

# **BEGRÜNDUNG**

## ***zur Ergänzungssatzung für den Stadtteil Steinbach, Teilgebiet „Am Spielplatz“***

### **1. Ziel der Ergänzungssatzung**

Mit der Ergänzungssatzung ist beabsichtigt, eine sinnvolle Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Steinbach nach Osten zu erreichen.

Da bereits Neubauten im Bereich des Weges Am Spielplatz entstanden sind, könnte durch die Ergänzungssatzung weitere Bebauung zugelassen und so eine sinnvolle Abrundung bis zum Friedhof geschaffen werden. Um eine geordnete Abgrenzung zu schaffen, sollen dabei die relativ großen Grundstücke Flst.Nr. 5457 und 5458 insgesamt mit einbezogen werden. Unmittelbar an diese Grundstücke grenzt das Friedhofsgelände an. Es wird jedoch ein Abstand von 20,00 m zwischen der neuen Wohnbebauung und dem ersten Grabfeld eingehalten.

Die Ortsabrundung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kulsheim enthalten und wurde daraus entwickelt.

### **2. Zweck**

Durch die Ergänzungssatzung soll eine sinnvolle Ergänzung des Stadtteils gewährleistet werden. Sie enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geplante städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den Vollzug des BauGB.

Durch die Ergänzungssatzung als Dorfgebiet wird der bestehende Dorfcharakter sinnvoll fortgesetzt.

### **3. Wesentliche Auswirkungen**

auf den Stadtteil Steinbach und die gesamte Umgebung sind nicht zu erwarten. Der Abstand von 20 m zwischen Wohnbebauung und dem 1. Grabfeld des Friedhofes Steinbach wird gewährleistet.

Entsprechend der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 ist gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen.

### **4. Erschließung**

Das Grundstück Flst.Nr. 5457, das bereits durch ein Wohnhaus, Garage, Scheune und Stall bebaut ist, ist sowohl straßenmäßig als auch wasser- und abwassertechnisch über die Steingasse erschlossen und beitragsmäßig abgegolten.

Die Erschließung einer weiteren möglichen Bebauung im Bereich des Flst.Nr. 5458 erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal DN 250 im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 5639, 5640, der im Weg Am Spielplatz endet und um ca. 30 innerhalb des Weges mit einem Rohrdurchmesser DN 200 verlängert wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine separate Bachverdolung, die sich innerhalb des Grundstückes Flst.Nr. 5458 befindet, angeschlossen und abgeleitet.

## 5. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 5.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Steinbach Richtung und hat eine Gesamtfläche von 3.845 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Flst.Nr. 5458 wird zur Zeit als Wiesengrundstück mit Baumbestand genutzt. Im mittleren Teil des Grundstückes befinden sich ein kleiner Geräteschuppen und zwei Holzlagerhallen. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 5457 befindet sich bereits ein landwirtschaftliches Hofanwesen, das in seiner Struktur mit Wohnhaus, Garage, Stall- und Scheunengebäude erhalten werden soll. Die bereits versiegelten Flächen bleiben weiterhin bestehen.

Zur besseren Darstellung wird das gesamte Abrundungsgebiet in 4 Teilflächen wie folgt dargestellt (siehe auch Lageplan):

#### *Teilfläche A*

Hier befindet sich ein bestehendes Hofanwesen mit Wohnhaus, Doppelgarage, Scheune und Stall. Diese Fläche bleibt im Bestand erhalten und wird nicht verändert.

#### *Teilfläche B*

Auf diesem Grundstücksteil befindet sich eine Wiese mit verschiedenen Baumbeständen aus Obst- und Nadelholzbäumen.

#### *Teilfläche C*

Hier handelt es sich um ein Wiesengrundstück, auf dem sich ein kleiner Geräteschuppen und 2 Holzhallen befinden.

#### *Teilfläche D*

Auf dieser Teilfläche ist eine Streuobstwiese vorhanden.

### 5.2 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Festlegung der Grenzen mit der Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Steinbach hat einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zur Folge.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die mögliche Bebauung dahingehend verändern, dass durch eine Neubebauung weitgehend eine Baulücke zwischen den Häusern am Spielplatzweg und dem Friedhof geschlossen wird. Desweiteren wird durch die geplante Bebauung der bestehende Baumbestand unterbrochen und dadurch Fläche versiegelt.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes findet wie folgt statt:

#### *Zu Teilfläche A*

Diese Hofstelle bleibt im Bestand erhalten und ergibt keine Veränderung.

#### *Zu Teilfläche B*

Die bestehende Wiese soll mit ihrem Baumbestand erhalten bleiben und wird dadurch gesichert, dass in diesem Bereich keine Bebauung zugelassen wird. Lediglich zum Ausgleich der wegfallenen Bäume in der Teilfläche D soll hier ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen angelegt werden, der das Landschaftsbild jedoch verbessert.

#### *Zu Teilfläche C*

In der Teilfläche C soll die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung gegeben werden. Dadurch das in diesem Bereich bereits Holzlageregebäude bestehen und dort kein Baumbestand vorhanden ist, wird das Landschaftsbild in diesem Bereich nicht gravierend verändert.

#### *Zu Teilfläche D*

Die sich hier befindliche Streuobstwiese wird durch den geplanten Baukörper unterbrochen und verändert. Für diesen Grundstücksteil wurde bereits ein Bauantrag eingereicht, so dass genau ermittelt werden kann, inwieweit die Obstbaumwiese unterbrochen wird. Der durch die Bebauung abgehende Baumbestand soll jedoch teilweise

dahingehend ersetzt werden, dass im Bereich der Teilfläche B ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen im Bereich der Grundstücksgrenze angelegt werden.

Die Farbgebung der Gebäude hat in deckenden Farben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

#### Naturhaushalt

Mit der Ergänzungssatzung erhöht sich zwangsläufig der Versiegelungsgrad der Oberfläche, da auf den Grundstücken Flst.Nr. 5457 und 5458 eine Bebauung von insgesamt 2 Wohnhäusern ermöglicht werden soll. Der bisherige Gebäudebestand auf Flst.Nr. 5457 bleibt jedoch unverändert, so dass sich in diesem Bereich keine Änderungen ergeben.

Für den östlichen Grundstücksteil (Teilfläche D) von Flst.Nr. 5457 und 5458 wurde bereits ein konkreter Bauantrag eingereicht. Darin ist vorgesehen, ein Wohnhaus zu errichten. Aus diesem Bauantrag kann die Gestaltung des Grundstücksteils und die Versiegelung abgeleitet werden.

Um ein einheitliches Landschaftsbild zu erzielen und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird im Bereich der Teilfläche C nur noch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zugelassen.

Die Bodenfunktion der landwirtschaftlichen Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Wasserrückhaltefunktion gehen im Bereich der Versiegelung verloren. Da jedoch die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird, kann der Eingriff jedoch als gering eingestuft werden.

Der somit relativ geringfügige Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist durch die Ergänzungssatzung nicht vermeidbar. Mit der umweltschonenden Planung und den festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten.

#### 5.3 Minimierung der Eingriffe

Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt können grundsätzlich nicht vermieden werden. Da jedoch im südlichen Bereich des Ergänzungsbereiches (Teilfläche A) auch künftig keine baulichen Veränderung im Hinblick auf die Nutzung und Versiegelungen vorgesehen sind, beziehen sich die Eingriffe lediglich auf die Wiesenfläche.

Um die Eingriffe in diesem Bereich zu kompensieren, soll möglichst viel Grünfläche erhalten werden. Die vorhandenen Baumbestände sollen nur im Bereich der Baukörper entfernt werden. Desweiteren sollen auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in der Teilfläche B ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen angeordnet werden.

#### 5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem sich im Bereich der südlichen Grundstücke (Teilfläche A) keine Änderungen ergeben, beziehen sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lediglich auf die Teilflächen B-D.

Um hier die Eingriffe teilweise auszugleichen, wird auf der Teilfläche B ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen angeordnet.

Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das geplante Gebiet und deren Wertigkeit sind aus der nachfolgenden Biotopbewertung zu entnehmen.

## \* Ist-Zustand

### Fläche A

1.395 m<sup>2</sup> Hofanwesen im Ortskern

wird naturschutzrechtlich nicht berührt und bleibt weiterhin unverändert

### Fläche B (Gesamtfläche 495 m<sup>2</sup>)

Private Grünfläche	445 m <sup>2</sup> x 0,3	134 Biotoppunkte
Einzelbaumgruppe	50 m <sup>2</sup> x 0,5	25 Biotoppunkte
10 Bäume à 5 m <sup>2</sup>		

### Fläche C (Gesamtfläche 798 m<sup>2</sup>)

Versiegelte Flächen 100 % versiegelt

- Schuppen, Holzhalle, Gerätehaus

50 m<sup>2</sup> x 0,0

0 Biotoppunkte

Intensive Grünlandnutzung 748 m<sup>2</sup> x 0,4

299 Biotoppunkte

### Fläche D (Gesamtfläche 1.157 m<sup>2</sup>)

Streuobstwiese 1.157 m<sup>2</sup> x 0,9

1.041 Biotoppunkte

**Summe: 1 499 Biotoppunkte**

## \* Planung

### Fläche A

1.395 m<sup>2</sup> Hofanwesen im Ortskern

wird naturschutzrechtlich nicht berührt und bleibt weiterhin unverändert

### Fläche B (Gesamtfläche 495 m<sup>2</sup>)

Private Grünfläche	385 m <sup>2</sup> x 0,3	116 Biotoppunkte
Einzelbaumgruppe	50 m <sup>2</sup> x 0,5	25 Biotoppunkte
10 Bäume à 5 m <sup>2</sup>		
Pflanzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen		
30 m <sup>2</sup> x 2,00 m =	60 m <sup>2</sup> x 0,6	36 Biotoppunkte

### Fläche C (Gesamtfläche 798 m<sup>2</sup>)

Versiegelte Flächen 100 %

- Wohnhaus 120 m<sup>2</sup> x 0,0

0 Biotoppunkte

- Wassergebundene Flächen

Zufahrtsweg 30 m<sup>2</sup> x 0,1

30 Biotoppunkte

-Gartenfläche in Mischgebieten

598 m<sup>2</sup> x 0,3

179 Biotoppunkte

Einzelbäume (Obstbäume) 50 m<sup>2</sup> x 0,5

25 Biotoppunkte

10 Bäume à 5 m<sup>2</sup>

### Fläche D (Gesamtfläche 1.157 m<sup>2</sup>)

Versiegelte Fläche 100 %

- Wohnhaus 180 m<sup>2</sup> x 0,0

0 Biotoppunkte

- wassergebundene Flächen

Zufahrtsweg 20 m<sup>2</sup> x 0,1

2 Biotoppunkte

13 Bäume à 5 m<sup>2</sup> 65 m<sup>2</sup> x 0,5

33 Biotoppunkte

Private Grünfläche 892 m<sup>2</sup> x 0,3

268 Biotoppunkte

**Summe: 714 Biotoppunkte**

**Bilanz:** 1 499 Biotoppunkte Bestand - 714 Biotoppunkte Planung  
= 785 Biotoppunkte Defizit

Die Planung hat gegenüber dem Bestand ein Defizit von 785 Biotoppunkten.

Zum Ausgleich des Defizites von 785 Biotoppunkten soll das städtische Grundstück Flst Nr. 5623 herangezogen werden. Dabei ist geplant, eine weitere Teilfläche von rd. 1 970 m<sup>2</sup> als extensive Grundlandnutzung ökologisch aufzuwerten. Dadurch können 788 Biotoppunkte geschaffen und somit ein vollständiger Ausgleich erreicht werden.

#### 5.5 Abwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne bzw. Ergänzungssatzungen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Desweiteren sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ergänzungssatzung soll eine sinnvolle Ergänzung des Stadtteils Steinbach vorgenommen werden.

Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Der Eingriff kann innerhalb des Gebiets nicht vollständig ausgeglichen werden.

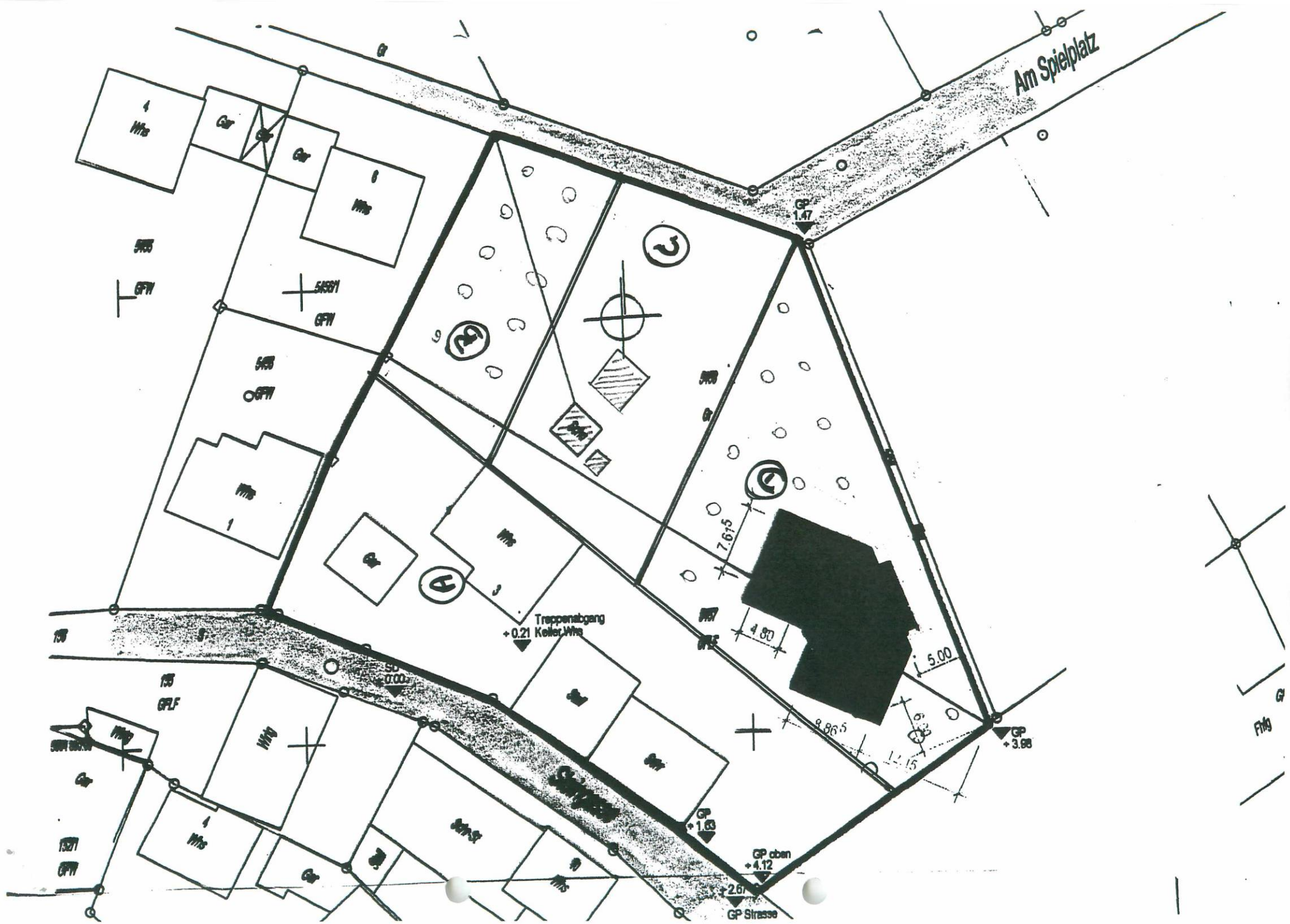
Deshalb wird das bestehende Defizit von 785 Biotoppunkte auf einer städtischen Ackerfläche durch extensive Grünlandnutzung ausgeglichen.

Stadt Külsheim

Külsheim, den 03. Mai 2007, geändert am 11. Juni 2007

  
Kuhn  
Bürgermeister





# SATZUNG

- a) zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Steinbach, Stadt Kilsheim, Teilgebiet „Am Spielplatz“
- b) über die örtlichen Bauvorschriften zum Teilgebiet „Am Spielplatz“ in Kilsheim-Steinbach

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414 ff), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.1998 (GBl., S. 418) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gesetzblatt S. 521) hat der Gemeinderat der Stadt Kilsheim am 25. Juni 2007 in öffentlicher Sitzung

- a) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Steinbach, Stadt Kilsheim, Teilgebiet „Am Spielplatz“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Teilgebiet „Am Spielplatz“ in Kilsheim-Steinbach

als Satzung beschlossen.

## § 1

### Gegenstand

Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (vgl. § 2) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Steinbach, Teilgebiet „Am Spielplatz“.

## § 2

### Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Stadtteil – Teilgebiet „Am Spielplatz“ in Kilsheim-Steinbach, Stadt Kilsheim, wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt: Flurstücknummern: 5458 und 5457.

## § 3

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ergänzten, im Zusammenhang bebauten Stadtteils Steinbach sind im Lageplan vom 06. Juni 2006, Maßstab: 1:1000, gefertigt vom Stadtbauamt Kilsheim, dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## § 4

### Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich (§ 2) dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

**zulässig sind:**

A) Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Nicht zugelassen werden:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 3a Abs. 3 Nr. 2

B) Maß der baulichen Nutzung

Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen.

## **§ 5**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

#### Dachgestaltung

Bei den Wohn- und Nebengebäuden sind freie Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Flachdächer werden nicht zugelassen. Dachdeckung: Ziegel rot und anthrazit.

#### Farbgebung der Gebäude

Die Farbgebung der Gebäude ist in deckenden Farben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.

## **§ 6**

### **Bestandteile der Satzung**

Diese Ergänzungssatzung besteht aus:

1. dem Lageplan vom 06. Juni 2006, Maßstab: 1:1000, gefertigt vom Stadtbauamt Kulsheim
2. den schriftlichen Festsetzungen (§ 4).
3. den örtlichen Bauvorschriften (§ 5).
4. der Begründung vom 03. Mai 2007, geändert am 11. Juni 2007 (beigefügt).

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: Kulsheim, den 25. Juni 2007



*[Handwritten signature]*  
Kuhn, Bürgermeister