen umgesetzt werden.

Anlage flacher Geländerücken im Grünland

Zur Steigerung der Attraktivität des Grünlands für die Feldlerche soll durch die Anlage von flachen Geländerücken und Senken auf ca. 0,62 ha eine Aushagerung mit lückigen Grasbeständen erreicht werden, die von der Feldlerche zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Bei der Bewirtschaftung der Fläche ist auf die Bedürfnisse der Feldlerche Rücksicht zu nehmen. Insbesondere die Hauptbrutzeit in den Monaten Mai und Juni ist zu berücksichtigen.

Anlage von Brachestreifen

Als weitere Komponente des Ausgleichs für den Verlust der beiden Brutplätze der Feldlerche werden verschiedene Buntbrachen angelegt:

Anlage von fünf Brachestreifen, 3 m breit und 80 m lang.

Der Erfolg der Maßnahmen ist in einem Monitoring zu dokumentieren.

7.3.6 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt eine Verbotverletzung des § 44 Abs. 3 BNatSchG nicht vor.

Eine Verbotverletzung lässt sich auch durch Maßnahmen verhindern, die zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population einer Art führen. Die Möglichkeit, die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote durch Maßnahmen mit einem sehr engen räumlichen und funktionalen Bezug zur betroffenen Population zu verhindern, wurde von der ARTICLE 12 WORKING GROUP im Report „Contribution to the interpretation of the strict protection of species“ entwickelt. Die entsprechenden Maßnahmen werden als CEF-Maßnahmen bezeichnet, da sie die ökologischen Funktionen kontinuierlich sichern (Continuous ecological functionality).

CEF-Maßnahmen müssen die folgenden Bedingungen erfüllen:

- Sie müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis eine negative Bestandsentwicklung dieser Population verhindern.
- Sie müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen, also bspw. den Lebensraum der betroffenen Population erweitern.
- Sie müssen zeitlich so angeordnet werden, dass die Funktion des betroffenen Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung gewahrt werden kann. Werden Ausweichlebensräume geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits voll funktionsfähig sein.
- Sie müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der Maßnahme fachlich bewertet werden kann.
- Sofern der Erfolg der Maßnahme nicht sicher unterstellt werden kann, ist ein begleitendes Monitoring vorzusehen. Der Planfeststellungsbeschluss oder der einen solchen ersetzende Plan muss dann für den Fall negativer Ergebnisse des Monitoring klare Angaben zum weiteren Risikomanagement enthalten.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Hintergrund:

Ausgleich für den Verlust von bis zu 1,7 ha Mähwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes *Sanguisorba officinalis*, der Eiablage- und Raupenfraßpflanze. Die Kombination von Beständen des Großen Wiesenknopfes und gleichzeitigem Vorkommen der Wirtsameisen setzt ein empfindliches Gefüge von Standortfaktoren voraus, welche nur bei extensiver Mähwiesennutzung zustande kommt.

Lokale Situation:

Ziel ist die Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Art im räumlichen Zusammenhang. Das Überleben der lokalen Population könnte gefährdet sein. Untersuchungen zur lokalen Population 2013 ergaben dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden müssen.

Maßnahmen:

Vor der Baufeldräumung oder Nutzungsänderung der Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes wird in der potenziell geeigneten Teilfläche C (siehe saP) die Nutzung an die Ansprüche des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings angepasst. Durch Planungsänderungen der Genossenschaft Schloss Tempelhof wird der Ausgleich innerhalb des Sondergebietes im Norden durchgeführt.

Die Entwicklung der Bestände des Großen Wiesenknopfes erfolgt durch:

1. Pflege und Entwicklung vorhandener Bestände: Mahd an nur zwei Terminen. Die erste Mahd sollte bis Mitte Mai erfolgen, die zweite Mahd nicht vor Mitte September, mit einer Schnitthöhe von mind. 7 cm. Dabei sollten bei der Frühmahd stets Saum- und Brache-

streifen belassen werden, die erst im übernächsten Jahr während der Spätmahd wieder zu mähen sind. Mahd von Bachufern und Gräben nur einseitig und nach Mitte September. Bodenverdichtungen bei der Bewirtschaftung werden durch Einsatz leichter Maschinen vermeiden, um den Lebensraum der Wirtsameisen nicht zu beeinträchtigen.

2. Ansaat von gebietstypischen Grünlandmischungen mit Saatgut des Großen Wiesenknopfs ins Grünland.

Der Erfolg der Maßnahmen ist in einem Monitoring zu dokumentieren.

Ergebnisse aus dem Monitoring 2013

Die Notwendigkeit einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) kann abgewendet werden, wenn die 2013 kartierte Lebensstätte der Art im vollem Umfang erhalten bleibt.

Zur Kompensation des Verlustes der anderen Wiesenflächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes in den Teilflächen von 2012, wird Grünland im lokalen Umfeld extensiv genutzt, das Aufkommen des Großen Wiesenknopfes wird durch Ansaat und angepasste Nutzung gefördert. Geeignete im Besitz der Lebensgemeinschaft Tempelhof e.G. befindliche Flächen befinden sich westlich des Plangebiets am Rot- und Brühlbach.

7.4 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.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Kulturdenkmale „Ehemaliges Schloss“ sowie das „Seminargebäude des ev. Jugend- und Kinderheims“. Gemäß Liste der Kulturdenkmale handelt es sich hierbei um:

Ehemaliges Schloss (Tempelhof 1):

Ehemaliges ummauertes Schloss der Herren von Knöringen, 1608 als dreigeschossiger Steinbau mit vier Ecktürmchen erbaut, von 1648 an mit Unterbrechungen Mittelpunkt des Ritterguts Kreßberg (nach Zerstörung der Burg Kreßberg). Allianzwappen von Knöringen/Buchholz am Hauptgebäude. Seit 1843 Teil des ev. Jugend- und Kinderheims Tempelhof (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG).

Seminargebäude des ev. Jugend- und Kinderheims (Tempelhof 3/1, 3/2, 3/3, 3/4):

Seminargebäude des 1843 gegründeten ev. Jugend- und Kinderheims, ein auf dem Schlosshof nördlich des ehemaligen Schlosses stehender lang gestreckter steinerner, verputzter Gebäudetrakt. Sein östlicher Teil enthält das umgebaute ehemalige Jägerhaus des Schlosses, daran schließt sich der Gebäudeteil mit der Heimkirche von 1845 an, die aus der ehem. Scheune bzw. Stallung des Jägerhauses entstand und in der 2. Hälfte des 19. Jahrhundertsein zusätzliches Wohn-Obergeschoss erhielt. Der sakrale Teil des Gebäudes, für Konzeption und Trägerschaft des Heimes im Mittelpunkt, ist an den spitzbogigen Fenstern und hohem spitzbogigem Eingang sowie am Glockentürmchen (von 1856) ablesbar. Die Kirche wurde 1965 renoviert und modernisiert. Die anderen, mit dem Seminargebäude als „L“ um das Schloss angeordneten Gebäudetrakte (Alte Schule, Zwischenbau, Neue Schule, Wasch- und Wohnhaus) sind Ende des 19. Und im 20. Jahrhundert erbaut, die älteren da-

von baulich stärker verändert. Der Gebäudetrakt des Seminargebäudes hat historische Bedeutung aufgrund der historischen Bausubstanz und als bauliches Beispiel aus den Anfangsjahren (mit Erweiterungs- bzw. Umbauten) der damaligen Kinderrettungsanstalt mit Schullehrerbildungsanstalt, die eine weite, über die Region hinausreichende kulturelle Ausstrahlung bekam. An der Erhaltung besteht deshalb aus wissenschaftlichen (u. a. baugeschichtlichen) und besonders heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).

Weitergehend sind innerhalb der Satzungsbegrenzung keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Alle baulichen Maßnahmen, auch in der Umgebung des Schlosses (Umgebungsschutz gem. § 15 Abs. 3 DSchG) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zulässig. Die Gebäude 3/1 bis 3/4 bilden zusammen eine Sachgesamtheit. Solange diese Gebäude bestehen sind diese Kulturdenkmale und unterliegen dem Denkmalschutzgesetz.

Hinweis: Die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG und das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG i. V. m. § 28 DSchG werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

7.6 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen störenden Emissionen zu rechnen. Zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Norden des Geltungsbereiches, wird die Wohnnutzung im nordöstlichen Bereich des Dorfgebietes ausgeschlossen.

7.7 Wald und Waldabstandsflächen

Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist mit baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie mit Gebäuden ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Die Waldabstandsflächen werden eingehalten und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Ebenfalls angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein kartierter Bodenschutzwald. Dieser ist ebenfalls im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verzeichnet.

7.8 Altlasten

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

8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung. 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.

8.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Tempelhof befinden sich verschiedene Grünflächen und Gärten, die von der Allgemeinheit genutzt werden können. Zudem sind Sportanlagen wie beispielsweise der Basketballplatz und die stillgelegte Minigolfanlage frei zugänglich und dienen somit ebenfalls der orts-nahen Erholung. Die umliegenden Feldwege und klein dimensionierten Straßen können von Radfahrern wie auch Wanderern genutzt werden. Weitere Erholungseinrichtungen befinden sich nicht im Bereich des Tempelhofes. Ein Nutzungskonflikt zwischen Erholung und Landwirtschaft konnte bei den Begehungen nicht festgestellt werden.

Prognose

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung von Offenland stellt für die Erholungsfunktionen, da keine Erholungseinrichtungen wegfallen, keine Beeinträchtigung dar. Die Flächen werden jedoch zu privat genutztem Raum und stehen der Öffentlichkeit nur bedingt zu Verfügung. Der Erholungswert am Tempelhof wird sich voraussichtlich, je nach Umsetzung der Projekte, erhöhen.

8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Fragestellungen zu den am Tempelhof potenziell vorkommenden Tierarten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgehandelt. Die Ergebnisse sind unter Kapitel 7.3 zusammengefasst.

Biotoptypen

Aufgrund der unterschiedlichen Ausprägungen und des weitläufigen Untersuchungsgebietes wurde eine Untergliederung in Bauabschnitte vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 25 unterschiedliche Nutzungen kartiert werden.

Bäume

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches stehen ca. 100 Laub-, Nadel- und Obstbäume als Einzelbäume. Bäume die laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erhalten werden müssen sind mit einer Pflanzbindung versehen. Zudem wird die Pappelallee im Norden sowie im Süden weitere Bäume erhalten. In den Beschreibungen der Bauabschnitte werden diese nicht erläutert.

Bestand - Sondergebiet*Ausgebauter Bachabschnitt*

Der Rotbach fließt quer durch das geplante Sondergebiet. Der Bach ist begradigt, an den Ufern hat sich linear eine Hochstaudenflur mit Mädesüß und Baldrian entwickelt.

Nasswiese

Angrenzend an die Bäche befindet sich in den senken eine von anstehenden Wasser geprägte Wiese. Diese ist aufgrund Ihrer Bewirtschaftung in der Artenzusammensetzung, bis auf die Sauergräser, ähnlich einer Fettwiese. In diesen Bereichen wächst auch der Wiesenknopf.

Fettwiese

Der Großteil der Flächen, im Sondergebiet, werden als Mähwiese bewirtschaftet. Durch die ertragreichen Böden ergibt sich im Zusammenspiel mit der Bewirtschaftung an dieser Stelle eine Fettwiese mittlerer Standorte.

Intensivwiese

Nach Auskunft der Bewohner am Tempelhof wird diese Fläche intensiver bewirtschaftet und somit öfter gemäht und stärker gedüngt als die angrenzenden Fettwiesen.

Nitrophytischer Saum

Entlang der Ortsverbindungsstraße in den Bereichen, welche nicht als Acker oder Wiese bzw. Weide genutzt wird, hat sich eine Saumvegetation entwickelt, die von Obergräsern und anderen nährstoffliebenden Arten dominiert wird.

Hochstaudenflur

An den befestigten Flächen hat sich in den Bereichen, die nicht bewirtschaftet werden, eine von überwiegend mit Brenneseln bestandene Hochstaudenflur entwickelt.

Acker

Im Westen an der Ortsverbindungsstraße schließt der Geltungsbereich ein kleines Stück Acker mit ein. Dieser wird von der Gärtnerei der Schloss Tempelhof eG als Anbaufläche für verschiedene Gemüsesorten verwendet.

Feldhecke

An der Straße Richtung Halden steht eine Buchenhecke.

Gestrüpp

Bei dem kleinen Gebäude beim Abzweig der Straße hat sich neben der Hochstaudenflur auch ein Gestrüpp entwickelt.

Bauwerke

Auf dem Bauabschnitt Sondergebiet steht lediglich ein kleines garagenähnliches Gebäude.

Völlig Versiegelter Weg oder Platz

Dazu zählen die asphaltierten Gemeindeverbindungsstraßen sowie das betonierte Fahrsilo.

Grasweg

Zur Dachfläche des in den Hang eingebauten Gebäudes führt ein Grasweg.

Bestand - Dorfgebiet 1

Dieser Bereich ist bereits bebaut und auf den freien Flächen durch die Gartennutzung geprägt und weist demnach ausschließlich Biotoptypen der Siedlung auf.

Bestand - Dorfgebiet 2

Wie auch Dorfgebiet 1 ist dieser Teil bereits als Siedlung anzusehen. Lediglich die angrenzende Wiese und der Acker kann als Offenland bezeichnet werden.

Bestand - Dorfgebiet 3

In diesem Gebiet befindet sich das Schloss sowie die umliegenden Gebäude. Der Innenhof ist befestigt und mit mächtigen Bäumen bestanden. Die umliegenden Flächen sind Mähwiesen, Parkplätze, Ruderaflächen sowie Gartenanlagen. Bauabschnitt 3 ist bereits als Dorf einzuschätzen und wird daher auch als Siedlung im Schutzgut Tiere und Pflanzen angesehen.

Bestand - Dorfgebiet 4*Fettwiese*

Flächenmäßig überwiegt im Dorfgebiet 4 die Nutzung als Mähwiese. Durch die ertragreichen Böden ergibt sich im Zusammenspiel mit der Bewirtschaftung an dieser Stelle eine Fettwiese mittlerer Standorte.

Nitrophytischer Saum

Entlang der Ortsverbindungsstraße in den Bereichen, welche nicht als Acker oder Wiese bzw. Weide genutzt werden, hat sich eine Saumvegetation entwickelt, die von Obergräsern und anderen nährstoffliebenden Arten dominiert wird.

Hochstaudenflur

In Ostwestrichtung ist eine ca. 7 m breite Aufschüttung mit unterschiedlichen Pflanzen vermutlich eingesät worden. Es hat sich eine Hochstaudenflur entwickelt.

Acker

Mit dem Dorfgebiet 4 wird die Ackernutzung im Osten angeschnitten. Der Acker war zum Zeitpunkt der Begehung im August 2012 abgeerntet.

Völlig Versiegelter Weg oder Platz

Dabei handelt es sich um die Gemeindeverbindungsstraße.

Wassergebundene Decke

Der Feldweg ist zunächst auf den ersten Metern mit einer wassergebundenen Decke befestigt, diese ist teilweise durchlässig.

Grasweg

Der Feldweg ist nach der wassergebundenen Decke als Grasweg ausgebildet. Dieser ist mit Zeigerarten wie dem Breit-Wegerich bewachsen, welche eine wiederkehrende Überfahrt anzeigen.

Gehölze

Es sind im Bauabschnitt 4 keine Gehölze vorhanden.

Bestand - Dorfgebiet 5*Fettwiese*

Hinter der Hofstelle wird ca. die Hälfte des Bauabschnittes als Mähwiese bewirtschaftet. Auch hier hat sich wie auf den umliegenden Flächen eine Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt. Bei der Begehung im August war die Fläche frisch gemäht.

Fettweide

Ebenfalls im Anschluss an die Hofstelle befindet sich eine eingezäunte Wiesenfläche, welche von Ziegen und Schafen beweidet wird.

Nitrophytischer Saum

An der Straße unter den Bäumen hat sich aufgrund der nicht so häufigen Mahd eine Saumstruktur entwickelt.

Acker

Auf dem Acker hinter der Weide wurde, zum Zeitpunkt der Begehung, Gemüse angebaut.

Bauwerke

Innerhalb der Abgrenzung des 5. Abschnittes stehen mehrere Wirtschaftsgebäude und Garagen. Ein Teil der Garagen wurden bereits zurückgebaut.

Völlig versiegelter Weg oder Platz

Der Vorplatz des Hofes war zum Zeitpunkt der Übergabe des Geländes an die Schloss Tempelhof eG völlig versiegelt. In der Zwischenzeit wurde die Fläche aufgebrochen und in eine wassergebundene Decke umgebaut. Ferner sind die bestehende Straße asphaltiert sowie die Parkplätze und die Arbeitsbereiche hinter den Gebäuden betoniert.

Wassergebundene Decke

Der Weg, welcher hinter das Wirtschaftsgebäude führt, ist nach Planeintragungen der Schloss Tempelhof eG mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Grasweg

Der seltener genutzte Weg ist als Graswege ausgebildet. Dieser führt zwischen Acker und Weide hinter die Wirtschaftsgebäude.

Sondernutzung

Um die Wirtschaftsgebäude herum werden Flächen zu Lagerung von Stoffen oder dem Abstellen von Maschinen genutzt. Diese sind in Ihrer Eigenschaft je nach Nutzungsansprüchen ähnlich einer wassergebundenen Decke oder einem Grasweg einzustufen.

Bestand - Dorfgebiet 6*Weiher/Teich*

Hinter der Werkstatt befinden sich zwei kleine Folienteiche. Diese weisen keinen erhöhten Biotopwert auf. Sie dienen laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aber als Laichgewässer für Amphibien.

Fettwiese

Die an die Bebauung angrenzende Wiese kann ebenfalls als Fettwiese mittlerer Standorte eingestuft werden. Diese Fläche weist im Vergleich zu den anderen bisher beschriebenen Fettwiesen jedoch ein etwas höheres Artenspektrum auf.

Dominanzbestand

Auf der Brachfläche im Acker hat sich eine ausdauernde Vegetation etabliert. Eine genaue Pflanzensoziologische Zuordnung wurde nicht durchgeführt.

Acker

Durch den Streifen der Ackerbrache (Dominanzbestand) ist der Acker als ökologisch hochwertiger zu betrachten. Die Ackerfläche selbst weist keine Ackerbeikräuter auf.

Wassergebundene Decke

Der Feldweg ist als wassergebundene Decke ausgebaut.

Garten

Anschließend an das Kantinengebäude wird die Fläche als Garten genutzt.

Streuobstbestand

Am Waldrand wurden einige Obstbäume gepflanzt, davon ragen ein paar in den Bauabschnitt 6.

Bestand - Dorfgebiet 7*Fettwiese*

Die Flächen im Dorfgebiet 7, welche nicht bebaut, versiegelt oder gärtnerisch genutzt werden, sind dem Biototyp der Fettwiese mittlerer Standorte zuzuordnen.

Hecken

An der Straße im Westen und zwischen den Gebäuden im Süden wachsen Hecken. Die im Westen wird in Form geschnitten, wobei die im Süden freiwachsend ist.

Gebüsch

An dem Weg von Kantine zur Werkstatt wächst ein kleines Gebüsch.

Bauwerke

Innerhalb des 7. Abschnittes stehen bereits einige Gebäude, darunter eine Werkstatt die Kantine sowie Garagen.

Völlig versiegelter Weg oder Platz

Die Wege und Straßen im Dorfgebiet 7 sind zum Teil völlig versiegelt. So auch der Basketballplatz, welcher betoniert ist.

Gepflasterter Weg oder Platz

Ein großer Teil der Wege ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Diese befinden sich vornehmlich zwischen den beiden Gebäuden.

Wassergebundene Decke

Die Wege im gärtnerisch genutzten Bereich sind offen gestaltet und mit einer wassergebundenen Decke, Schotter oder Rollierung befestigt.

Garten

Hinter den Gebäuden in Richtung Wald wird ein Teil der Fläche als Aufenthaltsort genutzt und ist gärtnerisch angelegt.

Bestand - Dorfgebiet 8*Fettwiese*

Die als Mähwiese bewirtschaftete Fläche ist ebenso wie die unter dem Dorfgebiet 5 als Fettwiese mittlerer Standorte zu bezeichnen.

Hochstaudenflur

Die unter Dorfgebiet 4 beschriebene Hochstaudenflur setzt sich im Dorfgebiet 8 fort.

Acker

Die beiden Ackerflächen werden unterschiedlich bewirtschaftet. Die eine wird zum Anbau von Gemüse genutzt, die andere war zum Zeitpunkt der Begehung bereits abgeerntet und gepflügt.

Grasweg

Der Feldweg wird regelmäßig befahren. Er ist jedoch trotzdem bewachsen.

Bestand - Dorfgebiet 9*Fettwiese*

Dieser Bauabschnitt wird ausschließlich als Fettwiese mittlerer Standorte bewirtschaftet.

Bestand - Dorfgebiet 10

Dieses Dorfgebiet umfasst die geplante Straße und durchquert folgende Biotoptypen: *Fettwiese, Nitrophytischer Saum, Hochstaudenflur, Acker, Grasweg, Völlig versiegelter Weg oder Platz.*

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung, Einzelbewertung siehe Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)

Prognose

Alle Bäume und die dominanten Hecken werden nicht überplant und bleiben dauerhaft erhalten. Die bestehenden Biotoptypen werden nahezu vollständig in ein Dorf- bzw. Sondergebiet umgewandelt. Davon ausgenommen ist ein Teil der Wiesenfläche am Wald, zwei Flurstücke im Sondergebiet sowie Flächen, die dem Artenschutz dienen. Das Dorfgebiet wird gekennzeichnet sein durch Wohnhäuser, Gärten und Erschließung. Eine Prognose für das Sondergebiet ist zum jetzigen Planungsstand nicht möglich. Es müssen jedoch die Flächen für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie in Teilen der Lebensraum des Sumpfrohrsängers erhalten bleiben.

8.1.3 Schutzgut Boden**Bestand**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Frankenhöhe“. Der geologische Untergrund besteht aus Lehm. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Lehm zum anderen aus Ton zusammen und sind durch Verwitterung des anstehenden Gesteins entstanden. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Aufgrund der Großflächigkeit des Untersuchungsgebietes ergeben sich unterschiedliche Bewertungen. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering bis hoch und die Bodenfruchtbarkeit gering bis mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffe wird mit gering bis hoch angegeben. Einen speziellen Standort für Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Der Geltungsbereich umfasst ca. 19 ha. Auf dieser Fläche wird durch die vorliegende Planung die Bebauung auf 15 bis 60% ermöglicht. Die versiegelten Flächen verdrängen daher die bisher noch offenen Flächen. Die bebauten Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen und sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet. Dadurch werden auch in den unversiegelten Bereichen die Bodenfunktionen gemindert. In den nicht bebauten Flächen kann je nach Intensität der Gartennutzung eine Aufwertung im Schutzgut Boden erfolgen.

8.1.4 Schutzgut Wasser**Bestand**

Durch den Geltungsbereich fließt der Rotbach, dieser ist nicht verbaut, jedoch stark begründet und die Grünlandnutzung reicht bis an die Uferböschung heran. Der Bach und die Uferböschung sind mit Schilf, Mädesüß, Baldrian, Minze sowie Seggen und Binsen bewachsen. Der Rotbach mündet außerhalb des Geltungsbereiches in den Brühlbach. Der Brühlbach läuft parallel zur Abgrenzung außerhalb des Geltungsbereiches. Zum Grundwasser wurden keine Erhebungen durchgeführt. Geologisch liegt das Gebiet auf Lehm, welcher eine geringe Durchlässigkeit aufweist. Abgesehen von den bereits versiegelten und bebauten Flächen lässt sich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen keine negative Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts erkennen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Das Oberflächenwasser wird voraussichtlich über ein Rückhaltebecken gepuffert. Im Bereich des Sondergebietes ist vorgesehen einen Teil des Baches naturnah umzugestalten sowie ein Stillgewässer mit Flach- wie auch Tiefwasserzonen anzulegen. Diese Maßnahmen werden die Oberflächenwasser im Gebiet auf.

8.1.5 Schutzgut Klima und Luft**Bestand**

Das Schutzgut wird vornehmlich über den Grad der Versiegelung bewertet. Demnach lassen sich zwei Gruppen bilden, die der versiegelten oder bebauten Flächen und die der offenen Flächen. Die bebauten und versiegelten Bereiche heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die offenen Flächen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung dienen in erster Linie der Kaltluftentstehung. Die leicht wellige Geländeform bewirkt ein Abfließen der Kaltluft in die Senken. Die zahlreich auf dem Areal des Tempelhofes befindlichen Laubbäume und der angrenzende Wald dienen, zusätzlich zu ihrer klimausgleichenden Wirkung, der Sauerstoff- und Frischluftproduktion sowie Luftbefeuchtung. Entlang der Bäche verläuft laut Landschaftsplan eine lokale Kaltluftleitbahn.

Bewertung für Eingriffsregelung

Siedlungsbereich: Geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Offene Landschaft: Hohe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch klimaausgleichend, aufgrund kühlend wirkender Flächen, werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten und können somit auch zukünftig die Funktionen des Klima- und Lufthaushaltes erfüllen. Zudem wirken sich die Dächer mit Begrünung positiv auf das Mikroklima aus. Der im Landschaftsplan angestrebten Freihaltung der Talräume wird nur bedingt nachgegangen. Auch im Talraum werden kleine Gebäude wie Hütten oder Erdhäuschen stehen.

8.1.6 Schutzgut Landschaft**Bestand**

Der Tempelhof liegt in einer stark landwirtschaftlich geprägten Landschaft. Flachwellige Acker- und Wiesenflächen erstrecken sich nach Norden und zu den Seiten. Im Süden steigt das Gelände über einen bewaldeten Abhang zu einer ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Hochfläche an. Im Westen geht der Blick nach Waldtann, im Osten liegen Halden, Riegelbach und Marktustenau. Der Tempelhof selbst ist durch viele Gehölze insgesamt gut in die Umgebung eingebunden. Quer durch die Siedlung verläuft eine doppelreihige Allee aus alten Linden, Kastanien, Hainbuchen, Eschen und Eichen in bunter Mischung. Im Norden steht eine alte Baumreihe aus vornehmlich Pappeln, diese ist weithin sichtbar und dominiert an dieser Stelle das Landschaftsbild. Als prägnante Siedlungsstruktur ist zudem das Schloss zu benennen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Der Tempelhof als Dorfgebiet verdoppelt seine bisherige Siedlungsgröße und tritt daher in Zukunft im Landschaftsbild nachhaltiger in Erscheinung. Die neu entstehenden Siedlungs-

ränder sollen mit Baumgruppen eingegrünt werden. Das Schloss sowie umliegende Gebäude sind durch den Denkmalschutz auch weiterhin ein Blickfang.

8.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Die bereits unter Denkmalschutz gestellten Gebäude im Untersuchungsraum sind ein solches Schutzgut. Die Gebäude sind unter Kapitel 7.5 genauer beschrieben. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Prognose

Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz und werden daher von der Planung nicht beeinträchtigt. Im Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich insgesamt keine Veränderungen.

8.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

Ohne moderate Bevölkerungszunahme fehlt die ökonomische und soziale Grundlage zum dauerhaften Erhalt, Pflege und Sanierung der Kulturdenkmäler.

8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Flächenmäßige Alternativen wurden für die vorliegende Planung nicht untersucht, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung der Brachflächen handelt. Um mittel- bis langfristige Ent-

wicklungsmöglichkeiten sicherzustellen, sollen darüber hinaus die bestehenden Siedlungsflächen erweitert werden.

Im Vorfeld wurden verschiedenen Varianten bezüglich der Bauflächenausweisung untersucht. Zunächst war eine „inselartige“ Anordnung der Baufelder vorgesehen. Um eine flexible, bedarfsgerechte Nachverdichtung der Innenbereichsflächen zu ermöglichen wurde jedoch eine kompakte Ausweisung der Baufelder festgelegt. Die weiteren Erweiterungsflächen wurden zur Eingrünung des Siedlungskörpers an den Randbereich gelegt.

Ebenfalls wurden standörtliche Alternativen für das Sondergebiet „Naturerfahrung“ im Hinblick auf das südlich gelegene Schloss und den daraus möglichen Beeinträchtigungen untersucht. Das Sondergebiet „Naturerfahrung“ soll hauptsächlich für naturpädagogische Seminare und ökologische Bildungsmaßnahmen genutzt werden. Daher werden stimmige Naturgestaltungen und entsprechende naturnahe Unterkunftsmöglichkeiten benötigt. Hierfür sind insbesondere Erd- und Pfahlbauten vorgesehen, die sich in einer Wasserlandschaft harmonisch eingliedern. Auch Pfahlbauten für naturpädagogische Seminare etc. bedürfen einer wasserreichen Landschaft und eine geeignete Bachaue. Auf dem Tempelhofer Areal ist dies nur im Bebauungsplan dargestellten Bereich des Roth- und Haugenbaches möglich. Der wechselfeuchte Boden in der Bachsenke fördert das Wachstum von lebenden Naturbauten z.B. Weiden, Erlen etc., die für den Habitus von "Naturnahes Wohnen" wichtig sind. Um für die Naturbauten ein gewisses ursprüngliches Umfeld zu schaffen wären neuzeitliche Gebäude störend. Deshalb ist die Lage nördlich der historischen und klosterartigen Schlossanlage ebenfalls sinnvoll. Insbesondere braucht das Gelände auch eine möglichst freie Einbindung in die Umgebung - dies wäre im evtl. noch möglichen südlichen Bereich alleine wegen dem angrenzenden Wald nicht möglich.

Das Projekt Naturerfahrung kann zudem nicht auf bestehenden Weideflächen, Ackerböden oder Gemüsegeldern realisiert werden, deshalb ist der gewählte Standort in den Wiesenauen nördlich der Schlossanlage unersetzlich. Die Erschließung für Seminarernehmer und sonstige Besucher ist durch die direkte Straßenanbindung und die Nähe zur Bushaltestelle im geplanten Gebiet äußerst günstig. So wird auch gewährleistet, dass das dörfliche Leben und der Seminarbetrieb gut voneinander abgrenzbar bleiben. Um eine Beeinträchtigung des Schlosses zu vermeiden, wird für die Sonderbauten eine maximale Höhenbeschränkung festgesetzt.

8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einer bebaubaren Fläche ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie 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. 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 von Natura2000 und Artenschutz 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 von Natura2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Einige Bäume innerhalb des Geltungsbereiches werden aus ökologischen, klimatischen und optischen Gründen dauerhaft erhalten.
- Die mehrreihige Allee inmitten der Siedlung wird zum Erhalt von Lebensräumen und zur Durchgrünung mit einem flächenhaften Pflanzgebot versehen.
- Die Hecke im Westen soll ebenfalls erhalten bleiben und dient in erster Linie der Eingrünung der Wohnbebauung.
- Um den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren, sollten bebaubare Flächen im Dorfgebiet soweit möglich von maximalen 60 % auf 50 % minimiert werden.
- Die versiegelten Flächen im Dorf- und Sondergebiet sollen auf das absolut notwendige Maß (§ 1 Abs. 1 BauGB) beschränkt werden. Aus diesem Grund soll die nach BauNVO zulässige 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung wasserdurchlässiger und begrünbarer Beläge (Rasengitter, Rasenwaben, Rasenpflaster, u. ä.) für PKW-Stellplätze zur Reduzierung der negativen Wirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt.
- Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser sollte einem Rückhaltebecken zugeleitet werden. Dies dient der Entlastung des Wasserhaushaltes und zu dem wird die Abwasseremenge reduziert.
- Das Regenrückhaltebecken sollte naturnah ausgestaltet werden und dadurch als Lebensraum dienen können.
- Auf die Verwendung von Stützmauern an der landschaftszugewandten Grenze sollte verzichtet werden. Ebenso sollen massive Einfriedungen der Grundstücke sowie Sockelmauern und immergrüne Hecken untersagt werden.
- Die notwendig werdenden Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sollten naturnah mit Naturstein in trockenbauweise gebaut werden.
- Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung: kein Lichtabfall nach oben oder zur Seite in die umgebende Landschaft, möglichst sparsame Beleuchtung der Stellplätze.

- Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung sollen Flachdächer, soweit umsetzbar, mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Nach Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Innerhalb der Dorfgebiete 4, 5, 6 und 7 werden zur Durchgrünung insgesamt 56 heimische Laubhochstämme gepflanzt.
- Im Osten soll das Dorfgebiet mit Pflanzgruppen aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Hierzu sind in den Abschnitten 4, 5, 8 und 9 Maßnahmenflächen angelegt.
- Entlang des im Süden liegenden Waldes soll zur Schaffung eines selten gewordenen aber wichtigen Lebensraumes ein Waldsaum angelegt werden.
- Dem Sondergebiet anschließend befindet sich ein geplanter Parkplatz. Dieser soll im Norden und Süden zur optischen Aufwertung mit kleineren Sträuchern eingefasst werden.
- Entsigelung von nicht benötigten asphaltierten Flächen.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung.

9.1.3 Externe Maßnahmen

Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Nachstehende Maßnahmen sind vorgesehen. Die Externen Maßnahmen sind im Anhang 3 vollständig beschrieben und bewertet.

- Pflanzung von 18 Obstbäumen auf Flächen der Tempelhof eG.
- Anrechnung einer geförderten Heckenpflanzung durch Rückzahlung der Fördermittel.
- Dauerhafte Extensivierung der Bewirtschaftung von Grünland im Umfeld des Geltungsbereiches.
- Tier- und pflanzenschonende Bewirtschaftung von Ackerland und ökologische Aufwertung dieser durch Nutzungsextensivierung und -anpassung.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert. Dies gilt jedoch nicht für die Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten, hier müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden.

9.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Zur Vermeidung artenschutzrechtlichen Verbote sind nachstehende Vorgaben zwingend zu beachten:

- Renovierung der gekennzeichneten Gebäude ausschließlich in der Zeit von November bis März (Fledermäuse)
- Erhalt der im Gutachten aufgezeichneten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches mittels einer Pflanzbindung (Fledermäuse, Vögel)

- Bei der Fällung von Gehölzen sind diese vor der Fällung durch einen Spezialisten auf möglicherweise dort vorkommende Fledermäuse zu untersuchen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen in zur Fällung vorgesehenen Bäumen, greift die Kompensationsmaßnahme für wegfallende Fledermausquartiere in Bäumen
- Unabhängig von behördlicher Genehmigung einer Maßnahme sind besetzte Nester wildlebender Vogelarten immer geschützt. Die mit der Durchführung der jeweiligen Maßnahme betrauten Personen haben während der Brut und Jungenaufzucht auf die Durchführung von Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Neststandorts zu verzichten; die freie Einflugmöglichkeit zu besetzten Nestern ist zu sichern.
- Baufeldräumung (im Außenbereich) sowie Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich (Vögel)
- Bei Renovierung der gekennzeichneten Gebäude mit Fledermausquartieren sind rechtzeitig vor der Zerstörung Ersatzquartiere in bzw. an Gebäuden im lokalen Umfeld zu errichten (Fledermäuse)
- Für Bluthänfling und Goldammer müssen für den Verlust des Lebensraumes bei der Pappelallee auf mindestens 100 m² Ersatzlebensräume geschaffen werden (Vögel)
- Bei Maßnahmen an Fassaden und Dachstühlen in und an den gekennzeichneten Gebäuden sind Nisthilfen anzubringen. 10 Nisthilfen für den Mauersegler und 20 für Haus- und Feldsperling (Vögel)
- Für den Verlust von Lebensraum der Feldlerche sind Maßnahmen (ökologischer Landbau, Geländerücken im Grünland, Brachstreifen) durchzuführen. Der Erfolg ist durch ein Monitoring zu dokumentieren (siehe Kapitel 9.3)
- Für die Schilfbrüter sind innerhalb des Sondergebietes Bachabschnitte zu erhalten. Die überplanten Abschnitte müssen anderer Orts am Brühlbach und Rotbach ausgeglichen werden (Vögel)
- Die Folienteiche sind zu erhalten, bei Überplanung ist eine Wasserfläche von mindestens 20m² herzustellen. Die neuen Teiche müssen vor Verfüllung der alten Teiche eingerichtet sein (Amphibien)
- Für den Verlust von Grünland müssen im Umfeld Wiesen extensiviert werden. (Tagfalter)
- Für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling müssen die 2013 kartierten Flächen dauerhaft erhalten bleiben (Tagfalter)
- Für den Verlust der 2012 kartierten Flächen mit Wiesenknopf muss die Bewirtschaftung von Wiesenflächen im nahen Umfeld umgestellt werden (Tagfalter)

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzen sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Sind keine bekannt.

10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

10.3.1 Erfolgskontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

10.3.2 Erfolgskontrolle der Maßnahmen zum Artenschutz

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführte Maßnahmen sind gemäß faunistischem Gutachten speziell zu überwachen. So ist für die Maßnahme zum Erhalt der Feldlerchen-Population und der Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling-Population (siehe Kapitel 7.3) ein Monitoring durchzuführen.

Die Gemeinde führt ein Monitoring der jeweils betroffenen Population (Feldlerche und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche durch, um die Entwicklung der Ersatz-Fortpflanzungsflächen zu überwachen; die Ergebnisse werden dem Landratsamt Schwäbisch Hall jeweils bis zum 1.9. jeden Jahres übermittelt.

Das Monitoring wird zunächst drei Jahre lang jährlich im Auftrag der Gemeinde durch einen Fachgutachter durchgeführt. Die nachfolgenden Zeitintervalle und die Gesamtdauer des Monitorings werden einvernehmlich nach Vorliegen der Ergebnisse für die ersten drei Jahre zwischen den Vertragsparteien abgestimmt.

Sollte das Monitoring ergeben, dass 3 Jahre nach Herstellung der genannten Maßnahmen (Feldlerche und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling), die Habitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, werden von der Gemeinde Kreßberg im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen ergriffen.

10.4 Zusammenfassung

Das zwischen Marktlustenau und Waldtann befindliche Dorf „Tempelhof“ umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 31 ha. Mit über 27 ha wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Den historischen Kern bildet das Anfang des 17. Jahrhunderts erbaute Schloss. In der Zeit von 1987 bis 2006 wurde das Ensemble durch eine Einrichtung der Beschützenden Werkstätte Heilbronn genutzt. Nach jahrelangem Leerstand der Anlage wird der Weiler seit 2010 durch die Initiative „In Gemeinschaft Leben“ bewohnt. Die Gemeinde Kreßberg sieht die Revitalisierung der Flächenbrache als Chance für die künftige Siedlungsentwicklung des Dorfes.

Die Gemeinde Kreßberg sieht die Revitalisierung der Flächenbrache als Chance für die künftige Siedlungsentwicklung des Dorfes. Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Naturerfahrung“ sollen hier temporäre Übernachtungsmöglichkeiten mit einem Naturerlebnis entstehen. Aufgrund der vorhandenen heterogenen Baustrukturen des Weilers sollen die Festsetzungen weitestgehend flexibel gehalten werden. Auf die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

Der geplante Bebauungsplan befindet sich in der Großlandschaft „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ und kann dem Naturraum „Frankenhöhe“ zugeordnet werden. Der Untersuchungsraum umfasst den Tempelhof, die umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch das Gebiet fließenden Bäche. Das Areal des Tempelhofes hat eine hohe Dichte an Laubbäumen, wobei Großbäume und somit älteren Bäume dominieren. Geologisch befindet sich der Tempelhof, was bereits die Rendlage im Naturraum anzeigt, auf dem Übergang von geologischen Schichtungen. Der Tempelhof liegt auf Lehm, welcher in Richtung Norden zuerst mit Gipskeuper, dann mit dem Bunten Mergel und zuletzt mit Stubsandstein überlagert wird.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2010, Juli 2012 und August 2012 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Jahr 2012 durchgeführt und 2013 ein Monitoring zum Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling begonnen. Für den Schutz der Betroffenen Arten müssen unterschiedliche Maßnahmen die der saP zu entnehmen sind durchgeführt werden.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einer bebaubaren Fläche ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes und den unterschiedlichsten Gegebenheiten in den einzelnen Abschnitten ergeben sich zusammen mit dem Artenschutz eine Vielzahl von Maßnahmen. Eine abschließende Aufzählung ist daher in der Zusammenfassung nicht enthalten.

BEGRÜNDUNG

11. Abwägung der Maßnahmen

Die unter Kapitel 9 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch den Bestand von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Um diese Nutzung zu sichern und andererseits eine verstärkte Wohnnutzung zu ermöglichen, wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt:

(1) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
2. **Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
3. **sonstige Wohngebäude,**
4. **Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,**
5. **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
6. **sonstige Gewerbebetriebe,**
7. **Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
8. **Gartenbaubetriebe,**
9. **Tankstellen.**

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.*

Die o.g. fett markierten Nutzungen werden allgemein zugelassen. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da sie an diesem Ort als unpassend angesehen werden. Somit soll einer negativen städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Norden wird die Wohnnutzung im nordöstlichen Bereich des Dorfgebietes (MD 9) ausgeschlossen (differenzierende Festsetzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO).

Das projektierte Vorhaben für die nördliche Erweiterungsfläche ist durch die Gebietstypen gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abgedeckt. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes entsprechend § 11 BauNVO erforderlich.

Innerhalb der Fläche sollen 80 bis 100 temporäre Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten sowie in Baumhaus-, Weiden-, Erdhäuser-, und Pahlbaugruppen ermöglicht werden, die sich in den Charakter der Naturlandschaft einfügen. Dabei soll Besuchern in einer natürlichen Umgebung Naturerfahrungen übermittelt werden. Die Naturlandschaft soll gleichzeitig ein Permakulturgarten sein. Ergänzend hierzu sollen Flachwasser- und Tiefwasserzonen errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Selbstversorgung durch ein Wasch- und Kochhaus in oben aufgeführter Bauweise für die Besucher vorgesehen.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser sollte einem Rückhaltebecken zugeleitet werden. Daher werden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung im Sondergebiet ausdrücklich zugelassen.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage wird das Sondergebiet „Naturerfahrung“ festgesetzt. Darin sind folgende Nutzungen zulässig:

1. **80 bis 100 temporäre Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Zelten sowie Baumhaus-, Weidenhaus-, Erdhaus- und Pfahlbaugruppen,**
2. **Wasch- und Kochhaus in o.g. Bauweise**
3. **Flachwasser- und Tiefwasserzonen**
4. **Permakulturgarten**
5. **Anlagen zur Regenwasserrückhaltung**

Um die Blickbeziehungen auf das Schloss weiterhin zu gewährleisten sollen die geplanten Baumhäuser lediglich im Randbereich zugelassen werden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der dichteren Bebauung rund um das Schlossgebäude wird im Dorfgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht gemäß BauNVO der festgehaltenen Obergrenze und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke. Für die Randbereiche im Osten und Süden des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl von 0,5 als ausreichend angesehen.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Unterirdische Nebenanlagen wie z.B. geothermische Anlagen oder Erdspeicher und -keller sowie werden der GRZ nicht angerechnet.

Für die im Norden vorgesehene Sondergebietsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Da hier kompakte, punktuell angeordnete Baukörper vorgesehen sind, ist die Überbaubarkeit der Fläche dadurch ausreichend bemessen.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden grundsätzlich nicht als Versiegelungsfläche angerechnet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und einer maximalen Gebäudehöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Als Bemessungsgrundlagen der Gebäudehöhen sollen die bestehenden Gebäude dienen. Für die Randbereiche im Osten des Geltungsbereiches werden entsprechend niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt.

12.3 Nebenanlagen

Die Baufelder sind bewusst großzügig ausgewiesen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen daher nicht zulässig.

Ebenso dürfen aus ökologischen Gründen in den festgesetzten Grünflächen weder ober- noch unterirdische Nebenanlagen errichtet werden.

12.4 Bauweise

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur wird in einem Großteil des Dorfgebietes eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Für die östlichen Bereiche wird im Übergang zur freien Landschaft eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind somit bis zu einer maximalen Länge von 50,0 m zulässig.

Da innerhalb des Sondergebietes eine gelockerte Bebauung angestrebt wird, wird hier ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

12.5 Stellung der baulichen Anlagen

Durch die bestehende Bebauung im Plangebiet ist die Festsetzung einer Hauptgebäuerichtung entbehrlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass neue Gebäude am Bestand oder nach energetischen Gesichtspunkten ausgerichtet werden.

12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind wie Nebenanlagen zu betrachten und aus diesem Grund nur innerhalb der Baufelder zulässig. Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen, um deren ökologische Funktion nicht zu beeinträchtigen.

12.7 Zahl der Wohnungen

Aufgrund der bereits vorhandenen heterogenen Baustrukturen wird auf die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet.

12.8 Anschluss der Baugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen

Die Grundstückszufahrten entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße sind nicht dargestellt. Die private Grünfläche darf mit Grundstückszufahrten im erforderlichen Maße überfahren werden. Von den festgesetzten Baumstandorten kann dabei im Einzelfall abgewichen werden.

12.9 Grünflächen

Innerhalb der südlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung eines Aussichtsturmes zugelassen. Zur Höhenbeschränkung wird eine maximale Höhe von 20,0 m, gemes-

sen von der bestehenden Geländeoberfläche, festgesetzt. Eine Festsetzung über den räumlichen Standort des Aussichtsturms erfolgt nicht.

12.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die im Plan eingetragene Freileitung der Deutschen Telekom AG wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird die Zugänglichkeit dieser Leitungen gesichert und eine Überbauung ausgeschlossen.

12.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs und am Rand wird eine Maßnahmenflächen zum ökologischen Ausgleich und zur Eingrünung angelegt. Es ist vorgesehen Baum- und Strauchinseln auf einer extensiv genutzten Wiese zu pflanzen. Im Süden wird in einer weiteren Maßnahmenfläche ein Waldsaum angelegt.

Aus ökologischen wie auch städtebaulichen Gründen werden Vorgaben hinsichtlich der Beleuchtung festgesetzt. Diese ist auf ein erforderliches Maß zu begrenzen und mit insekten- bzw. fledermausfreundlichen Leuchtmitteln auszubilden. Weiterhin werden aus Gründen des Artenschutzes Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie der Baumfällungen gemacht. Zudem werden Maßnahmenflächen zum Schutz des Lebensraumes des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgesetzt. Zudem werden aus Gründen des Artenschutzes Maßnahmen an Gebäuden, den Bächen und den Teichen beschränkt und Kompensationsmaßnahmen vorgeschrieben.

12.12 Pflanzgebote

Auf der gekennzeichneten Fläche bei dem Parkplatz werden im Norden und Süden zur Eingrünung niedere Sträucher als Pflanzgebot festgeschrieben. Zur Durchgrünung des Dorfgebietes wird in den Abschnitten 4, 5, 6 und 7 die Pflanzung von insgesamt 56 heimischen Laubbäumen vorgeschrieben.

12.13 Pflanzbindungen

Die im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Dies gilt auch für die Pappeallee und einige Bäume im Süden. Sie sind alle dauerhaft zu pflegen und bei Abgang wenn möglich artgleich zu ersetzen. Bei Bedarf können als Ersatz gleichwertige heimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

13. Örtliche Bauvorschriften

Aus ökologischen Gründen wird für Teilbereiche im Dorfgebiet eine Minstdachbegrünung festgesetzt. Ebenfalls aus ökologischen Gründen sind Stützmauern in trockenbauweise mit Natursteinen zu erstellen. Sockelmauern und immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

Aufgrund der bestehenden heterogenen Strukturen des Tempelhofes wird auf die weitere Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften verzichtet.

14. Verkehr

14.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Der Weiler Tempelhof ist über bestehende Gemeindeverbindungsstraßen an die weiteren Teilorte Kreßbergs angebunden. Über Kreis- und Landesstraßen und der Bundesstraße 290 besteht eine Verbindung nach Crailsheim und Satteldorf. Von dort besteht die Möglichkeit eines Anschlusses zur Bundesautobahn 6. Die westlich verlaufende Bundesautobahn 7 ist über Bergbronn zu erreichen.

14.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße und private Verkehrswege gesichert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die durch den Tempelhof führende Gemeindeverbindungsstraße verlegt werden. Somit soll künftig der Kernbereich des Tempelhofes vom Durchgangsverkehr freigehalten werden.

14.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht erforderlich. Im Tempelhof befindet sich eine Bushaltestelle die durch die Linie 58 (Crailsheim-Kreßberg-Crailsheim) befahren wird.

Für die Langholzabfuhr ist auf die Einhaltung der Kurvenradien zu achten. Diese ergeben sich in Abhängigkeit der Fahrbahnbreite und können mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt werden. Auf den Verzicht auf Fahrbahnverengungen im Kurvenbereich (z.B. durch Bäume) ist zu achten.

15. Technische Infrastruktur

15.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz des Zweckverbandes RiesWasserVersorgung in Ellwangen.

15.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Für das anfallende Niederschlagswasser soll der geplante See im nördlich gelegenen Sondergebiet „Naturerfahrung“ eingebunden werden.

15.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG in Ellwangen.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kressberg, im Dezember 2013

Fischer
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Tempelhof**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Hinweis: Die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG und das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG i.V.m. § 28 DSchG werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Alle baulichen Maßnahmen, auch in der Umgebung des Schlosses (Umgebungsschutz gem. § 15 Abs. 3 DSchG) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

A.1.1 Dorfgebiet (MD 1-8)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.1.2 Dorfgebiet (MD 9)

(§ 5 BauNVO i. v. m § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis: Die Wohnnutzung wird als differenzierende Festsetzung ausgenommen. Hierbei handelt es sich um eine zulässige Gliederung eines Gebietes (zusammen mit MD 8).

A.1.3 Sondergebiet „Naturerfahrung“ (SO 1)

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- 80 bis 100 temporäre Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Zelten sowie Weidenhaus-, Erdhaus-, und Pfahlbaugruppen
- Wasch- und Kochhaus in o. g. Bauweise
- Flachwasser- und Tiefwasserzonen
- Permakulturgarten
- Anlagen zur Regenrückhaltung

Hinweis: Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Gewässerrandstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bei entsprechenden Hochwassern kann davon ausgegangen werden, dass Flächen breiter als 10 m überflutet werden. Gebäude sind daher anhand der örtlichen Hochwasserbeobachtungen hochwassersicher hoch zu bauen.

A.1.4 Sondergebiet „Naturerfahrung“ (SO 2)

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Baumhausgruppen (die Baumhausgruppen werden den 80 bis 100 temporären Übernachtungsmöglichkeiten von SO 1 hinzugerechnet)
- Flachwasser- und Tiefwasserzonen
- Permakulturgarten
- Anlagen zur Regenrückhaltung

Hinweis: Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Gewässerrandstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bei entsprechenden Hochwassern kann davon ausgegangen werden, dass Flächen breiter als 10 m überflutet werden. Gebäude sind daher anhand der örtlichen Hochwasserbeobachtungen hochwassersicher hoch zu bauen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb. Die Grundflächenzahl darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Unterirdische Nebenanlagen werden der Grundflächenzahl nicht angerechnet.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht als Versiegelungsfläche angerechnet.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, dürfen gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist hierbei das bestehende Gelände.

A.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Dorfgebiet (MD1, MD3, MD7):

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Dorfgebiet (MD2, MD4-6, MD8-9):

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

Sondergebiet:

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

A.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb des im Plan eingetragenen Bereiches zulässig sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

PkW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Ähnlichem herzustellen.

A.6 Anschluss der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die entlang der Gemeindeverbindungsstraße festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen können mit Zufahrten im erforderlichen Maße unterbrochen werden.

A.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist auf der südlichen Grünfläche ein Aussichtsturm mit einer maximalen Höhe von 20,0 m zulässig.

A.8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

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

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Räumung des Baufeldes

Gehölzrodungen sowie die Baufeldräumung sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig. Dorfgebiet 1, 2, 3 und 7 sind bereits bebaut und daher von der Begrenzung der Baufeldräumung ausgenommen. Dies gilt jedoch nicht für Gehölzrodungen.

Vorkehrungen bei Baumfällungen

Bei der Fällung von Gehölzen sind diese vor der Fällung durch einen Spezialisten auf möglicherweise dort vorkommende Fledermäuse zu untersuchen. Die Anwesenheit von Fledermäusen in Baumhöhlen ist ganzjährig möglich, da einige Arten dort auch überwintern. Die bei der Bestandsaufnahme der Fledermausquartiere erfassten Höhlenbäume sind mit einer Pflanzbindung versehen und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt. Bei Anwesenheit von Fledermäusen in zur Fällung vorgesehenen Bäumen, greift die Maßnahme A1, siehe folgende Seite.

Unabhängig von behördlicher Genehmigung einer Maßnahme sind besetzte Nester wildlebender Vogelarten immer geschützt. Die mit der Durchführung der jeweiligen Maßnahme beauftragten Personen haben während der Brut und Jungenaufzucht auf die Durchführung von Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Neststandorts zu verzichten; die freie Einflugmöglichkeit zu besetzten Nestern ist zu sichern. Wegen jährlich sich ändernden Neststandorten ist eine abschließende Nennung der einzelnen Orte in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht möglich.

Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich“) zu verwenden. Zur zeitlichen Begrenzung sind Zeitschaltungen und gut eingestellte Bewegungsmelder zu verwenden.

M1: Bauminseln auf Magerwiese

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind auf 50 % der Fläche Baum-Strauchinseln zu pflanzen, die restliche Grünfläche ist extensiv als Mähwiese zu nutzen.

Die bisher als Acker genutzte Fläche soll mit einer heimischen Saatgutmischung eingesät werden. Im Bereich der bestehenden Wiese kann auf eine Einsaat verzichtet werden. Die gesamte Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich, Anfang Juni und im August/September. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig.

Die Baum-Strauchinseln dürfen eine Mindestgröße von 20 m² nicht unterschreiten. Die Gehölzarten sind in Gruppen zu mindestens 3 Individuen zu pflanzen. Die Gehölzarten sind ausschließlich aus der unten aufgeführten Pflanzenliste in der angegebenen Qualität zu wäh-

len. Um die Pflanzung vor Fraß zu schützen ist diese die ersten 5 Jahre einzuzäunen. Um den Aufwuchs zu gewährleisten sind die Flächen um die Gehölze zu mähen. Die Heister sind zudem standsicher an einem Pfahl zu sichern.

Pflanzenliste für Heckenpflanzung

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

M2: Waldsaum

Entlang des Waldes ist in der gekennzeichneten Maßnahmenfläche ein Saum von 10 Metern anzupflanzen, anzusäen bzw. zu entwickeln. Hierzu ist auf den ersten 2 bis 3 m ein standortgerechter Saum durch Anpassung der Pflege zu entwickeln. Dies geschieht durch eine abschnittsweise 1 bis 2 Jährige Mahd. Sollte sich innerhalb der ersten 5 Jahre keine Waldsaumtypische Krautschicht entwickeln ist eine heimische Saatgutmischung einzusäen.

Auf der zum Waldrand liegenden Seite des Waldsaums sind vereinzelt heimische Sträucher zu pflanzen. Um eine Stufung zum Wald zu erreichen sind kleine Sträucher wie Schlehe, Liguster, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Hartriegel in der Mitte zu wählen. Diese sind einem Abstand zwischen 1,5m auf 1,5m in Gruppen zu pflanzen. An den Wald anschließend können Bäume wie Spitz-Ahorn, Holunder, Hainbuche, Haselnuss etc. gepflanzt werden. Der Pflanzabstand vergrößert sich auf 2 bis 3m. Die Bäume und Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflanzen und ggf. mit Fraß- und Stammschutz zu schützen. In den ersten 5 Jahren sind die Flächen, um einen Aufwuchs zu ermöglichen, zwischen den Gehölzen freizuhalten. Die Mahd kann im späten Herbst oder im frühen Frühjahr erfolgen. Die Gehölze sind mindestens in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm.

Die Bilanz für die Eingriffs-/Ausgleichsregelung findet sich im Anhang 3.

M3: Erhalt der Lebensräume des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (2013)

Die 2013 kartierte Lebensstätte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss in vollem Umfang erhalten bleiben. Hierzu ist die Bewirtschaftung wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angegeben weiter zu führen:

Mahd an nur zwei Terminen. Die erste Mahd sollte bis Mitte Mai erfolgen, die zweite sollte bei der Frühmahd stets Saum- und Brachestreifen belassen, die erst im übernächsten Jahr während der Spätmahd wieder zu mähen sind. Mahd von Bachufern und Gräben nur einseitig und nach Mitte September. Bodenverdichtungen bei der Bewirtschaftung werden durch Einsatz leichter Maschinen vermieden, um den Lebensraum der Wirtsameisen nicht zu beeinträchtigen.

M4: Erhalt der Lebensräume des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (2012)

Um die Verlustflächen von Wiesenknopfbeständen zu minimieren sind diese Maßnahmenflächen 4 wie bisher zu bewirtschaften. Eine Bewirtschaftungs- oder Nutzungsänderung ist ausgeschlossen. Die Angaben zur Pflege sind aus M 3 zu entnehmen.

A1: Gebäudebewohnende Fledermäuse

In denn mit A1 gekennzeichneten Gebäuden sind aus artenschutzgründen folgende Angaben zwingend einzuhalten.

Vermeidung der Tötung und Störung von Fledermäusen

Zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Fledermausarten sind Renovierungsarbeiten und Gebäudeabrisse während der Überwinterungszeit durchzuführen, wenn keine Fledermäuse in den Gebäuden zu erwarten sind. Der geeignete Zeitraum hierfür sind die Monate November bis März.

Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

Bei Renovierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden mit Fledermausquartieren (A1) sind rechtzeitig vor der Zerstörung von Fledermausquartieren Ersatzquartiere an bzw. in Gebäuden im lokalen Umfeld zu errichten. Möglichkeiten hierzu werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt. Bei den im Plangebiet vorkommenden, vorwiegend Spaltenquartiere bewohnenden Arten sind verschiedene Varianten denkbar:

1. Öffnung von bisher für Fledermäuse unzugänglichen Dächern mit Spaltenquartieren;
2. Einbau von Spaltenquartieren im Dachbereich von Bestandsgebäuden und Neubauten
3. Errichtung von Fassadenquartieren an Gebäuden in Südost- bis Südwestexposition
4. Anbringen von Flachkästen an Fassaden; je verloren gehendem Gebäudequartier Anbringung von vier Fassadenkästen.

In die neuen Fledermausquartiere sind nach Möglichkeit Bauteile entfallender Quartiere wie Bretter, Latten, Balken zu integrieren, da Fledermäuse positiv auf artspezifische Gerüche reagieren.

Hinweis: Dies bedeutet, dass Renovierungsarbeiten und Gebäudeabrisse zunächst in der dem angegebenden Zeitfenster durchgeführt werden müssen. Sind die Ersatzquartiere ab März des selben Jahres vollständig und funktionsfähig eingerichtet und die Gebäude (A1) so verriegelt dass keine Fledermäuse dort ihr Sommerquartier einrichten können, dürfen die Renovierungsarbeiten fortgeführt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde muss über die Maßnahmen frühzeitig informiert werden.

A2: Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gebäudebrüter

Wenn Maßnahmen an Fassaden und Dachstühlen des mit A2 markierten Gebäudebestands umgesetzt werden, sind Nisthilfen in folgendem Umfang an geeigneten Stellen anzubringen: Als Ausgleich für den zu erwartenden Brutplatzverlust für Gebäudebrüter wie Haus- und Feldsperling sind mindestens 20 Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen. Bei Arbeiten am Schloss sind zudem mindestens zehn Nisthilfen für den Mauersegler anzubringen.

A3: Schutz von Lebensräumen der Schilfbrüter

Durch die Nutzungsänderung wird die ökologische Funktion der Lebensräume beeinträchtigt. Daher müssen bei Bebauung um den Rotbach Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Diese sind in Anhang 3 vermerkt. Dessen ungeachtet sind die Schilfröhrichte und Hochstaudenfluren innerhalb der Fläche A3 zu 50 % dauerhaft zu erhalten. Bei Verlegung des Baches oder anderen Umgestaltungen sollte die Fläche mit Schilfröhrichte und Hochstaudenfluren ebenfalls nicht minimiert werden.

A3: Schutz der Lebensräume von Amphibien

Bei Wegfall der vorhandenen Laichgewässer (Folienteiche) sind im Umfeld guter Landlebensräume (z.B. südlich des Geltungsbereichs Richtung Wald) geeignete Gewässer anzulegen, die mindestens für den Zeitraum der Fortpflanzung Wasser führen, mit einer offenen Wasserfläche von mindestens 20 m². Ein Besatz mit Fischen ist nicht zulässig. Eine Beschattung und Verlandung der Wasserfläche ist höchstens in Teilen zuzulassen. Die neuen Wasserflächen müssen eingerichtet sein bevor die bestehenden Laichgewässer entfernt werden.

A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.10.1 Einzelpflanzgebote

In den Dorfgebieten 4, 5, 6 und 7 sind Obstbäume oder heimische Laubbäume zum pflanzen. Die heimischen Laubbäume sind gemäß folgender Pflanzliste als Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang anzupflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.) und dauerhaft zu erhalten. Bei den Obstbäumen ist die Pflanzqualität Hochstamm, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6-8 cm ausreichend.

Dorfgebiet 4: 20 Bäume

Dorfgebiet 5: 20 Bäume

Dorfgebiet 6: 10 Bäume

Dorfgebiet 7: 6 Bäume

Pflanzenliste für Einzelbaumpflanzung

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Die Sorten der Obstbäume sind aus der Streuobsthochstammempfehlung des Landschaftserhaltungsverbandes Schwäbisch Hall zu entnehmen.

A.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit Laubsträuchern aus unten stehende Liste zu bepflanzen. Es ist durchschnittlich ein Strauch je 1m² anzupflanzen.

Pflanzenliste für Heckenpflanzung

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

A.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Einzelpflanzbindung

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze möglichst artgleich zu ersetzen. Alternativ können folgende Gehölze, soweit standortgerecht und vergleichbar (Größe) verwendet werden.

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padaus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Flächenhafte Pflanzbindung

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit ihren Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Kronen, der Stämme oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Tempelhof**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

B.1 Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Für folgende Flächen wird eine Mindestdachbegrünung von Gebäuden festgesetzt:

- Dachbegrünung 1/3 der Gebäude: MD 2
- Dachbegrünung 50 % der Gebäude: MD 4, MD 7
- Dachbegrünung 2/3 der Gebäude: MD 6, MD 8

B.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind naturnah mit Natursteinen aus der Region (mindestens Süddeutsches Hügel- und Bergland in trockenbauweise zu erstellen. Zur landschaftszugewandten Seite sind Stützmauern unzulässig.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sowie Sockelmauern sind ebenfalls unzulässig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.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.

C.4 Baugrund/Geologie

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

C.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.

C.6 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

C.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 m.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	30.01.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	24.08.2012
Auslegungsbeschluss		am	16.12.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	24.01.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 31.01.	bis	03.03.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)		am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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.

Kressberg,
den 16.12.2013

Kressberg,
den

gez.
Fischer
(Bürgermeister)

.....
Fischer
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.12.2013

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)

