

ERGÄNZUNGSSATZUNG „KRASBERG - NORD“ IN KRASBERG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Fachgutachten	12
B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	12
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Biotopverbund	12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	13
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.7.6 Artenschutz	13
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	13
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	14
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	14
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.7.7 Gewässerschutz	15
B.7.8 Denkmalschutz	15
B.7.9 Immissionsschutz	15
B.7.10 Landwirtschaft	15
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	15
B.7.12 Altlasten	15
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	16
B.8.1 Bestand	16
B.8.2 Prognose	16
B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	17
B.9. Maßnahmenkonzeption	18
B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	18
B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	19
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	19
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	19
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	19
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	19

B.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	19
B.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	20
B.10.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	20
B.11.	Referenzliste	20
B.12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
B.13.	Örtliche Bauvorschriften	21
B.14.	Verkehr	21
B.15.	Technische Infrastruktur	21
B.16.	Bodenordnende Maßnahmen	22
	SATZUNGSTEXT	23
H	Hinweise und Empfehlungen	26
	VERFAHRENSVERMERKE	29

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ANLAGEN

Bestandsaufnahme der Brutvögel (saP), Dipl.-Biol. Matthias Wolf, 06.12.2021

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung ", 1:10.000	10
Bild 4:	Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000	11
Bild 5:	Luftbild, 1:1.500	11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- 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 dieser Satzung sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.6 „Fachgutachten“.

- Bestandsaufnahme der Brutvögel (saP)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen befindet sich im südlichen Landkreis und verfügt über eine ausgeprägte kleinteilige ländliche Struktur. Zu der Gemeinde gehören 50 Dörfer, Weiler, Höfe und Einzelhäuser. Einer dieser Weiler ist Krasberg, südwestlich des Ortsteiles Laufen gelegen.

Ein bereits im Nachbarweiler ‚Weiler‘ auf einer Pachtfläche betriebener Garten-Landschaftsbaubetrieb muss verlagert werden, da die Pachtfläche dauerhaft nicht mehr zur Verfügung steht. Am nördlichen Ortsrand von Krasberg würde eine Fläche hierfür zur Verfügung stehen. Für den geplanten Neubau des Garten-Landschaftsbaubetriebes mit Wohnhaus besteht derzeit kein Baurecht, da das Grundstück auf dem der Neubau vorgesehene ist, im Außenbereich liegt.

Das Interesse den Garten-Landschaftsbaubetrieb im Nachbarweiler weiter führen zu können möchte die Gemeinde Sulzbach-Laufen unterstützen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist es daher die planungsrechtliche Basis zur Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens zu schaffen. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist es das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Somit wurde im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt.

Die Fläche die durch die vorliegende Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Ergänzungsfläche liegt nördlich von Krasberg und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die Ergänzungsfläche wird im Südwesten von der Erschließungsstraße von Krasberg nach Weiler und im Südwesten von der Erschließungsstraße von Krasberg nach Knollenberg begrenzt. In Teilbereichen wird die Ergänzungsfläche bereits als Abstellfläche von landwirtschaftlichen Gerätschaften genutzt. Nach Norden soll die Ergänzungsfläche durch die Neuanpflanzung einer Streuobstwiese in den angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden werden.

Die vorhandene öffentliche Erschließung der Grundstücke erfolgt unverändert über die beiden vorhandenen Erschließungsstraße nach Weiler und Knollenberg.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,45 ha.

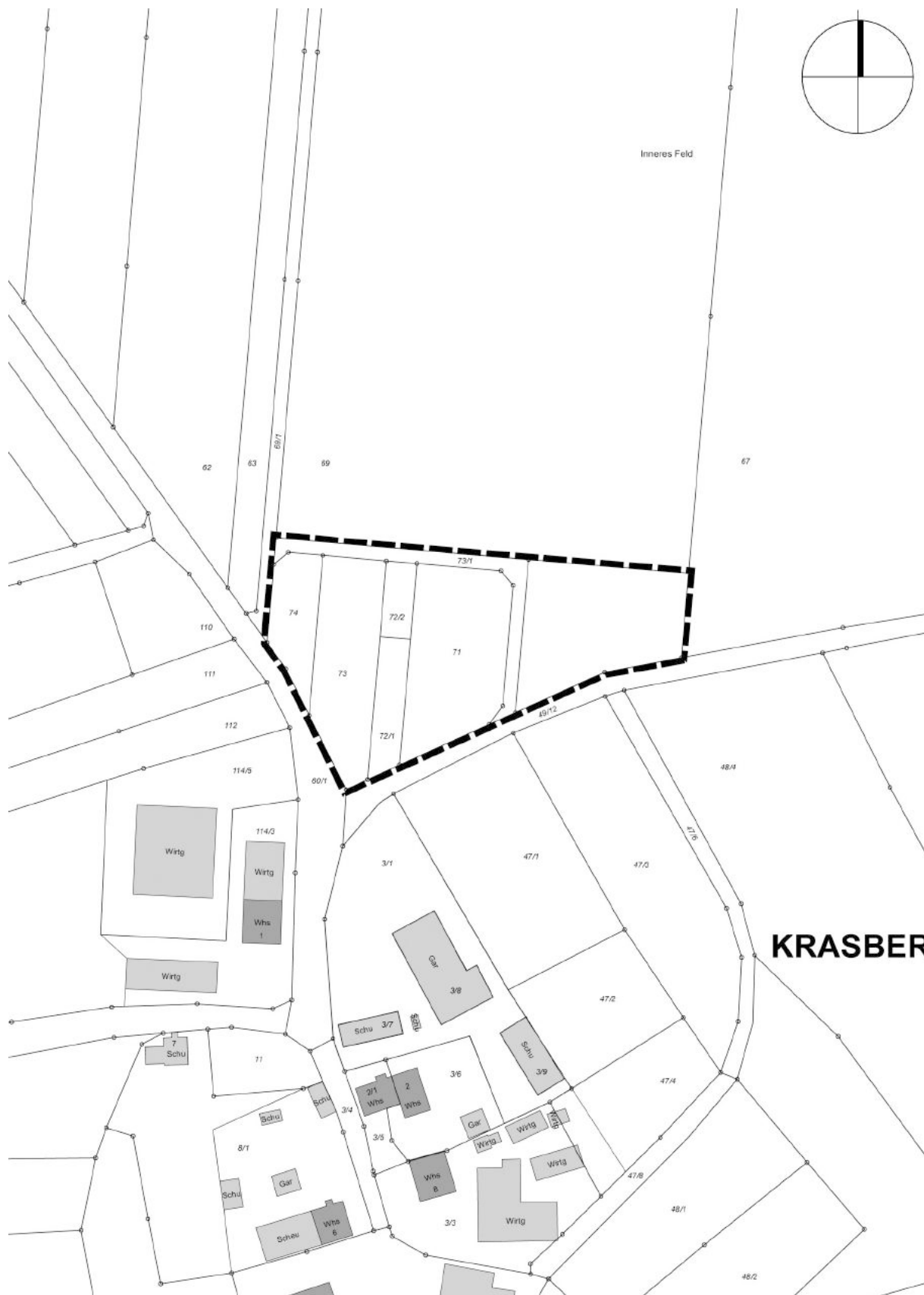


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Im derzeit aktuell gültigen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ liegt der Geltungsbereich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *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.*

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

Beurteilung

In dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird der Ortsrand geringfügig erweitert. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung und seiner randlichen Lage nicht. Der Charakter des Weilers Krasberg und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert.

Nachrichtlich ist im Regionalplan noch die Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet und die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Fernwasserleitung dargestellt.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land“ vom 13.03.2014 ist die Fläche der Ergänzungssatzung als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Somit muss der Flächennutzungsplan im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt.

Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan noch die Lage von Strom- und Wasserleitungen sowie die Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Angrenzend ist ein Wasserschutzgebiet Zone III nachrichtlich dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limburger Land“ hat die „Arbeitsgruppe Umwelt“ 2005 einen Landschaftsplan verfasst.

Auf den Karten des Landschaftsplanes liegt der Geltungsbereich außerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (SGB. Nr: 1.27.032). Im Geltungsbereich ist ein Strommasten und Stromleitungen dargestellt, sowie eine Wasserleitung.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

Südlich der geplanten Ergänzungssatzung liegt die Ergänzungssatzung „Krasberg“, in Kraft getreten 21.05.2015.

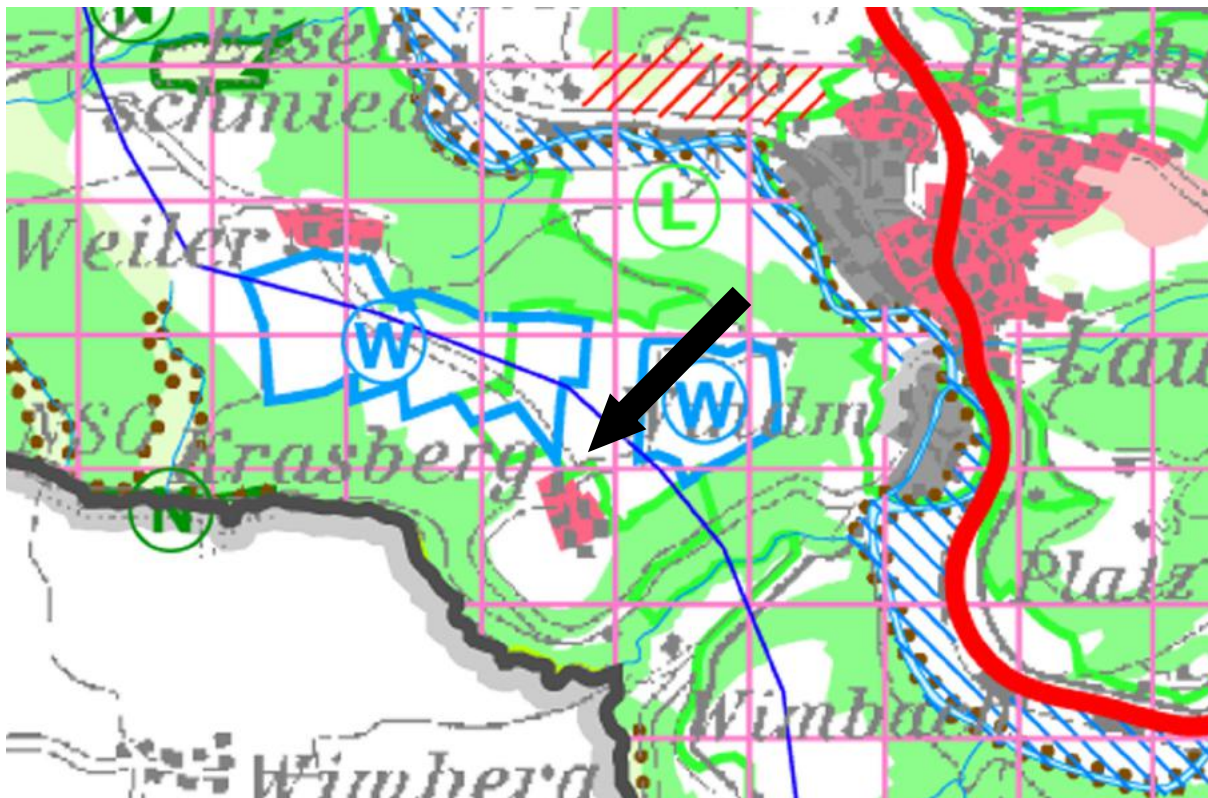


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

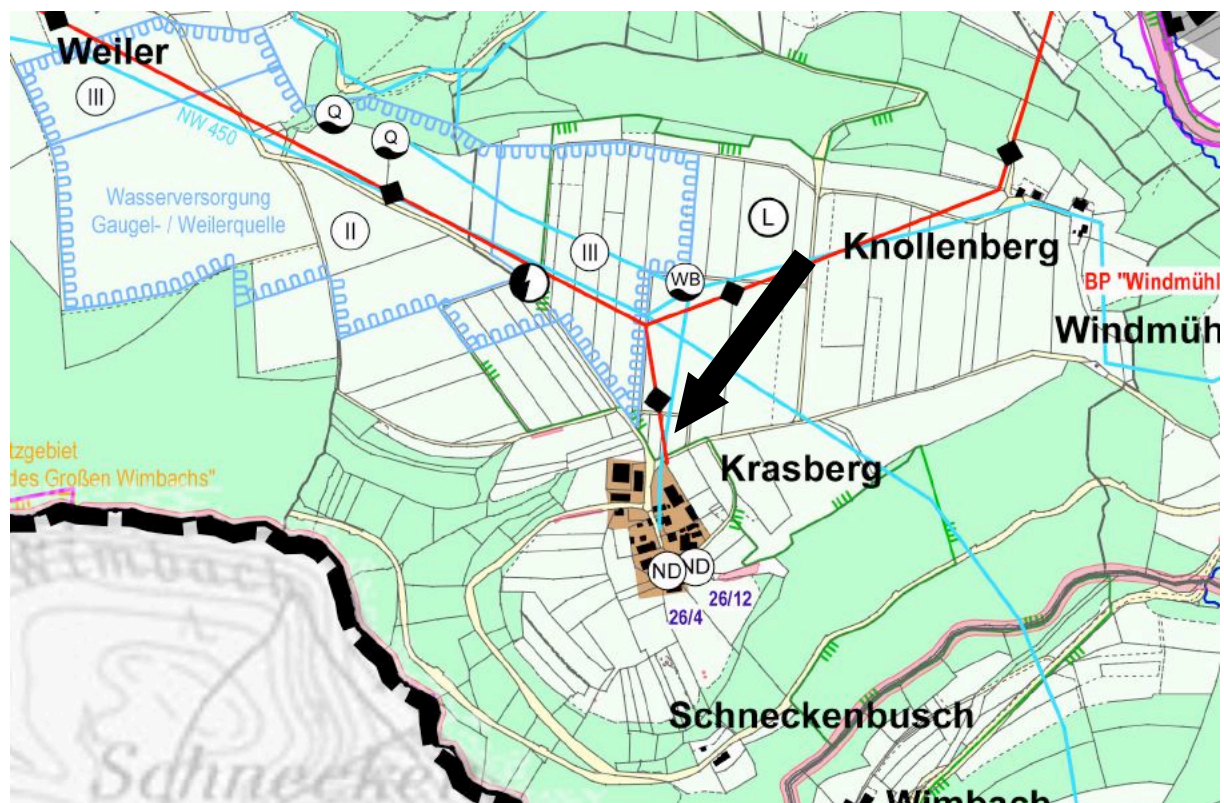


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

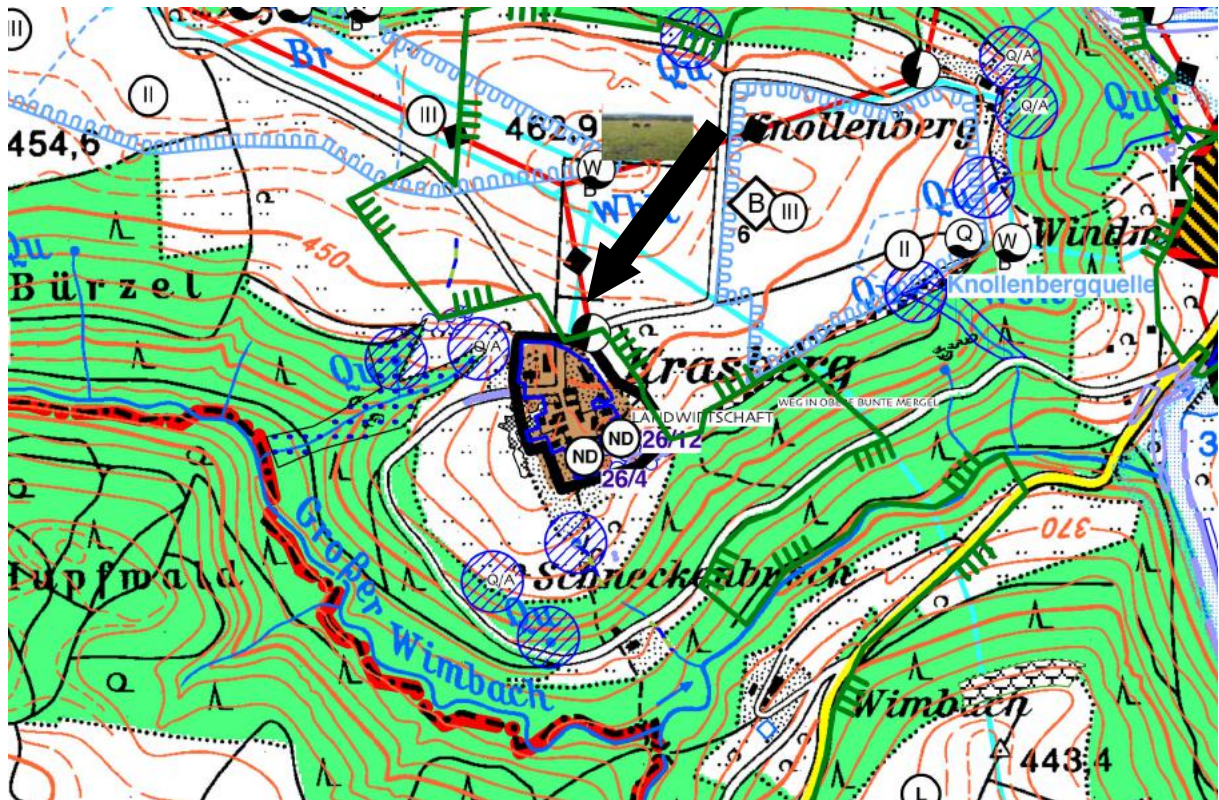


Bild 4: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Fachgutachten

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Gewässerökologie, Dipl. Biol. Matthias Wolf mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bestandsaufnahme der Brutvögel) beauftragt. Die Ergebnisse des im Dezember 2021 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel B.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (SGB-Nr. 1.27.032).

Von der Gemeinde Sulzbach - Laufen wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall gestellt.

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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung der Satzung werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, dass mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen in keinem Biotopverbund.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturge-setz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

B.7.6.1 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.

B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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 nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt.

Im Bereich der Flurstücke 74, 73,72/2 und 72/1 kann das Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Eine Umnutzung oder bauliche Entwicklung auf diesen Flächen ist momentan jedoch nicht vorgesehen. Sollten die genannten Flurstücke umgenutzt oder baulich entwickelt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Erforderliche CEF- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen müssen definiert und umgesetzt werden. Ein Monitoring zur Wirkungskontrolle ist einzuplanen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Umnutzung oder bauliche Entwicklung einzelner Flächen eingeschränkt und Schutzmaßnahmen während der Bauphase getroffen.

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 berücksichtigt.

B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde für Brutvögel, vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Dipl. Biol. Matthias Wolf, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Bestandsaufnahme der Brutvögel) erstellt. Insgesamt fanden 3 Begehungen im Zeitraum vom Frühjahr bis Sommer 2021 statt. Im Untersuchungsgebiet konnten 10 Vogelarten festgestellt werden. Acht Brutvogelarten und zwei Vogelarten als regelmäßige Nahrungsgäste. Es wurden Offenlandbrüter, Freibrütende Vogelarten, Höhlen- und Gebäudewohnende Vogelarten und Greifvogelarten untersucht.

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Brutvorkommen festgestellt werden. Die gefundenen Vogelarten kommen auf eingriffsnahen Flächen und im Ortsbereich von Krasberg vor. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Betroffenheit dieser Vogelarten durch Bauphase und Betrieb nicht zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Tatbestände können mit der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist während der Bauphase, an der westlichen Grenze des Flurstücks 71 ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um ein Einwandern von Individuen auf die östlich liegenden Bauflächen zu verhindern. Dieser ist ca. 20 m an den Rändern der Flurstücke 72/2 und 72/1 zu verlängern.

B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt. Angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet Zone III „Gaugel- / Weilerquelle“.

Überschwemmungsgebiete

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

B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

B.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.12 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. 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.

Im Folgenden wird auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen.

B.8.1 Bestand

Der Bestand der im Jahr 2021 und 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Die Ergänzungsfläche besteht überwiegend aus Fettwiesen, die zur Futtergewinnung genutzt werden. Ein Teil der Wiesen wird zur Lagerung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen verwendet. Im westlichen Bereich liegen Garten- und Holzlagerflächen. Südlich und westlich begrenzen landwirtschaftliche Wege den Geltungsbereich. Nördlich angrenzend befinden sich große Wiesen- und Ackerflächen.

Auf der Fläche stehen mehrere Laubbäume und standortfremde Gebüsche.

Der Bereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (Nr. 1279003000072) und im Naturpark „Schwäbisch Fränkischer Wald“.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Schwäbisch Fränkische Waldberge“. Der geologische Untergrund besteht aus Stubensandstein (Löwenstein - Formation). Der sich darauf ausgebildete Bodentypen ist Braunerde. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel bis hoch und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit gering bis mittel angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Die Fläche kann, sofern noch nicht versiegelt, Kaltluft produzieren und kleinklimatisch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Eine Kalt- oder Frischluftleitbahn liegt jedoch ebenso wenig vor wie ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet.

B.8.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelte Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von

Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima als gering einzuschätzen.

Aufgrund der momentanen intensiven Nutzung, als Garten- und Lagerfläche kann die Fläche in ihrer Wirkung bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum wird durch eine Bebauung nur gering verändert. Der bebaute Bereich verschiebt sich geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Es wird empfohlen die Fläche mit einer Hecke oder durch Baumpflanzungen einzugrünen. In Verbindung mit der als Ausgleich geplanten Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereiches sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild als mittel zu bezeichnen.

Die vorhandenen Biotopie werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopie ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Wiesen- und Gartenflächen verloren. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird gerodet. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Im Bereich der Flurstücke 74, 73,72/2 und 72/1 kann das Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Eine Umnutzung oder bauliche Entwicklung auf diesen Flächen ist momentan jedoch nicht vorgesehen. Sollten die genannten Flurstücke umgenutzt oder baulich entwickelt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Erforderliche CEF- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen müssen definiert und umgesetzt werden. Ein Monitoring zur Wirkungskontrolle ist einzuplanen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist während der Bauphase, an der westlichen Grenze des Flurstücks 71 ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um ein Einwandern von Individuen auf die östlich liegenden Bauflächen zu verhindern. Dieser ist ca. 20 m an den Rändern der Flurstücke 72/2 und 72/1 zu verlängern.

Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff ist eine Streuobstwiese anzulegen, mit der Pflanzung von 27 Obsthochstämmen.

B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und Krisenfällen 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. Dies gilt auch für die Bauphase.

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 des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes 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 der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft abzusichern.

B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der privaten Grünfläche (PG1) in der Satzung wird in der Satzung die folgende Maßnahme festgesetzt:

- FPfg1: Pflanzung einer Feldhecke.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des

Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1: Anlage einer Streuobstwiese mit der Pflanzung von 27 Obsthochstämmen.

Bei Umsetzung aller aufgeführten internen sowie externen Maßnahmen werden die durch die Planung bzw. die durch die zulässigen Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September.

Zum Schutz von Reptilien sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) folgende Maßnahmen umzusetzen.

- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes während der Bauphase, an der westlichen Grenze des Flurstücks 71. Dieser ist ca. 20 m an den Rändern der Flurstücke 72/2 und 72/1 zu verlängern.

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der 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.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	März 2021, Juni 2022
eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	verschiedene	Oktober 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Büro für Gewässerökologie, Dipl. Biol. Matthias Wolf	2021
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Fläche richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Leitungsrecht

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen den Versorgungsträgern durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen und bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Leitungsgefährdende Verrichtungen dürfen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht durchgeführt werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Umnutzung und bauliche Entwicklung der Flurstücke 74, 73, 72/2 und 72/1 eingeschränkt.

Aus Gründen des Artenschutzes wird das Errichten eines Reptilienschutzzaunes an der westlichen Grenze des Flurstücks 71 festgesetzt. Dieser ist ca. 20 m an den Rändern der Flurstücke 72/2 und 72/1 zu verlängern.

Pflanzgebote

Als Eingrünung sowie Ausgleich wird die Pflanzung einer Feldhecke festgesetzt.

B.13. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z. B. Thuja ausgeschlossen. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist unzulässig.

Die Dachdeckung ist mit roten bis braunen Dachsteinen oder -ziegeln auszuführen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.14. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.15. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert.

B.16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sulzbach-Laufen, im Oktober 2022

Bock
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „KRASBERG - NORD“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Sulzbach-Laufen am 17.10.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.10.2022, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind darin nicht zulässig.

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen mit den dargestellten Abstandsflächen sind nach technischen Grundsätzen den Versorgungsträgern durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen und bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Leitungsgefährdende Verrichtungen dürfen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht durchgeführt werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

A: Maßnahmen zum Artenschutz

Vor der Umnutzung oder baulichen Entwicklung der Flurstücke 74, 73,72/2 und 72/1 muss das Vorkommen von Reptilien in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht werden. Erforderliche CEF- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen müssen definiert und umgesetzt werden. Ein Monitoring zur Wirkungskontrolle ist einzuplanen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist während der Bauphase, an der westlichen Grenze des Flurstücks 71 ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um ein Einwandern von Individuen auf die östlich liegenden Bauflächen zu verhindern. Dieser ist ca. 20 m an den Rändern der Flurstücke 72/2 und 72/1 zu verlängern.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**FPfg1: Pflanzung einer Feldhecke**

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv Bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 1

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanger lamarkii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus i.S.	Hartriegel in Sorten
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig- Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Syringa vulgar	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.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.

H.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.

H.3 Bodenschutz

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss		am	04.08.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	04.08.2022
Auslegungsbeschluss		am	17.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	04.08.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 19.08.	bis	19.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	17.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	10.11.2022

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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.

Sulzbach-Laufen,
den 04.08.2022

Sulzbach-Laufen,
den 18.10.2022

gez.
Bock
(Bürgermeister)

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.10.2022