

## BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „AUCHTHALDE“ IN FICHTENBERG

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>  | <b>2</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>   | <b>2</b>  |
| <b>VORBEMERKUNGEN</b>  | <b>3</b>  |
| <b>BEGRÜNDUNG</b>  | <b>4</b>  |
| <b>B.1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes</b>   | <b>4</b>  |
| <b>B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>B.3. Übergeordnete Planungen</b>                                  | <b>7</b>  |
| B.3.1 Regionalplanung  | 7         |
| B.3.1.1 Regionalplan   | 7         |
| <b>B.4. Kommunale Planungsebene</b>                                  | <b>7</b>  |
| B.4.1 Flächennutzungsplan  | 7         |
| B.4.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne                      | 7         |
| <b>B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>B.6. Örtliche Bauvorschriften</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>B.7. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen</b>          | <b>11</b> |
| <b>B.8. Wirtschaftliche und sonstige Auswirkungen der Aufhebung</b>  | <b>11</b> |
| B.8.1 Nutzlose Aufwendungen / Verfahrenskosten                       | 11        |
| B.8.2 Wertverlust der im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke | 12        |
| B.8.3 Wertverlust der privaten Grundstücke                           | 12        |
| B.8.4 Wohnungsbedarfsdefizit   | 13        |
| B.8.5 Künftige Baulandentwicklung und Wohnbauflächenbedarf           | 13        |
| <b>B.9. Umweltbericht und Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>     | <b>14</b> |
| B.9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung                             | 15        |
| B.9.2 Biotopschutz   | 15        |
| B.9.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie                        | 15        |
| B.9.4 Weitere Schutzgüter  | 17        |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>  | <b>19</b> |
| <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>                                    | <b>21</b> |

## ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 23.09.2020 stadtlandingenieure Ellwangen

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500                                    | 6  |
| Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000             | 8  |
| Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000 | 8  |
| Bild 4: Luftbild, 1:2.500   | 9  |
| Bild 5: rechtsgültiger Bebauungsplan „Auchthalde“, ohne Maßstab     | 10 |
| Bild 6: Eigentumsverhältnisse                                       | 11 |

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung

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 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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)

Nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss bei der Umweltprüfung ermittelt werden, welche voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplan mit sich bringen wird und diese dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der geplanten Aufhebung des rechtsverbindlichen, aber noch nicht vollzogenen, Bebauungsplanes „Auchthalde“ wird die Fläche in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Artenschutzrechtliche Veränderungen, veränderte Umweltauswirkungen oder Eingriffen in den Naturhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Um bei der Entscheidung, ob der Bebauungsplan aufgehoben werden soll, eine ausreichende Abwägungsgrundlage zur Verfügung zu haben, wird ein Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet erstellt. Das Ergebnis wird in Kapitel B.9.1 „Artenschutzrechtliche Untersuchung“ dargestellt.

Das damalige Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auchthalde“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 13.07.2001 eingeleitet und bis zum 19.07.2006 abgeschlossen. Somit fiel dieser Bebauungsplan unter die Überleitungsvorschriften zur Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 und konnte nach dem alten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 02.08.2001 regelte die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Wurde der Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 2 ha der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung überschritten, so wäre eine Vorprüfung notwendig geworden. Die Nettobaufläche des Bebauungsplanes „Auchthalde“ beträgt ca. 2,8 ha. Bei einer GRZ von 0,4 sind es 1,12 ha. Somit musste weder eine Vorprüfung noch eine UVP durchgeführt werden.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Auchthalde“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.06.2006 in Kraft. Dieser Bebauungsplan sieht nördlich der „Neuen Straße“, ein Baugebiet mit einer Gesamtgröße von 4,05 ha vor. Das Plangebiet ist in einem großen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet und in einem kleineren Teilbereich entlang der Straße als Mischgebiet ausgewiesen. Insgesamt sind 40 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet und sechs Bauplätze im Mischgebiet dargestellt. Die Fläche war aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und war in diesem seit 1984 durchgängig dargestellt.

Von insgesamt 2.435 stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Fichtenberg gaben am 26.01.2020 in einem Bürgerentscheid 1.348 Stimmberechtigte ihre Stimme ab. Die Frage des Bürgerentscheides „Soll ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Auchthalde“ eingeleitet werden?“ beantworteten 743 Abstimmende mit „Ja“, 602 Abstimmende mit „Nein“, 3 Stimmzettel waren ungültig. Damit wurde entschieden, dass ein Verfahren zur Aufhebung des am 14.06.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auchthalde“ eingeleitet wird.

In einer Informationsbroschüre zum Bürgerentscheid wurden sowohl Informationen der Gemeinde zu den Konsequenzen einer Aufhebung des Bebauungsplanes „Auchthalde“, als auch Informationen der Bürgerinitiative „Auchthalde erhalten – Naturpark bewahren“, zur Begründung ihrer Forderung nach einem Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Auchthalde“ dargestellt.

Als wesentliche Punkte wurden in dieser Informationsbroschüre von der Bürgerinitiative „Auchthalde erhalten – Naturpark bewahren“ angeführt, dass es sich bei der Fläche des Bebauungsplanes um eine „ökologisch wertvolle erhaltenswerte Landschaft“ handele, die als Biotop, wichtiges Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere sei, die in von Wohnsiedlung bebauten Bereichen keine Bleibe mehr finden würden. Weitere dargestellte Punkte waren der Erhalt der Artenvielfalt, Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen, Verlust wichtiger Bodenflächen, Flächenzerschneidung und damit Artenverlust, Beeinträchtigung von verschiedenen Tieren und Pflanzen durch Lärmaufkommen, Lichtverschmutzung, klimatischer Einfluss bei einer Bebauung und einer intensiveren Nutzung der angrenzenden Bereiche sowie Zerstörung der unversehrten Landschaft, Erholungslandschaft, Landschaftsbild und Artenvielfalt.

Als Grund für die Gründung der Bürgerinitiative „Auchthalde erhalten – Naturpark bewahren“ formuliert sie: „...Erhalt des Naherholungsgebietes und der Schutz der wertvollen Landschaft für Mensch und Natur.... Der Bau des geplanten Wohnbaugebiets zerstört und zersiedelt unsere Dorfumgebung inmitten des Naturparks und entzieht vielen Tieren und Pflanzen die Lebensgrundlage. Die BI setzt sich also für den Erhalt der Auchthalde und des Naturparks ein.“

Die Bürgerinitiative vertritt die Ansicht, dass die weitere städtebauliche Entwicklung Fichtenbergs ausschließlich auf Innenbereichsflächen erfolgen soll und die Baugebietsfläche „Auchthalde“ für eine Bebauung und städtebauliche Entwicklung aufgegeben werden soll. Ein Bedarf für die Realisierung des Neubaugebietes wird von der Bürgerinitiative nicht gesehen.

Alternative Flächen für eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich stehen nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Gemarkungsfläche von Fichtenberg aufgrund zahlreicher anderer Restriktionen nicht zur Verfügung.

**B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes und damit der Aufhebungssatzung ist auf der nächsten Seite dargestellt.

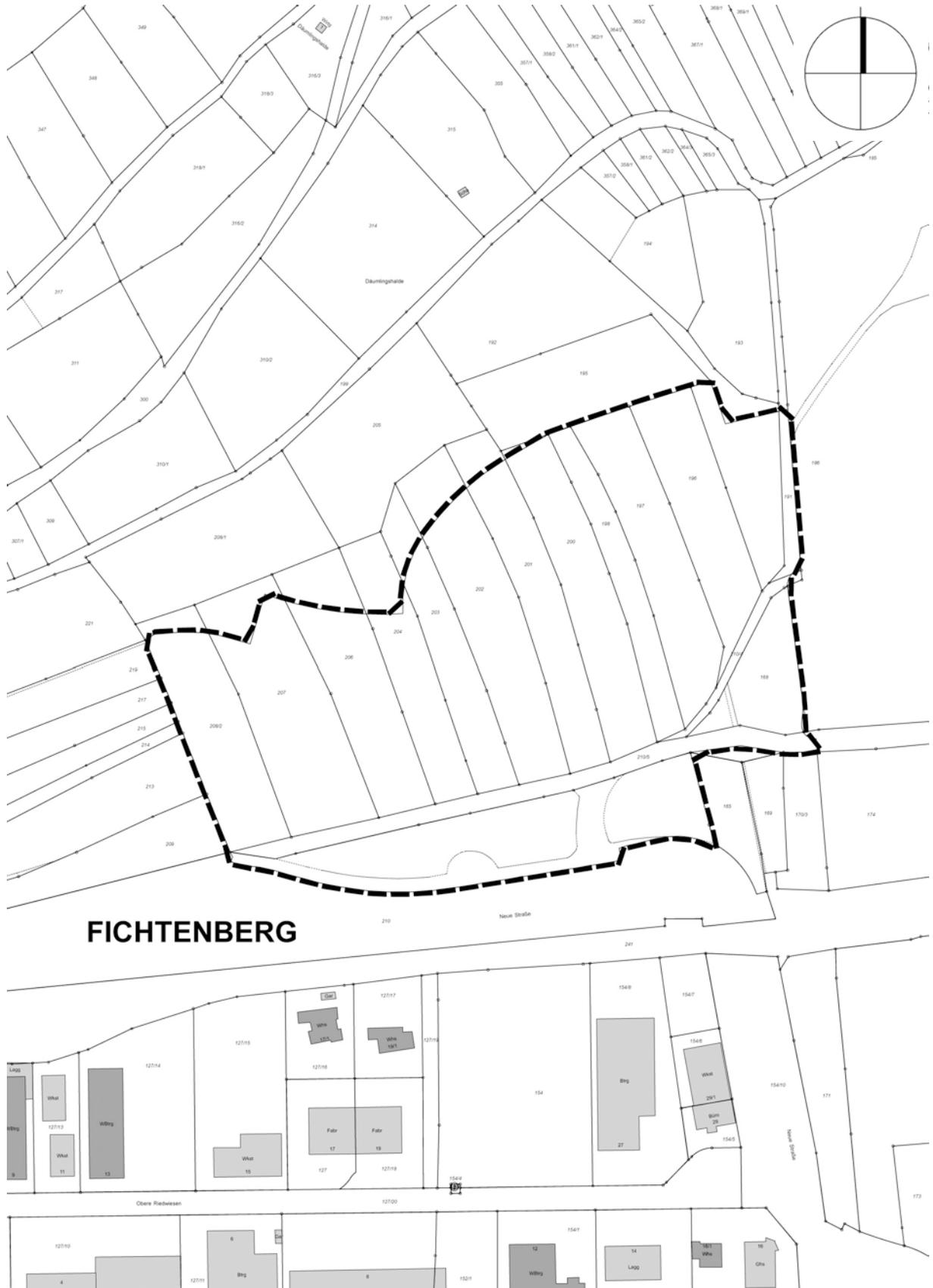


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## **B.3. Übergeordnete Planungen**

### **B.3.1 Regionalplanung**

#### **B.3.1.1 Regionalplan**

Der Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ stellt die Fläche als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar.

## **B.4. Kommunale Planungsebene**

### **B.4.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als vorhandene Wohnbaufläche (orangener Farbton) und der unterste Bereich entlang der neuen Straße als gemischte Baufläche (brauner Farbton) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan kann jedoch im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes vor Bekanntmachung des Bebauungsplans noch nicht genehmigt worden, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

### **B.4.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- „Beseitigung Bahnübergang Rathausstraße“, Inkrafttreten am 26.06.2003

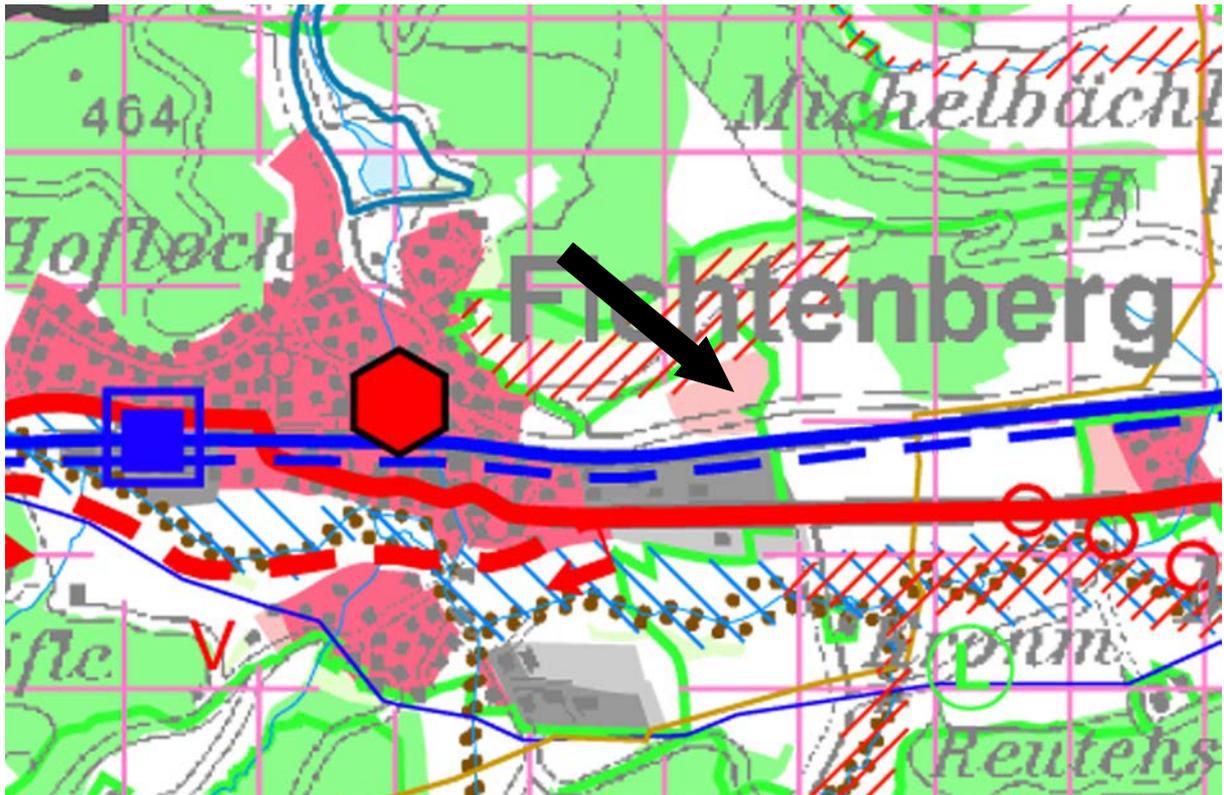


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

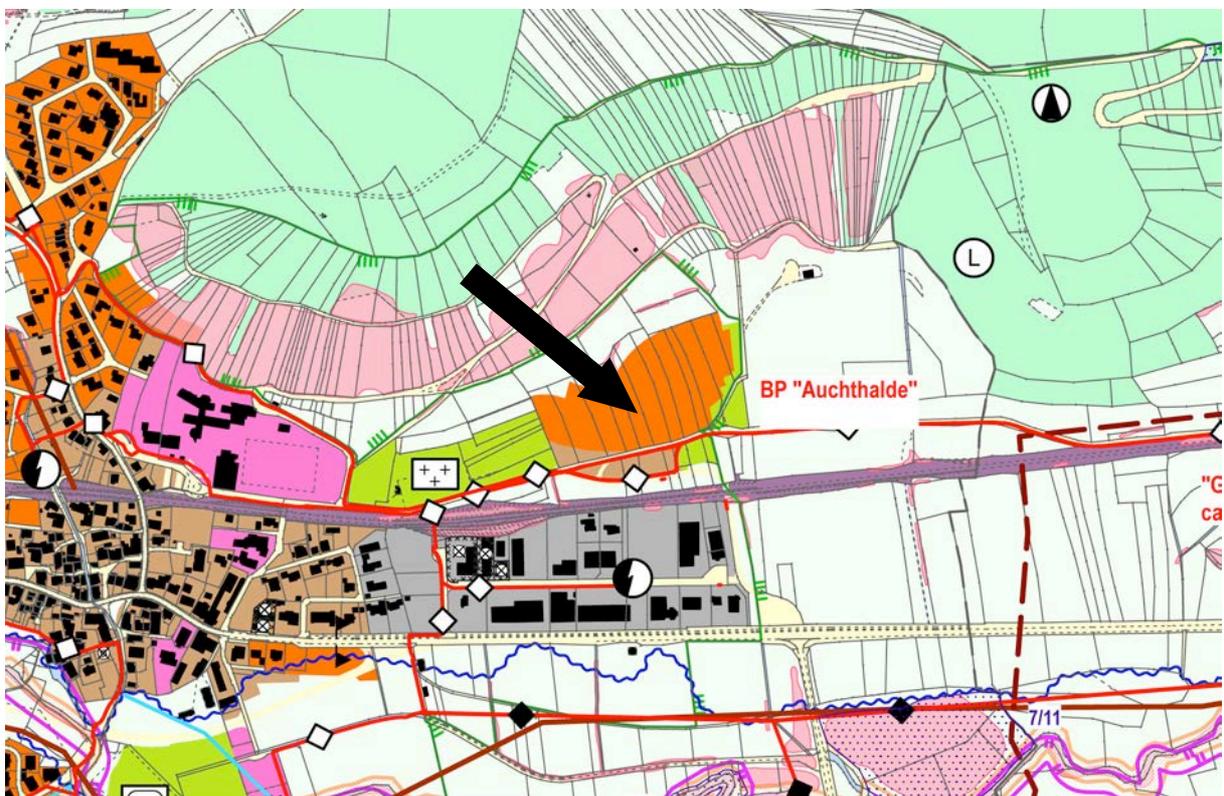


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:2.500

## B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auchthalde“ weist im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Baufläche von 24.297 qm aus und im Bereich des festgesetzten Mischgebietes (MI) eine Baufläche von 3.895 qm.

Rechnerisch ergeben sich hieraus für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 folgende zu realisierende überbaubare Grund- bzw. Geschoßflächen:

24.297 qm Baufläche x 0,4 (GRZ) = 9.719 qm überbaubare Grundfläche  
24.297 qm Baufläche x 0,6 (GFZ) = 14.578 qm überbaubare Geschossfläche

Für den Bereich des Mischgebietes ergeben sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 folgende zu realisierenden überbaubaren Grund- bzw. Geschoßflächen:

3.895 qm Baufläche x 0,6 (GRZ) = 2.337 qm überbaubare Grundfläche  
3.895 qm Baufläche x 1,2 (GFZ) = 4.674 qm überbaubare Geschossfläche

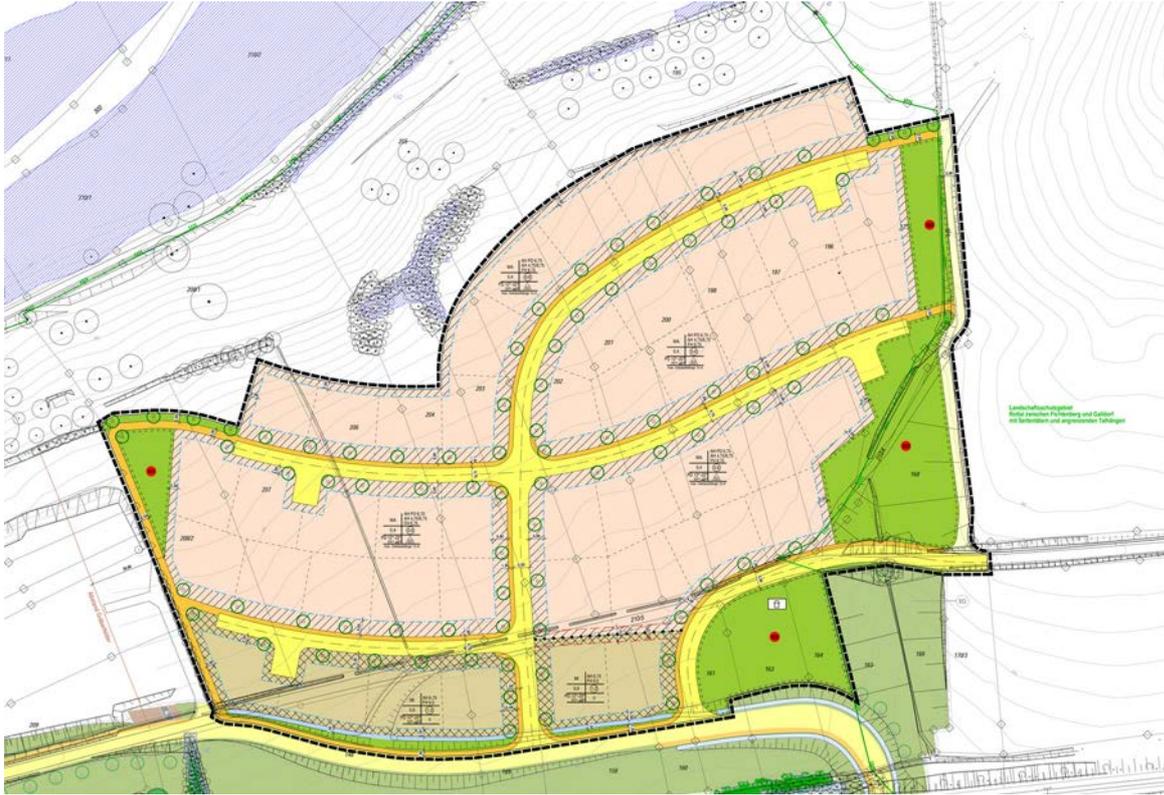


Bild 5: rechtsgültiger Bebauungsplan „Auchthalde“, ohne Maßstab

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen alle Planungsrechtlichen Festsetzungen und die rechtliche Möglichkeit zu Realisierung der dargestellten überbaubaren Flächen.

Da es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine älteren überlagerten Bebauungspläne gibt, wird die Fläche zum unbeplanten Außenbereich.

## B.6. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem vorliegenden Aufhebungsverfahren soll nicht nur der Bebauungsplan aufgehoben werden, sondern auch die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Geltungsbereich, da diese ohne einen Bebauungsplan keinen Sinn ergeben.

### B.7. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die in folgender Karte grün schraffierten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die weißen Flächen befinden sich im Privateigentum. Insgesamt sind 28.460 qm der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum der Gemeinde und 11.933 qm im Privateigentum.

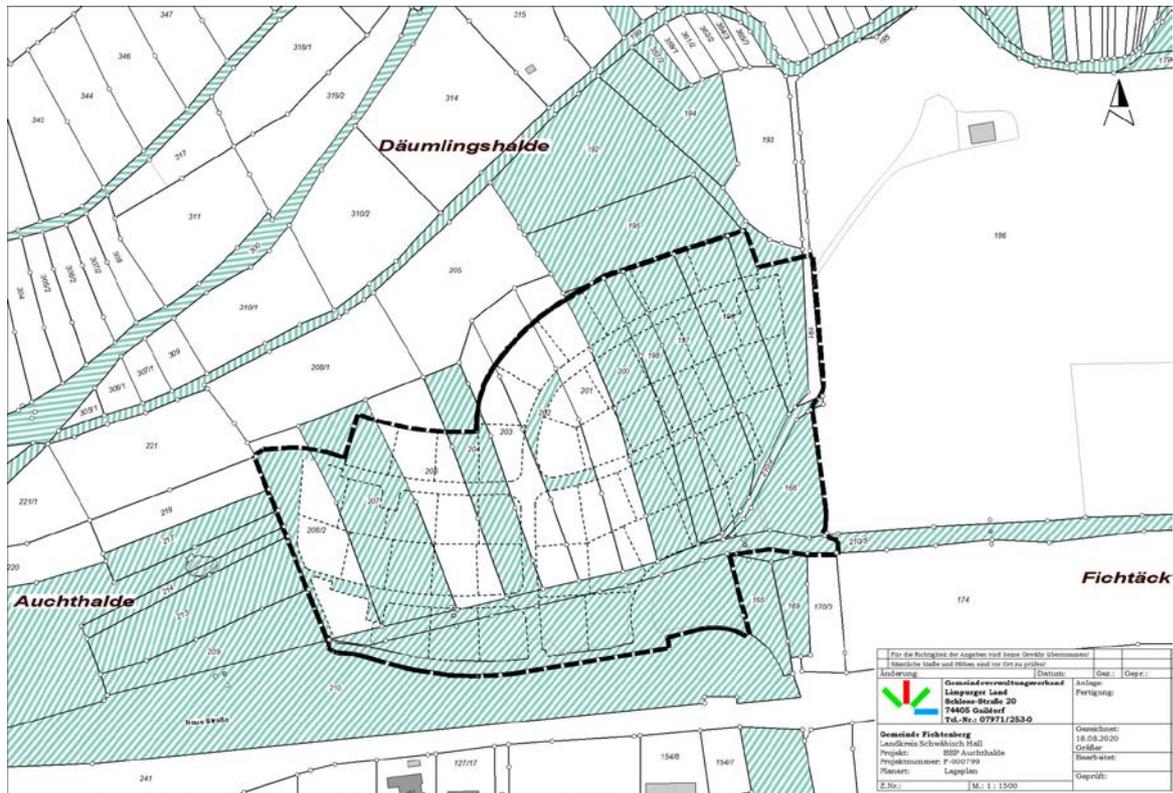


Bild 6: Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind bei Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### B.8. Wirtschaftliche und sonstige Auswirkungen der Aufhebung

#### B.8.1 Nutzlose Aufwendungen / Verfahrenskosten

Bisher sind der Gemeinde bereits folgende Kosten entstanden:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Grunderwerb  | 203.717,34 €        |
| Teilerschließungskosten (Einbau von Versorgungsleitungen für das Baugebiet bei Bau der neuen Straße) | 48.302,10 €         |
| Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung Vorbereitung  | 106.899,77 €        |
| Gutachten  | 26.626,61 €         |
| Rechtsanwaltskosten Bürgerentscheid (Prüfung)  | 5.203,28 €          |
| Planungskosten incl. Verbandsbauamt  | 42.579,02 €         |
| Erwerb Gewässerrandstreifen als Ausgleichsfläche   | 6.309,00 €          |
| <b>Summe</b>   | <b>439.637,12 €</b> |

Mit folgenden zusätzlichen Kosten wird derzeit gerechnet:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Verfahrenskosten (Aufhebungsverfahren)                           | 4.000,00 - 5.000,00 € |
| Artenschutzrechtliche Prüfung                                    | 12.495,00 €           |
| Rechtsanwaltliche Kosten für Begleitung des Aufhebungsverfahrens | ca. 7.000,00 €        |

### B.8.2 Wertverlust der im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke

Bei Aufhebung des Bebauungsplanes würden die Flächen im Eigentum der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches zu Außenbereichsflächen mit einem angenommenen Wert für Wiesenflächen von ca. 2,00 € pro Quadratmeter (die Bodenrichtwertberechnung des Gutachterausschusses der Gemeinde Fichtenberg vom 06.02.2019 für das Jahr 2018 geht für Wiesen und Äcker von einem Wert von 1,20 € bis 2,00 € aus).

Für die 28.460 qm im Eigentum der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes würde somit ein Restwert von ca. 56.920 € verbleiben, gegenüber einem Grundstückswert als Rohbauland ohne Erschließungskosten von ca. 853.800 € (angenommen 30,00 €/qm).

Es ist somit mit einem rechnerischer Wertverlust von 793.880 € zu rechnen.

### B.8.3 Wertverlust der privaten Grundstücke

Von den insgesamt 4,04 ha innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 11.933 qm in privatem Eigentum.

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes werden diese Flächen wieder zu Außenbereichsflächen auf denen eine bauliche Nutzung nur in begrenzten Fällen einer Privilegierung nach § 35 BauGB möglich ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist für die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einem angenommenen Wert für Wiesenflächen von ca. 2,00 € pro Quadratmeter (die Bodenrichtwertberechnung des Gutachterausschusses der Gemeinde Fichtenberg vom 06.02.2019 für das Jahr 2018 geht für Wiesen und Äcker von einem Wert von 1,20 € bis 2,00 € aus), gegenüber einem angenommenen Verkaufspreis von ca. 30,00 €/qm für bebaubare Flächen zu rechnen.

Für die 11.933 qm im privaten Eigentum befindlichen Flächen würde ein Grundstückswert von ca. 23.866 € für Acker- und Wiesenflächen im Außenbereich gegenüber einem Grundstückswert als Rohbauland ohne Erschließungskosten von ca. 357.990 € (angenommen 30,00 €/qm) stehen.

Es ist somit mit einem rechnerischer Ingesamtwertverlust aller privaten Grundstückseigentümer im Geltungsbereich von 334.124 € zu rechnen.

Es kann angenommen werden, dass auch diese privaten Eigentümer aus wirtschaftlichen Überlegungen ein großes Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes haben.

### B.8.4 Wohnungsbedarfsdefizit

Die Gemeinde Fichtenberg führt eine Liste von Bürgern, die einen aktuellen Wunsch nach einem Wohngrundstück haben und diesen gegenüber der Gemeinde mitgeteilt haben.

Die Liste weist aktuell 12 Fichtenberger Bürger aus, die einen Bauplatz suchen, sieben Interessierte die eine Bezug zu Fichtenberg haben und 42 extern Interessierte (Stand 23.09.2020).

Diese Liste zeigt auf, wie groß das Interesse ist, welches nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Auchthalde“ noch weniger erfüllt werden kann.

### B.8.5 Künftige Baulandentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

Die künftige Baulandentwicklung bei Aufhebung des Baugebietes „Auchthalde“ ist an anderer Stelle – außerhalb des Innenbereichs – sehr eingeschränkt bzw. unmöglich.

Aufgrund der topographischen Lage Fichtenbergs im Rottal und der Landschaftsschutzgebiete die die Hangbereiche schützen sollen, ist die weitere Wohnbauentwicklung eingeschränkt und nicht beliebig erweiterbar.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken teilt mit E-Mail vom 08.02.2019 folgende Einschätzung mit:

*„Nach aktuellem Stand der Dinge hat Fichtenberg derzeit einen Wohnbauflächenbedarf von aufgerundet 5 ha bis zum Jahr 2030. Dies ergibt sich aus der Bedarfsberechnung nach Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Laut Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird Fichtenberg bis 2030 mit einem Zuwachs von etwa 186 EW auf knapp 3000 Einwohner insgesamt rechnen können. Bei einem Mindest-Bruttowohndichtewert von 40 Einwohner laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.4.0, errechnen sich daraus die genannten ca. 5 ha.“* Laut der Prüfung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken verbleibt im Flächennutzungsplan eine Reserve von 6,6 ha. *„Sollten Auchthalde und Russbergweg aus dem FNP gestrichen werden, verbleiben etwa 2 ha Reserve.“*

Weiter sieht der Regionalverband Heilbronn-Franken noch ein Baulückenpotential von 5,2 ha. *„Wenn in den nächsten Jahren“* davon *„etwa 20 % in Anrechnung gebracht werden, entspricht dies ca. 1 ha. In der Summe verfügt Fichtenberg damit über ca. 3 ha Wohnbaureserve und liegt damit um etwa 2 ha unter dem errechneten Bedarfswert bis 2030. Im Ergebnis sehen wir derzeit für Fichtenberg einen Bedarf von zusätzlich ca. 2 ha Wohnbaufläche bis 2030.“*

Das Landratsamt Schwäbisch Hall hat mit Schreiben vom 04.02.2019 schriftlich erklärt, dass, sollte der „Bebauungsplan „Auchthalde“ aufgegeben“ werden, *„nicht an anderer Stelle das Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen wird, um dann dort statt dessen eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen.“* ... *„Größere Innenentwicklungspotentiale sind im Hauptort nicht vorhanden.“*

Bei einem Termin mit den Vertretern des Landratsamtes in Fichtenberg wurden am 04.02.2019 weitere Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten besprochen und bewertet. Hierbei wurden folgende Einschätzungen formuliert.

*„Im Teilort Mittelrot gibt es gemäß Flächennutzungsplan noch eine kleine Wohnbaufläche, für die es aber noch keinen in Kraft getretenen Bebauungsplan gibt.“*

*Der Bereich beim „Wörbelhöfle“ wurde seitens des Landratsamtes als nicht geeignet betrachtet, da es sich um einen neuen Siedlungsansatz handelt und auch topografisch wie aus*

*Sicht des Landschaftsbildes nicht ideal ist. Außerdem wäre hier ein großer Konflikt mit dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und des dort ansässigen Schrottverwerfers zu erwarten. ... Weitere Flächen für eine größere Ausweisung eines Wohngebietes werden an dem Orts-termin nicht ausgemacht.“*

Durch die Verknappung von Wohnbaulandfläche bei Aufhebung des Bebauungsplanes „Auchthalde“ wird dies auch zu einer Preissteigerung der in Fichtenberg vorhandenen Grundstücke mit Gebäuden und noch freien privaten Bauplätze, aufgrund des stark reduzierten Angebotes an zur Verfügung stehenden Bauplätzen, führen.

## **B.9. Umweltbericht und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss bei der Umweltprüfung ermittelt werden, welche voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplan mit sich bringen wird und diese dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der geplanten Aufhebung des rechtsverbindlichen, aber noch nicht vollzogenen, Bebauungsplanes „Auchthalde“ wird die Fläche in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Artenschutzrechtliche Veränderungen, veränderte Umweltauswirkungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Da es jedoch gerade Ziel der Bürgerinitiative „Auchthalde erhalten – Naturpark bewahren“ ist, Flora und Fauna im derzeitigen Zustand zu erhalten, soll der Zustand im folgenden beschrieben und bewertet werden. Dadurch soll das notwendige Abwägungsmaterial geschaffen werden, um im Rahmen der Abwägung entscheiden zu können, ob diese Ziele es rechtfertigen, den in Kraft getretenen Bebauungsplan aufzuheben.

Im Bereich des Bebauungsplanes konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten wie Fledermäuse, Brutvögel, Wildbienen, Tagfalter und Heuschrecken nicht ausgeschlossen werden.

Um die ökologische Wertigkeit zu erfassen, wurde das Büro stadtländingenieure GmbH aus Ellwangen im Februar 2020 beauftragt, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Das Gutachten umfasst nicht nur die streng geschützten Tierarten, sondern auch die besonders geschützten Tierarten. Der Untersuchungsumfang ist mit E-Mail vom 26.11.2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Das Gutachten befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden sobald sie vorliegen im weiteren Verfahren ergänzt.

### B.9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten und Tagfalterarten sowie national besonders und streng geschützte Heuschrecken und Wildbienen nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die national besonders und streng geschützten Tierarten werden in den Untersuchungsergebnissen dargestellt und im Rahmen einer Auswirkungsprognose bewertet.

*(Das Ergebnis dieser faunistischen Untersuchungen (Stand 23.09.2020) wird als Anlage in der Frühzeitigen Beteiligung mit ausgelegt und im vorliegenden Schriftteil zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren nach der Frühzeitigen Beteiligung ergänzt.)*

### B.9.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope grenzen an den Geltungsbereich an bzw. liegen in einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 170241270142 „Hecken II nördlich Fichtenberg“  
Das Biotop war schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden und wurde in der Planung berücksichtigt. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
- Nr. 170241270146 „Magerrasen II nördlich Fichtenberg“  
Das Biotop war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht kartiert und daher nicht aufgeführt. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
- Nr. 169241274397 „Feldhecke westlich Mittelrot“  
Das Biotop war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht kartiert und daher nicht aufgeführt. Es liegt geringfügig innerhalb am Ostrand des Geltungsbereiches entlang der Straße nach Mittelrot und auf einem festgesetzten (aber noch nicht gebauten) Feldweg.

### B.9.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auchthalde“ gab es noch keine Erfassung von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie, so dass diese auch nicht berücksichtigt wurden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Es muss aber dennoch abgeprüft werden, ob bei einer Umsetzung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes die nachfolgenden Lebensraumtypen, die sich im Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden, beeinträchtigt werden.

|                    |  |
|--------------------|--|
| LRT-Typ:           | Magere Flachland-Mähwiese                            |
| LRT-Name:          | Mähwiese nördlich Friedhof Fichtenberg Gew. Grieteil |
| LRT-Nr.:           | 6500012746118132                                     |
| Lage (FFH-Gebiet): | außerhalb  |
| Fläche:            | 3.102 m <sup>2</sup>                                 |

Erhaltungszustand: A  
 prioritärer LRT: nein  
 Beschreibung: Artenreiche Salbei-Glatthaferwiese auf ebenem Gelände am Fuß eines Südhangs. Niedrigwüchsiger bis mittelhochwüchsiger Bestand, gekennzeichnet durch lichte Schicht aus Obergräsern mit Arten wie Knäulgras, Wiesenfuchsschwanz und lichte Schicht aus Mittel- und Untergräsern mit Arten wie Aufrechte Trespe, Goldhafer, Flaumhafer, und mäßig dichte Schicht aus niedrigwüchsigen Kräutern mit Arten wie Rotklee, Wiesenlöwenzahn, Spitzwegerich. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist ausgewogen. Gekennzeichnet ist die Wiese durch Vorkommen von Aufrechter Trespe, Flaumhafer, Knolligem Hahnenfuß mit einem Deckungsanteil von 40%. Daneben treten auch Nährstoffzeiger wie Wiesenlöwenzahn, Knäulgras, Wiesenbärenklau mit einem Deckungsanteil von 20% auf. Bemerkenswert ist das zahlreiche Vorkommen von Aufrechter Trespe. Eingestreut sind wenige Stellen mit etwas höherem und dichterem Bewuchs. Die Wiese wird durch 1-3 schürige Mahd bewirtschaftet.

LRT-Typ: Magere Flachland-Mähwiese  
 LRT-Name: Mähwiese nördlich Fichtenberg Gew. Däumlingshalde  
 LRT-Nr.: 6500012746118128  
 Lage (FFH-Gebiet): außerhalb  
 Fläche: 2.006 m<sup>2</sup>  
 Erhaltungszustand: C  
 prioritärer LRT: nein  
 Beschreibung: Mäßig artenreiche Salbei-Glatthaferwiese auf mäßig geneigtem süd-exponiertem Hang. Mittelhochwüchsiger bis hochwüchsiger Bestand, gekennzeichnet durch dichte Schicht aus Obergräsern mit Arten wie Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Knäulgras und dichte Schicht aus Mittel- und Untergräsern mit Arten wie Goldhafer, Rotschwengel, Weidelgras, und mäßig dichte Schicht aus mittelhohen Kräutern mit Arten wie Wiesenlabkraut, Rotklee. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist zu den Gräsern verschoben. Gekennzeichnet ist die Wiese durch Vorkommen von Magerkeitszeigern wie Zottiger Klappertopf, Bocksbart mit einem Deckungsanteil von 20%. Daneben treten auch Nährstoffzeiger wie Wiesenfuchsschwanz, Knäulgras, Wiesenbärenklau auf mit einem Deckungsanteil von 20%. Im unteren Bereich an kleiner Böschung mehr Magerkeitszeiger und niedrigerer Wuchs, ebenso ganz oben im Norden. Dazwischen viele Stellen mit dichtem Bestand an Klappertopf. Die Wiese wird durch 2-3 schürige Mahd bewirtschaftet.

LRT-Typ: Magere Flachland-Mähwiese  
 LRT-Name: Mähwiese nordöstlich Fichtenberg Gew. Fichtäcker  
 LRT-Nr.: 6500012746118126  
 Lage (FFH-Gebiet): außerhalb  
 Fläche: 516 m<sup>2</sup>  
 Erhaltungszustand: C  
 prioritärer LRT: nein  
 Beschreibung: Mäßig artenreiche Salbei-Glatthaferwiese auf schwach geneigtem südwestexponiertem Hang. Mittelhochwüchsiger Bestand, gekennzeichnet durch mäßig dichte Schicht aus Obergräsern mit Arten wie Wiesenfuchsschwanz, Knäulgras und dichte Schicht, aus Mittel- und Untergräsern mit Arten wie Rotschwengel, Wolliges Honiggras und mäßig dichte Schicht aus mittelhohen Kräutern mit Arten wie Rotklee, Wiesenlabkraut, Wiesenlöwenzahn. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist ausgewogen. Gekennzeichnet ist die Wiese durch Vorkommen von Magerkeitszeigern wie Wiesensalbei, Knolliger Hahnenfuß, Flaumhafer mit einem Deckungsanteil von 10%. Daneben treten auch Nähr-

stoffzeiger wie Wiesenlöwenzahn, Knäulgras, Wiesenbärenklau auf mit einem Deckungsanteil von 20%. Besonders erwähnenswert ist das Vorkommen von Wiesensalbei, der allerdings von anderen Pflanzen bedrängt und überwuchert ist. Im Unterhangbereich in niedrige Fettwiese auslaufend, die abgegrenzt ist. Die Wiese wird durch 2-3 schürige Mahd bewirtschaftet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es bei einer Umsetzung der Planung zu keinem Flächenverlust der mageren Flachland-Mähwiesen kommen würde. Auch würde keine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen stattfinden.

#### **B.9.4 Weitere Schutzgüter**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich am Zustand der Umwelt nichts. Somit kommt es auch zu keinen Veränderungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Erholungspotential des Menschen, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter.

Fichtenberg, im September 2020

Miola  
(Bürgermeister)

---

**SATZUNG**  
**über die Aufhebung des Bebauungsplanes**  
**und**  
**den Örtlichen Bauvorschriften**  
**„Auchthalde“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634) in Verbindung mit § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, ber. S. 416) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fichtenberg die Aufhebung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1 Gegenstand**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Auchthalde“ in Fichtenberg vom 14.06.2006 werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom XX.XX.2020, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

**VERFAHRENSVERMERKE**

|   |     |            |                       |
|---|-----|------------|-----------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am  | 26.01.2020 | durch Bürgerentscheid |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | am  | 13.02.2020 |                       |
| Auslegungsbeschluss   | am  | .....      |                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am  | .....      |                       |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  | vom | .....      | bis                   |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)   | am  | .....      |                       |
| Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall<br>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.

Fichtenberg,  
den 26.01.2020

Fichtenberg,  
den .....

**gez.**  
Miola  
(Bürgermeister)

.....  
Miola  
(Bürgermeister)



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

*(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)*