



AUßENBEREICHSSATZUNG „HÄGELESHÖFLE“ IN HÄGELESHÖFLE

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	5
B.2. Übergeordnete Planungen	7
B.2.1 Landschaftsrahmenplan	7
B.3. Kommunale Planungsebene	7
B.3.1 Flächennutzungsplan	7
B.3.2 Landschaftsplan	7
B.3.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.4. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.4.1 Schutzgebiete	9
B.4.2 Biotopschutz	10
B.4.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.4.4 Artenschutz	10
B.4.5 Gewässerschutz	10
B.4.6 Denkmalschutz	10
B.4.7 Immissionsschutz	10
B.4.8 Landwirtschaft	11
B.4.9 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.4.10 Altlasten	11
B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
B.6. Örtliche Bauvorschriften	11
B.7. Verkehr	11
B.8. Technische Infrastruktur	11
SATZUNGSTEXT	12
H Hinweise und Empfehlungen	13
VERFAHRENSVERMERKE	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1000	6
Bild 2: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“, 1:10.000	8
Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000	8
Bild 4: Luftbild, 1:1.000	9

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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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 § 35 Abs. 6 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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen besteht neben den beiden Hauptorten im Tal des Kochers aus einer Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelhöfen, welche sich bevorzugt innerhalb von Rodunginseln auf den Hochflächen befinden. Diese Siedlungsform ist typisch für das Limpurger Land. Allerdings befindet sich die ursprünglich landwirtschaftliche Funktion dieser Siedlungen zunehmend auf dem Rückzug, so dass Gebäude verstärkt zu reinen Wohnzwecken oder gewerblich genutzt werden.

Eine solche ehemalige Hofstelle ist „Hägeleshöhle“. Der heutige Wohnplatz „Hägeleshöhle“ liegt an der Gemeindeverbindungsstraße abzweigend von der Kreisstraße 2634 nach Mühlenberg.

Von der nächsten Generation einer ortsansässigen Familie besteht der Wunsch auf dem elterlichen Grundstück ein Einfamilienhaus zu bauen. Hägeleshöhle liegt im Außenbereich, ist jedoch nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägt, Wohnbebauungen sind vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist das Plangebiet nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Um für den somit im Außenbereich befindlichem Siedlungsteil eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gewählt. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Satzung wird der Außenbereich, die Abgrenzung der heutigen Bebauung erhalten. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches erfolgt nicht. Das Entstehen einer eigenständigen Siedlung (Splittersiedlung) ist durch diese Satzung ebenfalls nicht zu befürchten. Vielmehr kann durch die vorliegende Satzung auch zukünftig diese landschaftstypische Kleinstsiedlungsform erhalten und eine Wüstung verhindert werden.

Die Außenbereichssatzung begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Bauplanungsrechtlich verbleibt das Gebiet somit weiterhin Bestandteil des Außenbereichs.

Der § 1a BauGB ist für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht anzuwenden. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

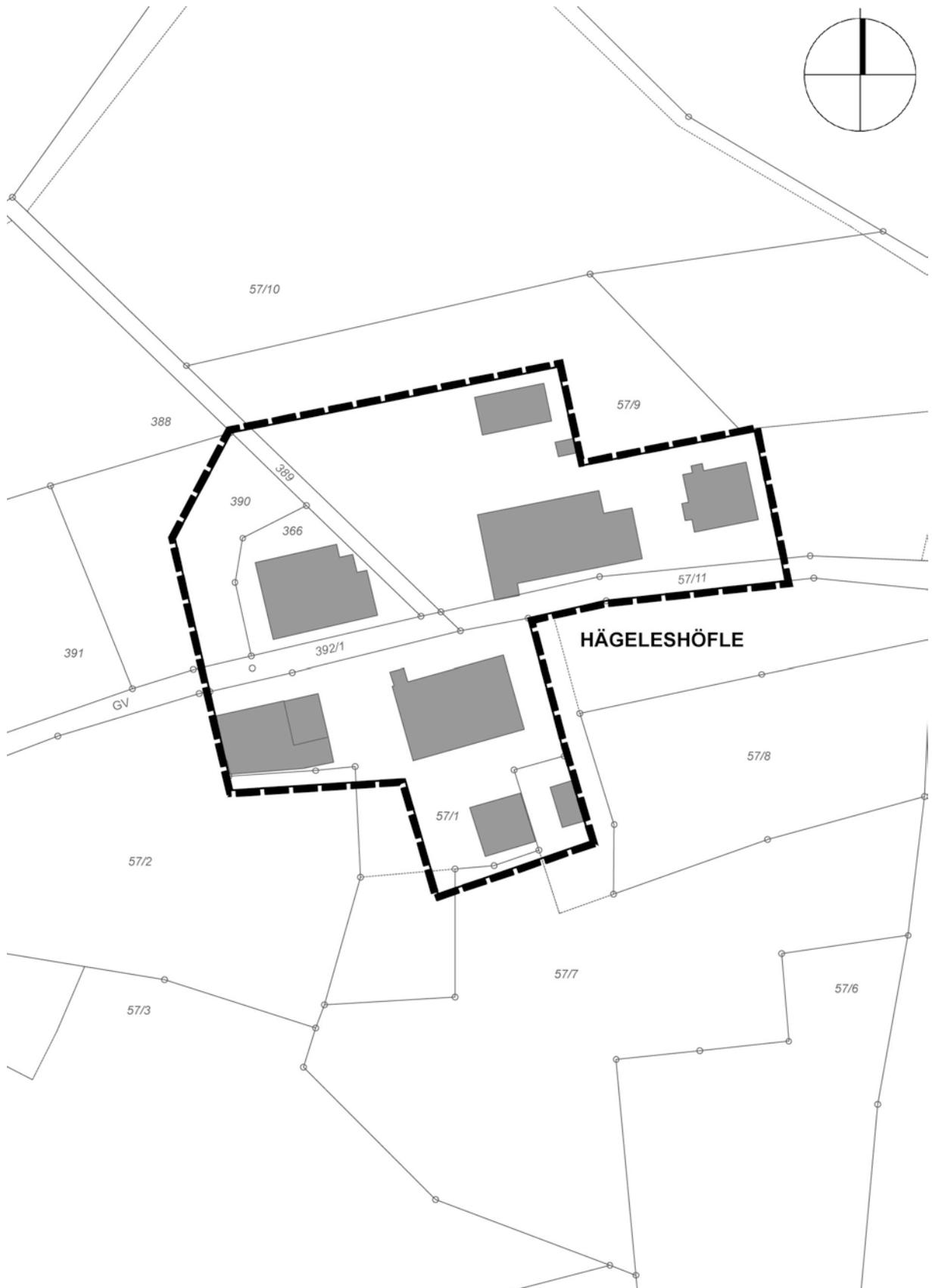


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1000

B.2. Übergeordnete Planungen

B.2.1 Landschaftsrahmenplan

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

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

B.3. Kommunale Planungsebene

B.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limburger Land, 7. Änderung“ ist keine Siedlungsfläche dargestellt und die Fläche somit Außenbereich. Parallel zur Gemeindeverbindungsstraße ist der Verlauf einer Wasserleitung dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet sich das Wasserschutzgebiet Staatswaldquelle Zone III.

B.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Limburger Land“ wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005.

Im Kartenblatt „Städtebau“ sind um den bebauten Bereich von Hägeleshöfle die Grenzen des „überbauten Bereichs“ sowie der „maximalen Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Die Flächen im Randbereich der Satzung werden im Kartenblatt „Landwirtschaft und Pflege“ mit einem „geringen Pflege- und Erhaltungsaufwand“ ausgewiesen. Die Karte „Landschaftsbild“ beschreibt den Bereich als „kulturlandschaftlich“ mit einer „mittleren Empfindlichkeit“. Die „ökologische Gesamtbewertung des Arten- und Biotopschutzes“ in den Bereichen um Hägeleshöfle wird im Ist-Zustand mit „II – von untergeordneter Bedeutung“ und im Soll-Zustand mit „III – von Bedeutung“ angegeben.

B.3.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

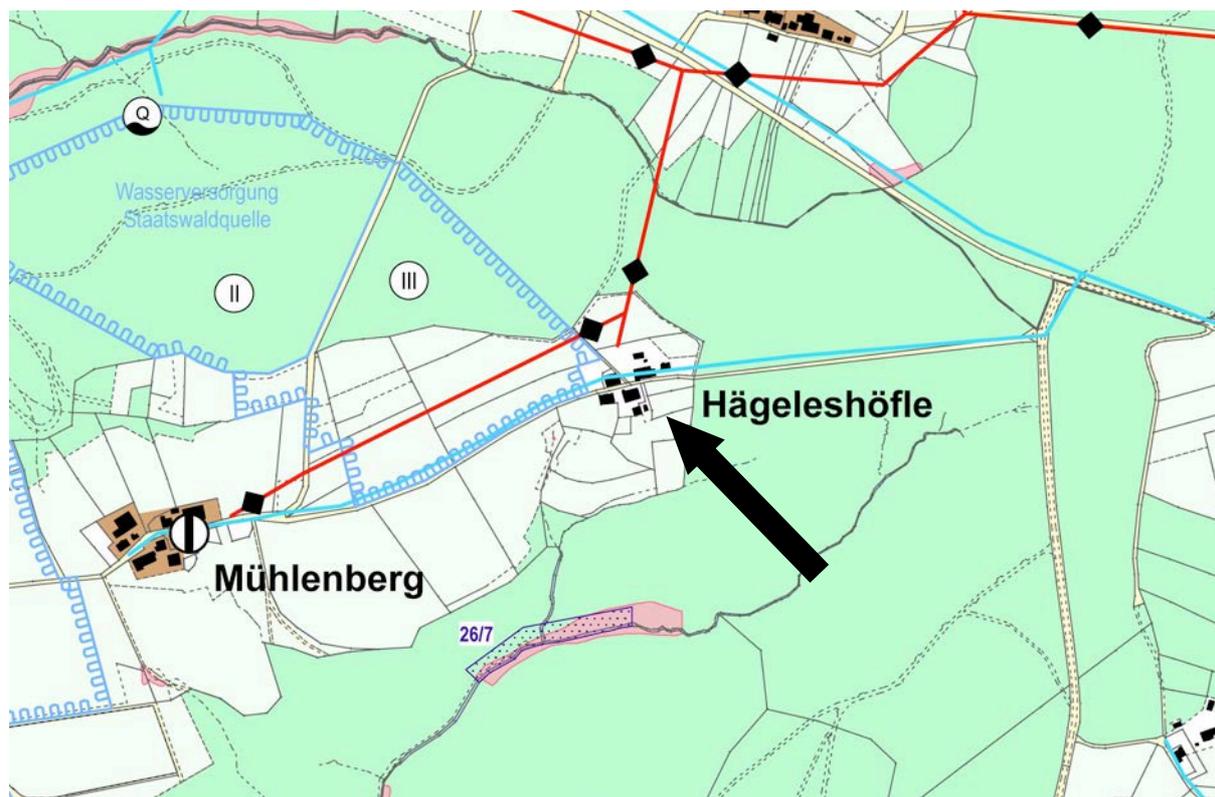


Bild 2: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“, 1:10.000

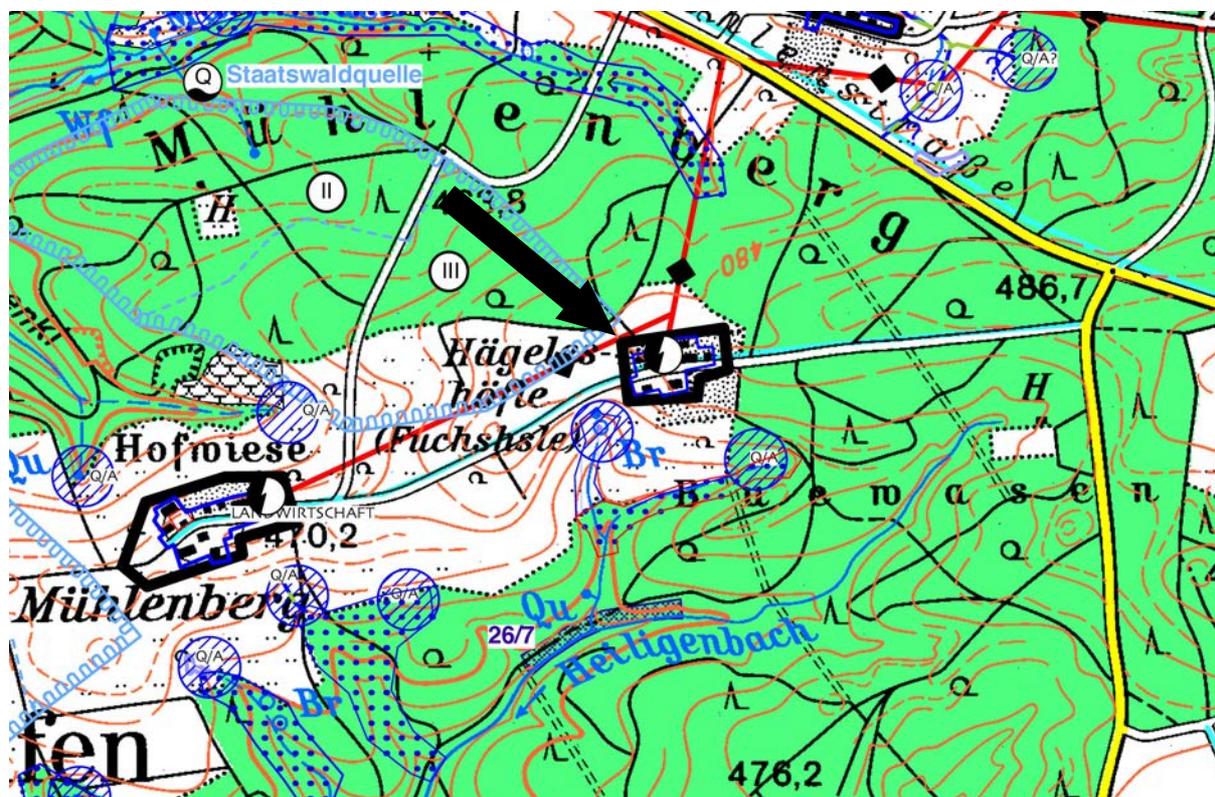


Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:1.000

B.4. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.4.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

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.4.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.4.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.4.4 Artenschutz

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgen. Die vorliegende Satzung trifft hierzu jedoch keine Aussagen. Aus diesem Grund kann der Artenschutz erst auf Zulassungsebene und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden.

Hinweise auf ein Vorkommen von streng geschützten Arten, die der Satzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstellen würden, liegen jedoch nicht vor.

Artenschutzrechtlich relevant können dennoch ein alter Baum mit Spechthöhlen (siehe Plan- teil) sowie die Gebäude innerhalb der Satzung sein, sofern diese nicht erhalten werden. Vor Beseitigung oder Abriss dieser wird dringend empfohlen, das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall abzuklären.

B.4.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be- rührt. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Wasserschutzgebiet Staats- waldquelle Zone III.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be- rührt.

B.4.6 Denkmalschutz

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

B.4.7 Immissionsschutz

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

B.4.8 Landwirtschaft

Sofern noch nicht bebaut/versiegelt handelt es sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft sind.

B.4.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.4.10 Altlasten

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

B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Flächen verbleiben weiterhin im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Bezüglich den Anforderungen an die Bauweise, der Eingliederung in die umgebende Bebauung und die Verträglichkeit sind das engere Richtmaß des § 35 BauGB anzuwenden.

Zugelassen werden Wohnnutzungen sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

B.6. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nach § 74 LBO nicht festgesetzt.

B.7. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.8. Technische Infrastruktur

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

Sulzbach-Laufen, im Februar 2019

Bock
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

AUßENBEREICHSSATZUNG „HÄGELESHÖFLE“

Aufgrund von § 35 Abs. 6 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 03.06.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 18.02.2019, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Wohnzwecke, Handwerks- und Gewerbebetriebe

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

§ 4 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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

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 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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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 (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.04.2019
Auslegungsbeschluss	am	18.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.04. bis	20.05.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	03.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	13.06.2019

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 18.02.2019

Sulzbach-Laufen,
den 03.06.2019

gez.
Bock
(Bürgermeister)

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.02.2019