

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET BAUHOF“

IN KLEINTEUTSCHENHOF

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 4 |
| VORBEMERKUNGEN | 5 |
| BEGRÜNDUNG | 6 |
| B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 6 |
| B.2. Städtebauliche Konzeption | 6 |
| B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 6 |
| B.4. Übergeordnete Planungen | 8 |
| B.4.1 Regionalplanung | 8 |
| B.4.1.1 Regionalplan | 8 |
| B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan | 9 |
| B.5. Kommunale Planungsebene | 9 |
| B.5.1 Flächennutzungsplan | 9 |
| B.5.2 Landschaftsplan | 9 |
| B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne | 10 |
| B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| B.6.1 Art der baulichen Nutzung | 13 |
| B.6.2 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| B.6.3 Nebenanlagen | 13 |
| B.6.4 Bauweise | 13 |
| B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) | 13 |
| B.6.6 Versorgungsanlagen und –leitungen | 13 |
| B.6.7 Private Grünflächen | 14 |
| B.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 14 |
| B.6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 14 |
| B.6.10 Pflanzgebote | 14 |
| B.7. Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| B.7.1 Äußere Gestaltung | 14 |
| B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen | 14 |
| B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern | 14 |
| B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen | 15 |
| B.7.5 Stellplätze | 15 |
| B.8. Verkehr | 15 |
| B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz | 15 |
| B.9. Technische Infrastruktur | 15 |
| B.9.1 Wasserversorgung | 15 |
| B.9.2 Abwasserbeseitigung | 15 |
| B.9.3 Stromversorgung | 15 |
| UMWELTBERICHT | 16 |
| U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 16 |
| U.2. Städtebauliche Konzeption | 16 |
| U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 16 |
| U.4. Beschreibung der Festsetzungen | 16 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| U.5. | Übergeordnete Planungen | 16 |
| U.5.1 | Regionalplanung | 16 |
| U.5.1.1 | Regionalplan | 16 |
| U.5.1.2 | Landschaftsrahmenplan | 16 |
| U.5.2 | Bauleitplanung | 16 |
| U.5.2.1 | Flächennutzungsplan | 16 |
| U.5.2.2 | Landschaftsplan | 16 |
| U.5.2.3 | Angrenzende und überplante Bebauungspläne | 16 |
| U.6. | Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung | 17 |
| U.6.1 | Untersuchungsgebiet | 17 |
| U.6.2 | Untersuchungsumfang | 17 |
| U.7. | Schutzvorschriften und Restriktionen | 17 |
| U.7.1 | Schutzgebiete | 17 |
| U.7.2 | Biotopschutz | 18 |
| U.7.3 | Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie | 18 |
| U.7.4 | Artenschutz | 18 |
| U.7.5 | Gewässerschutz | 19 |
| U.7.6 | Denkmalschutz | 19 |
| U.7.7 | Immissionsschutz | 19 |
| U.7.8 | Landwirtschaft | 19 |
| U.7.9 | Wald und Waldabstandsflächen | 19 |
| U.7.10 | Altlasten | 19 |
| U.8. | Beschreibung der Umweltauswirkungen | 19 |
| U.8.1 | Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen | 19 |
| U.8.1.1 | Schutzgut Mensch | 20 |
| U.8.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 20 |
| U.8.1.3 | Schutzgut Boden | 21 |
| U.8.1.4 | Schutzgut Fläche | 22 |
| U.8.1.5 | Schutzgut Wasser | 23 |
| U.8.1.6 | Schutzgut Klima und Luft | 23 |
| U.8.1.7 | Schutzgut Landschaft | 24 |
| U.8.1.8 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 24 |
| U.8.1.9 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 25 |
| U.8.1.10 | Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen | 25 |
| U.8.2 | Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung | 25 |
| U.8.3 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 25 |
| U.8.4 | Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung | 26 |
| U.9. | Maßnahmenkonzeption | 26 |
| U.9.1 | Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung | 27 |
| U.9.1.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 27 |
| U.9.1.2 | Ausgleichsmaßnahmen | 27 |
| U.9.2 | Maßnahmen gemäß Biotopschutz | 27 |
| U.9.3 | Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften | 27 |
| U.9.4 | Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie | 27 |
| U.9.5 | Maßnahmen für Krisenfälle | 28 |
| U.10. | Zusätzliche Angaben | 28 |
| U.10.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 28 |
| U.10.2 | Lücken und Defizite des Umweltberichtes | 28 |
| U.10.3 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) | 28 |
| U.10.4 | Zusammenfassung | 28 |
| U.10.5 | Referenzliste | 30 |

| | |
|---|-----------|
| TEXTTEIL | 31 |
| P Planungsrechtliche Festsetzungen | 31 |
| O Örtliche Bauvorschriften | 35 |
| H Hinweise und Empfehlungen | 36 |
| VERFAHRENSVERMERKE | 39 |
| ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | 41 |

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 | 7 |
| Bild 2: Entwurf Architekturbüro Schoch, Stand 12.03.2019, unmaßstäblich | 8 |
| Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 | 11 |
| Bild 4: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000 | 11 |
| Bild 5: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000 | 12 |
| Bild 6: Luftbild, 1:2.000 | 12 |

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- 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)

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

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

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen ist schon seit mehreren Jahren mit dem Thema beschäftigt, den bestehenden Bauhof (1970er Jahre) entweder zu ertüchtigen oder einen Neubau anzugehen. Eine Ertüchtigung und Erweiterung des bestehenden Standortes musste letztlich verworfen werden, da es aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich war, das Raumkonzept unter zu bekommen. Auch die kalkulierten Kosten standen in keinem Verhältnis zu einem Neubau, der zwar teurer ist, aber die benötigten Räume, baulichen Anlagen und Lagerflächen effizient zuordnen und an einem Standort bündeln kann.

Bei der Suche nach einem neuen Standort wurde zuerst eine Fläche im Gewerbegebiet untersucht. Bei näherer Planung stellte dieser sich als ungeeignet heraus. Er ließ sich weder wirtschaftlich noch planerisch sinnvoll darstellen. Die Bestandsgebäude als ehemalige Gefahrstofflager waren für einen Umbau ungeeignet. Auch die Nutzung des angrenzenden alten WEG-Bahndammes mit seiner Altlastenfläche schied aus. Somit kam dann der Standort hinter der neuen Feuerwehr wieder erneut in Betracht. Schon beim Bau der Feuerwehr (Fertigstellung 2017) wurde der Standort für einen neuen Bauhof thematisiert, dann aber doch zugunsten der anderen Möglichkeiten verworfen.

Der jetzige Standort hat aber nicht nur die Möglichkeit, das Raumprogramm des Bauhofes aufzunehmen, sondern bietet darüber hinaus noch weitere große Vorteile:

- Zentrale Lage in der Mitte der Gemeinde (besonders beim Winterdienst relevant).
- Teile der Belegschaft des Bauhofes sind bei der Feuerwehr engagiert, so dass eine ideale Möglichkeit zur Erstbesetzung eines Feuerwehrfahrzeugs gewährleistet wäre und der zeitaufwendige Weg mit einem Fahrzeug zur Feuerwehr entfallen würde.
- Die Notstromversorgung der Feuerwehr kann für den Bauhof mit genutzt werden.
- Die bei der Feuerwehr eingesparte Waschplatte könnte nun errichtet und gemeinsam genutzt werden.
- Technisches Know-how und Gerätschaften des Bauhofes können auch bei Feuerwehreinsätzen und bei der Wartung der Gerätschaften genutzt werden.
- Außerdem befindet sich etwas weiter oberhalb das Wasserwerk der Gemeinde (seit 2004 in Betrieb) als zentrale Einrichtung der Wasserversorgung von Sulzbach-Laufen, das besser überwacht und gewartet werden kann.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Bezüglich des vorliegenden Standortes des neuen Bauhofes gab es intensive Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, da sich die Fläche vollumfänglich in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Ziel dabei war es, die Topografie des Geländes sinnvoll auszunutzen, die beanspruchten Flächen so gering wie nötig zu halten und eine gestalterische und enge Einheit mit dem vorhandenen Feuerwehrgebäude zu erhalten.

Der Lageplan des Architekturbüros Schoch ist das Ergebnis diverser Varianten und Abstimmungen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,42 ha.

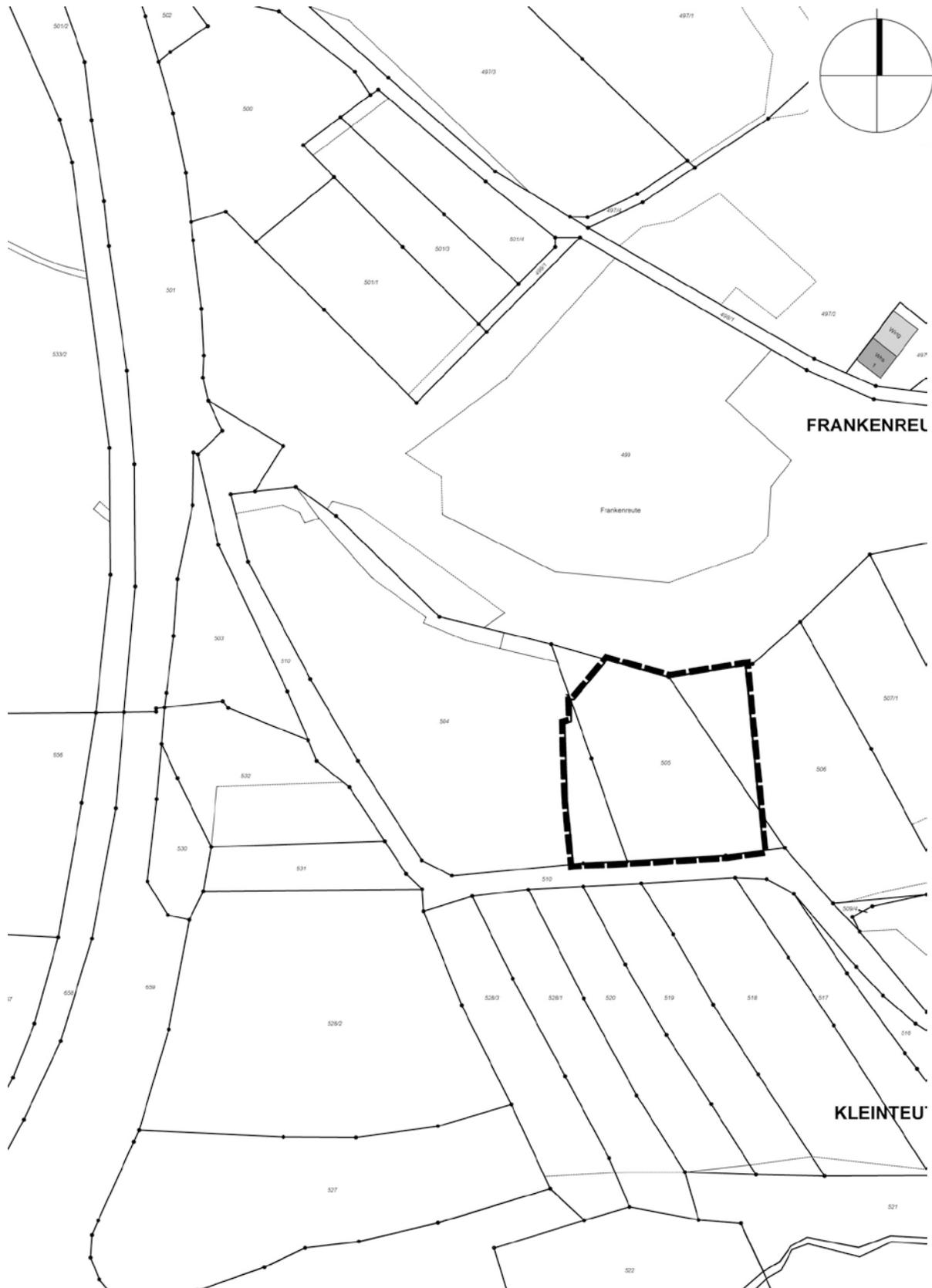


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000



Bild 2: Entwurf Architekturbüro Schoch, Stand 12.03.2019, unmaßstäblich

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

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.

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Die Planung dient dem Schutz und Wohl der Allgemeinheit, welche aus den beschriebenen Gründen (siehe Kapitel B.1 und B.2) angrenzend an die bereits bestehende Feuerwehr an dieser Stelle sinnvoll angeordnet ist, dies wäre an anderer Stelle nicht gewährleistet. Somit ist eine Ausnahme notwendig, da es sich um ein standortbezogenes Vorhaben handelt.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

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

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche des Geltungsbereiches teilweise als „Sonderbaufläche Feuerwehr“ dargestellt sowie als Landwirtschaftsfläche. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren angepasst werden.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall.

B.5.2 Landschaftsplan

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

Im Kartenblatt Städtebau ist nördlich des Plangebietes die Bestandsänderung eines Wasserlaufes verzeichnet. Des Weiteren sind in diesem Bereich zwei Biotop eingetragene. Das Kartenblatt Landwirtschaft beschreibt den Bereich mit einem geringen Pflege- und Erhaltungsaufwand. Nördlich grenzt ein Bereich mit hohem Pflege- und Erhaltungsaufwand an. Das Landschaftsbild wird als kulturlandschaftlich geprägt und empfindlich beschrieben. Für den Arten- und Biotopschutz wird die ökologische Gesamtbewertung für den Ist-Zustand als „von eingeschränkter Bedeutung“ und für den Soll-Zustand als „eingeschränkt wertvoll“ beschreiben. Im Analyse-/Konfliktplan sind Eingriffe in den Planbereich und die umliegenden Flächen

mit einem erheblichen Eingriff sowie deren notwendiger Ausgleich als hochwertig verzeichnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an und wird teilweise überplant:

- Sondergebiet Feuerwehr, Inkraftgetreten am 08.10.2015



Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

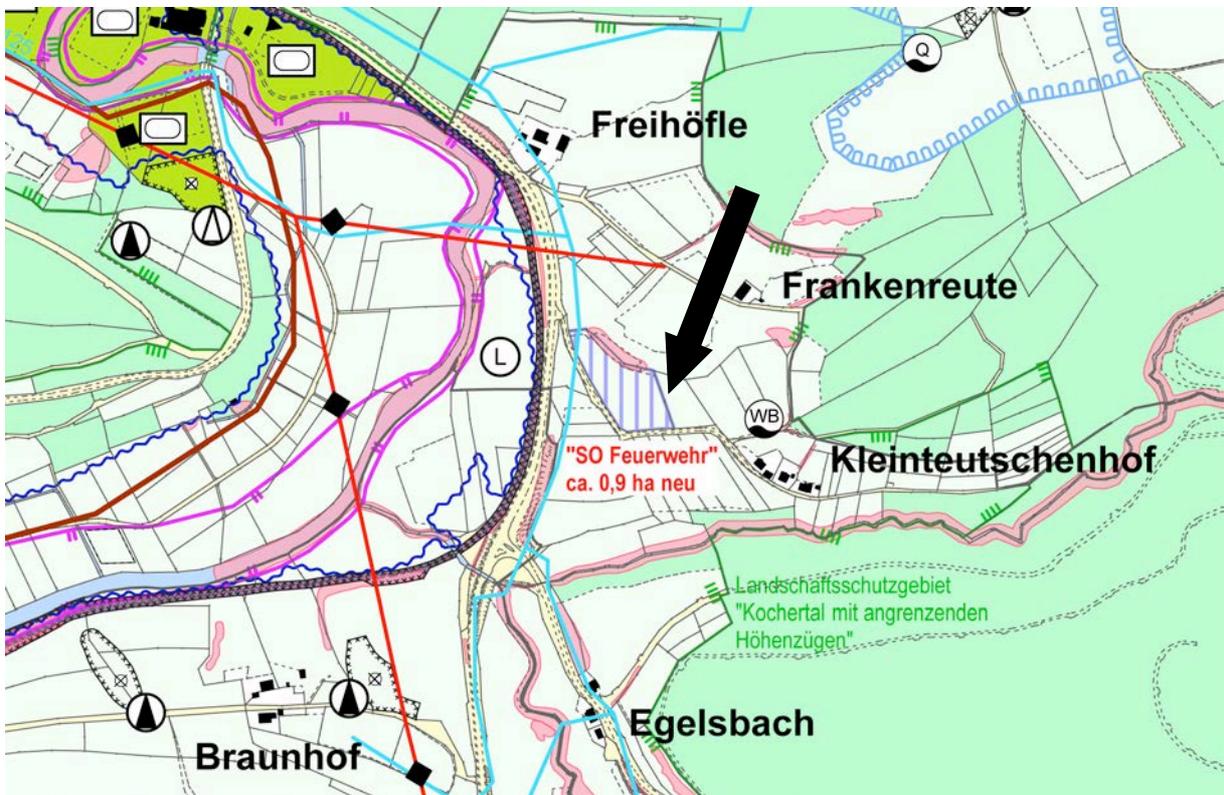


Bild 4: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

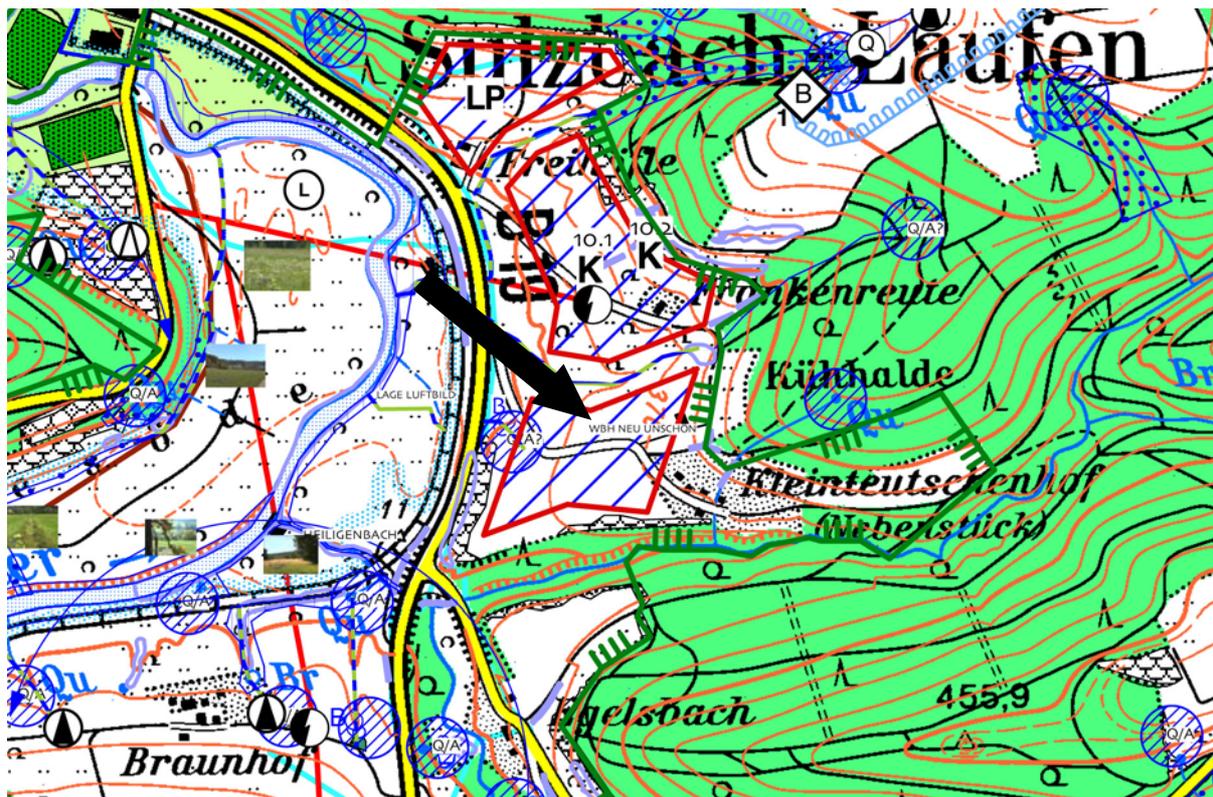


Bild 5: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000



Bild 6: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Hier vorliegend wird eine Fläche für die Sondernutzung „Bauhof“ festgelegt. Zulässig sind alle baulichen Anlagen, welche den Arbeitsplätzen, der Unterbringung und Lagerung von Fahrzeugen, Arbeitsmaterialien und anderen der Nutzung entsprechenden Zugehörigkeiten dient.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird entsprechende der BauNVO § 17 für Sondergebiete auf maximal 0,8 festgelegt.

Die Festsetzung einer **Zahl der Vollgeschosse**, eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) wie auch **Baumassenzahl** (BMZ) ist für die geplante Art der baulichen Anlagen wenig praktikabel und wird aus diesem Grund nicht festgesetzt. Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN festgesetzt.

B.6.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.6.4 Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird eine besondere Bauweise für das gesamte Plangebiet festgesetzt die Gebäudelängen über 50,0 m zulässt.

B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch ohne Beschränkung des Abstandes zum Straßenraum zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.6.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.6.7 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese sollen gemäß der Maßnahme „M1“ bzw. dem Pflanzgebot „Pfg1“ der Eingrünung in Form von Bäumen, einer Hecke sowie dem Blütenangebot in Form von artenreichen Fettwiesen dienen.

B.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Pflegeaufwand zu verringern und das Blütenangebot und den Artenreichtum zu erhöhen sollen Teile der privaten Grünflächen als extensive Fettwiese eingesät und gepflegt sowie Bäume gepflanzt werden. Hierzu wird die Maßnahme „M1“ im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

B.6.10 Pflanzgebote

Innerhalb eines Teils der privaten Grünflächen wird eine Feldhecke festgesetzt, um den Bebauungsplan gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen und eine einzugrünen.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Um die Lage der Feuerwehr in die umgebende Landschaft zu integrieren ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Aufgrund der Funktionalität und Zweckbestimmung wird keine Dachform und –neigung festgesetzt. Die Dacheindeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) nicht zulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.5 Stellplätze

Aufgrund der besonderen Lage in der freien Landschaft sind ausreichende Stellplätze für die gesamte Belegschaft bereitzustellen, um ein ungewolltes Parken auf landwirtschaftlichen Flächen und Grünstreifen auszuschließen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Gebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Bundesstraße 19 und Kleinteutschenhof, somit ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz.

Sulzbach-Laufen, im Juli 2019

Bock
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.4.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen den beiden Hauptorten Sulzbach und Laufen in der gleichnamigen Gemeinde. Es liegt damit im Naturraum der „Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge“, der Teil der Großlandschaft des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“ ist. Der Naturraum wird im Norden und Westen zu den Gäuflächen durch einen ausgeprägten Stufenrand abgegrenzt. Nach Süden begrenzt die flache Stufe der Liasauflagerung den Naturraum. Die Hochflächen erreichen eine Höhe um 500 m ü. NN, während die Täler von Kocher und Jagst im Norden sowie Murr und Bottwar im Süden etwa 100 bis 150 m tiefer liegen. Karge Sandböden bedingen den hohen Bewaldungsgrad (etwa 60 %) des Naturraums. Die randlichen Keuperhöhen der Waldenburger und Limpurger Berge, gebildet aus Stuben- und Kiesel sandstein, sind durch ein stark bewegtes Relief mit einer beinahe geschlossenen Bewaldung gekennzeichnet. Geschlossene Stubensandsteinplatten mit leichten Sandböden prägen die inneren Flächen. Landschaftsbildprägend sind insbesondere die Traufbereiche des Keuperberglandes sowie die zusammenhängenden Täler der Landschaft. Des Weiteren fallen die reiche Gliederung der Offenlandbereiche und der teils kleinräumige Wechsel zwischen Offenland, überwiegend als Grünland genutzt, und Wald auf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,42 ha und befindet sich am Osthang des Kochers zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und Kleinteutschenhof nördlich dessen Zufahrtsstraße. Die Hangflächen werden überwiegend als Landwirtschaftsflächen in Form von Grünland bewirtschaftet. Daneben befinden sich jedoch auch Ackerflächen, Streuobstbestände, Feldhecken und Gebäude. Nach Norden, Osten und Süden wird das Offenland von Wäldern begrenzt.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist kein Gutachten zum Artenschutz notwendig (siehe Kapitel U.7.4 „Artenschutz“).

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Schutzvorschriften des Landschaftsschutzgebiets „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (Nr. 1.27.032)

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

Die Planung liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.032). Eine Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde von der Gemeinde Sulzbach-Laufen beantragt.

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 des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotop. Nordwestlich in ca. 15 Metern Entfernung liegt das Biotop „Feldgehölze nordwestlich Kleinteutschenhof“ (Biotopnummer 170251270359), dass durch die Planung jedoch nicht tangiert wird.

U.7.3 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.

U.7.4 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie aufgrund des Fehlens standörtlicher Besonderheiten gemäß den Bodenfunktionen ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Tierarten sind ebenfalls keine zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Bäume oder sonstigen Gehölze vor. Für Offenlandbrüter wie die Feldlerche sind der Planungsraum sowie die umliegenden Flächen aufgrund der Störungen und Kulissen durch die Feuerwehr, den Wasserhochbehälter, die Zuwegung, die Stromleitung und insbesondere auch die umgebenden Gehölze nicht geeignet. Pflanzen des Großen Wiesenknopfes wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt, so dass auch nicht vom Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgegangen wird. Der Streuobstbestand im Norden befindet sich durch einen Graben getrennt einige Meter weit entfernt, so dass auch hier nicht von randlichen Wirkungen auf dort potenziell vorkommende Tierarten gerechnet werden muss.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben können damit auch ohne artenschutzrechtliche Maßnahmen eingehalten werden.

U.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.6 Denkmalschutz

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

U.7.7 Immissionsschutz

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

U.7.8 Landwirtschaft

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

U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.10 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich in der freien Landschaft in der Nähe der Bundesstraße 19 zwischen Sulzbach und Laufen, grenzt dort jedoch unmittelbar an das bereits bestehende Gebäude der Feuerwehr an. Der Weg, der zum Kleinteutschenhof führt, kann zur Erholung (Wandern, Radfahren) genutzt werden. Er führt oberhalb der Bundesstraße 19 zu dem kleinen Ort und endet hier bzw. geht als Wirtschafts-/Waldweg weiter. Für die siedlungsnahe Erholung von Sulzbach oder Laufen ist der Planbereich aufgrund der Entfernung jedoch nicht geeignet.

Erholungseinrichtungen im engeren Sinn, wie ausgewiesene Rad- oder Wanderwege, Grillplätze oder Bänke liegen nicht im Geltungsbereich.

Prognose

Durch die vorliegende Planung ergeben sich nur sehr geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die weitere Bebauung des Bereichs wird lediglich die Eignung als Erholungsraum geringfügig verringert.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich besteht auf fast der gesamten Fläche aus einer Fettwiese mittlerer Standorte, auf der sowohl Gräser wie Wiesen-Fuchsschwanz und Deutsches Weidelgras als auch Kräuter wie Wiesen-Schaumkraut, Scharfer Hahnenfuß, Rotklee und Gänseblümchen vorkommen. Für eine Fettwiese kann sie bereits als eher artenreich bezeichnet werden. Im Norden befindet sich bereits ein schmaler Streifen der Böschung innerhalb des Geltungsbereiches. Er unterliegt keiner (so) regelmäßigen Mahd und stellt sich als Ruderalvegetation dar. Im westlichen Randbereich wird ein Teil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Feuerwehr“ überlagert, dessen Festsetzungen für den Bereich ebenfalls eine Fettwiese vorsehen. Zudem wurden hier zwei Bäume festgesetzt.

Bewertung für Eingriffsregelung

| <i>Biotoptyp</i> | <i>naturschutzfachliche Bedeutung</i> |
|--|---------------------------------------|
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte | mittel |
| 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation | mittel |

Prognose

Durch die vorliegende Planung bzw. Bebauung geht vorwiegend eine „Fettwiesen mittlerer Standorte“ verloren. Diese Flächen werden größtenteils bebaut und versiegelt und damit in geringwertigere Biotoptypen umgewandelt. Weiterhin offene Randflächen werden voraussichtlich nicht mehr den naturschutzfachlichen Wert der vorherigen Wiesenfläche aufweisen. Die zwei geplanten Bäume des Bebauungsplanes „Sondergebiet Feuerwehr“, die am westlichen Rand des nun vorliegenden Geltungsbereichs liegen, fallen ebenfalls den Planungen zum Opfer. Der Ruderalbereich im Norden wird teilweise durch eine Feldhecke ersetzt.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
Die Natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum, und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- **Sonderstandort für die naturnahe Vegetation**
(wenn vorhanden)
- **Archive der Natur- und Kulturgeschichte**
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Schwäbisch-Fränkische-Waldberge“. Der geologische Untergrund besteht aus Fließerden und Lößlehm über Unterem Buntem Mergel. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Parabraunerden zusammen. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel und die Bodenfruchtbarkeit hoch. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch bis sehr hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht. Auch eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist nicht bekannt.

Bewertung für Eingriffsregelung

hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden und/oder benachbarten Flächen können durch die Bautätigkeiten in Teilen verdichtet werden.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren, so weit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Bestand

Die Fläche wird als Wiese bewirtschaftet und stellt damit auch eine typische und geeignete Nutzung der unteren Hangbereiche des Kochertals dar (vgl. auch Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte). Sie wird teilweise gemeinsam mit den weiter hangaufwärts gelegenen Wiesenflurstücken bewirtschaftet. Durch ihre Lage zwischen einigen gesetzlich geschützten Biotopen (Feldgehölze, Feldhecken, Hohlwege) und der nördlich vorkommenden Streuobstwiese ist die Fläche (zusammen mit den umliegenden Flächen) in eine gewisse Vernetzungsstruktur eingebunden. Dies spiegelt sich auch darin wieder, dass die Planungsfläche als Such- bzw. Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte angegeben ist.

Prognose

Durch die geplante Bebauung der Fläche wird die Vernetzung des Raumes zwar etwas verringert, es verbleiben jedoch noch genug offene Flächen, so dass diese immer noch möglich ist. In die vernetzten Biotope wird nicht eingegriffen. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (siehe auch Anhang 3 „Externe Kompensation“) wird die Vernetzung hingegen verbessert.

Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte ändert sich die landwirtschaftliche Wertigkeit der Flächen im Umkreis um das Plangebiet nicht, so dass sich hieraus keine bessere oder schlechtere Eignung für das geplante Vorhaben ergibt. Die Nutzung der Fläche zur Bebauung macht – unter der Prämisse der Nähe zur Feuerwehr – durchaus Sinn (vgl. dazu auch Kapitel U.8.3 „Alternative Planungsmöglichkeiten“). Die verbleibenden Grünflächen östlich des Plangebietes werden kleiner, bleiben aber immer noch groß genug für eine sinnvolle Bewirtschaftung.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die Neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Bestand

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Geologisch befindet sich das Gebiet im Unteren Bunten Mergel und wird als Grundwassergeringleiter mit geringer bis sehr geringer Grundwasserführung beschrieben sowie mit einer mäßigen Ergiebigkeit und geringem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung angege- ben.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung (Teilversiegelung) von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Bestand

Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen des Geltungsbereichs kühlen nachts stark ab und dienen derzeit der Kaltluftentstehung. Die auf den Hangflächen gebildete Luft wird durch das Feuerwehrgerätehaus zwar gebremst, kann aber dennoch in den Talraum des Kochers abfließen. Das Kochertal dient als Kaltluftleitbahn, die die Luft entsprechend des Gefälles und der Fließrichtung des Kochers nach Norden Richtung Sulzbach transportiert. Hier wirkt sich die kühle Luft positiv auf die aufgeheizten Flächen der Siedlung aus. Da die B19 beinahe parallel zum Kocher am Talgrund verläuft, ist die an den Hängen produzierte Kaltluft bei Ankunft in Sulzbach jedoch lufthygienisch belastet.

Bewertung für Eingriffsregelung

hohe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Das geplante Gebäude sowie die versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf und stehen der Kaltluftproduktion nicht mehr zur Verfügung. Die Luft wird in diesem Bereich wärmer und trockener. Durch die Lage der Gebäude im Nebental des Kochers wird der Abfluss der hier weiter talaufwärts produzierten Kaltluft erschwert, was jedoch maßgeblich bereits durch den Bau des Feuerwehrgerätehauses erfolgte. Es bleibt jedoch genug Raum

für die Kaltluft vorhanden, um die Gebäude zu umfließen und ins Kochertal zu gelangen zu können.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am Hang des Kochertals zwischen Sulzbach und Laufen. Diese Hangbereiche werden überwiegend als Wiesen genutzt, nur vereinzelt findet Ackernutzung statt. Sie sind durch mehrere Gehölzbestände gegliedert und werden im Oberhang von Wald begrenzt. Zudem finden sich, wie auch nördlich des Geltungsbereiches, teilweise Streuobstwiesen. Insgesamt weist der Hangbereich einige, wenn auch nur mäßig viele verschiedenartige Strukturen bzw. Nutzungen auf. Anthropogene Überformungen wie die Siedlung Kleinteutschenhof oder die Feuerwehr sowie die jeweiligen Zufahrtswege wechseln sich dabei mit natürlicheren sowie kulturlandschaftlich geprägten Bereichen ab.

Bewertung für Eingriffsregelung

hohe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Durch die vorliegende Planung kommt ein weiteres eindeutig anthropogenes Element in diesem ansonsten eher natur- und kulturgeprägten Raum vor. Durch die unmittelbare Lage am Feuerwehrgerätehaus hält sich die zusätzliche Belastung jedoch in Grenzen. Den größeren Eingriff ins Landschaftsbild stellte die Feuerwehr mit der erstmaligen Bebauung dieser Fläche dar. Die Eingrünung von Feuerwehr und Bauhof vermindern zwar den Eingriff bzw. die optische Wirkung der bestehenden sowie geplanten Gebäude. Trotzdem werden diese sowohl aus der unmittelbaren Umgebung bzw. der östlichen Talseite als auch vom Kochertal selbst und dem gegenüberliegenden westlichen Hangflächen zu sehen bleiben.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Prognose

Da keine solchen Elemente vorhanden sind kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Bei Extremregenereignissen könnte Niederschlagswasser der angrenzenden Hochflächen bzw. der hangaufwärts gelegenen Flächen auf seinem Weg ins Tal den Bauhof durchfließen und dort gelagerte Materialien wie Salz, Spritzmittel, Erde etc. mitnehmen und in Biotopen oder dem Kocher wieder ablagern. Selbiges könnte auch bei einem Brand des Bauhofes durch verunreinigtes Löschwasser geschehen. Unabhängig davon könnte durch einen Brand ggf. auch das Feuerwehrgerätehaus in Mitleidenschaft gezogen werden und damit die Einsatzbereitschaft eingeschränkt sein.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden untersucht und werden im Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ beschrieben.

Der nun gewählte Standort oberhalb bzw. östlich der Feuerwehr stellt als Wiese weder eine besonders hochwertige noch eine geringwertige Fläche dar. Im Sinne des Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Klima und Luft stellt sich der Standort verträglicher dar als andere um die Feuerwehr gelegene Flächen, da er weder den Kaltluftabfluss maßgeblich weiter erschwert noch eine vom Kochertal aus in die Breite gehende Bebauung bzw. Kulisse dar-

stellt. Für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser stellen die verschiedenen Flächen um die Feuerwehr keine unterschiedlichen Bedingungen dar.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des 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.

U.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 möglichen 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. Diese gelten 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 des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sollten in den Grünflächen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollten in trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Pflanzung von Bäumen als Eingrünung.

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.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung einer Feldhecke
- Anlage von artenreichen Fettwiesen innerhalb der bestehenden Grünflächen

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 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Extensivierung von Fettwiesen zu Magerwiesen
- Neuansaat einer Intensivwiese als Magerwiese und Pflanzung von Bäumen
- Pflanzung von Feldhecken

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie werden nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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.

U.10.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen ist schon seit mehreren Jahren mit dem Thema beschäftigt, den bestehenden Bauhof (1970er Jahre) entweder zu ertüchtigen oder einen Neubau anzugehen. Eine Ertüchtigung und Erweiterung des bestehenden Standortes musste letztlich verworfen werden, da es aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich war, das Raumkonzept unter zu bekommen. Auch die kalkulierten Kosten standen in keinem Verhältnis zu einem Neubau, der zwar teurer ist, aber die benötigten Räume, baulichen Anlagen und Lagerflächen effizient zuordnen und an einem Standort bündeln kann.

Bei der Suche nach einem neuen Standort wurden verschiedenen Optionen geprüft, die letztlich aber aus unterschiedlichen Gründen ausschieden.

Der jetzige Standort hat nicht nur die Möglichkeit, das Raumprogramm des Bauhofes aufzunehmen, sondern bietet darüber hinaus noch weitere große Vorteile:

- Zentrale Lage in der Mitte der Gemeinde (besonders beim Winterdienst relevant).
- Teile der Belegschaft des Bauhofes sind bei der Feuerwehr engagiert, so dass eine ideale Möglichkeit zur Erstbesetzung eines Feuerwehrfahrzeugs gewährleistet wäre und der zeitaufwendige Weg mit einem Fahrzeug zur Feuerwehr entfallen würde.
- Die Notstromversorgung der Feuerwehr kann für den Bauhof mit genutzt werden.
- Die bei der Feuerwehr eingesparte Waschplatte könnte nun errichtet und gemeinsam genutzt werden.
- Technisches Know-how und Gerätschaften des Bauhofes können auch bei Feuerwehreinsätzen und bei der Wartung der Gerätschaften genutzt werden.
- Außerdem befindet sich etwas weiter oberhalb das Wasserwerk der Gemeinde (seit 2004 in Betrieb) als zentrale Einrichtung der Wasserversorgung von Sulzbach-Laufen, das besser überwacht und gewartet werden kann.

Bezüglich des vorliegenden Standortes des neuen Bauhofes gab es intensive Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, da sich die Fläche vollumfänglich in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Ziel dabei war es, die Topografie des Geländes sinnvoll auszunutzen, die beanspruchten Flächen so gering wie nötig zu halten und eine gestalterische und enge Einheit mit dem vorhandenen Feuerwehrgebäude zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Hauptorten Sulzbach und Laufen in der gleichnamigen Gemeinde. Es liegt damit im Naturraum der „Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge“, der Teil der Großlandschaft des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“ ist. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,42 ha und befindet sich am Osthang des Kochers zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und Kleinteutschenhof nördlich dessen Zufahrtsstraße. Die Hangflächen werden überwiegend als Landwirtschaftsflächen in Form von Grünland bewirtschaftet. Daneben befinden sich jedoch auch Ackerflächen, Streuobstbestände, Feldhecken und Gebäude. Nach Norden, Osten und Süden wird das Offenland von Wäldern begrenzt.

Der Geltungsbereich besteht fast auf der gesamten Fläche aus einer Fettwiese mittlerer Standorte. Im westlichen Randbereich wird ein Teil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Feuerwehr“ überlagert, dessen Festsetzungen für den Bereich ebenfalls eine Fettwiese vorsehen. Zudem wurden hier zwei Bäume festgesetzt. Im Norden befindet sich ein schmaler Streifen Ruderalvegetation. Neben dem Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.032) liegt das Vorhaben auch im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Zudem befindet sich nordwestlich in einigen Metern Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze nordwestlich Kleinteutschenhof“ (Biotop-Nr. 170251270359), in das jedoch nicht eingegriffen wird. Der gesamte Bereich des Kleinteutschenhofes ist zudem als Biotopverbund mittlerer Standorte ausgewiesen.

Durch die vorliegende Planung werden bisher offene, als Grünland genutzte Flächen versiegelt. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Ebenso ist ein Einsickern von Niederschlägen in den Boden nicht mehr möglich, was den oberflächigen Wasserabfluss erhöht und die Menge des im Boden gespeicherten Wassers verringert. Die bestehenden Biotoptypen werden größtenteils zu geringwertigeren Biotoptypen abgewertet. Der Abfluss weiter talaufwärts entstehender Kaltluft wird weiter erschwert, aber nicht verhindert. Das Vorhaben stellt trotz des bereits bestehenden Feuerwehrgerätehauses und der bestehende sowie geplante Eingrünung einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Aufgrund des landschaftsbildtechnisch sensiblen Bereiches (Landschaftsschutzgebiet) bleiben das Feuerwehrmagazin sowie der Bauhof von einigen Stellen trotz der Eingrünungsmaßnahmen in der Landschaft erkennbar. Da das Vorhaben einen Bereich des Biotopverbundes mittlerer Standorte überplant, ist die Pflanzung von Hecken geplant um im Gegenzug die Vernetzung in diesem Bereich zu verbessern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich finden sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb (externe Maßnahmen) statt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dabei die Pflanzung von Bäumen, der Ausschluss von immergrünen Hecken und der Ausschluss von grell leuchtenden und reflektierenden Farben festgesetzt. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sollten in den Grünflächen ausgeschlossen werden. Stützmauern sollten in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden. Als interne Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage von artenreichen Fettwiesen sowie einer Feldhecke geplant. Die externen Ausgleichsmaßnahmen liegen direkt angrenzend an den Bebauungsplan oder befinden sich im nahegelegenen Umfeld. Geplant ist die Extensivierung zweier Fettwiesen zu Magerwiesen hin, die Neuansaat einer Intensivwiese als Magerwiese inklusive der Pflanzung von Bäumen sowie die Pflanzung von zwei Feldhecken, die den Bauhof in erster Linie abschirmen und eingrünen sowie dem Biotopverbund dienen sollen. Bei Umsetzung aller genannten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert. Weitergehende Maßnahmen zum Biotopschutz, zum Artenschutz usw. müssen nicht ergriffen werden.

U.10.5 Referenzliste

| Titel | Verfasser / Herausgeber | Datum |
|--|---|--------------|
| Daten- und Kartendienst | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg | April 2019 |
| eigene Erhebungen | Kreisplanung | Mai 2019 |
| eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung | verschiedene | Mai 2019 |
| 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 |
| Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg | März 2016 |
| 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 |

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sondergebiet Bauhof**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Bauhof“

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gebäude für die Mitarbeiter des Bauhofes und Gebäude die der Unterbringung und Lagerung von Materialien, welche der Zweckbestimmung „Bauhof“ zugehörig sind,
- Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude, welche der Zweckbestimmung „Bauhof“ zugehörig sind.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Sie darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl sowie eine Baumassenzahl werden nicht festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf Meter ü NN festgelegt. Es gilt der jeweilige Eintrag in der Nutzungsschablone des Planteiles.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine besondere Bauweise für das gesamte Plangebiet mit Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei private Grünflächen. Im nördlichen Teil der nördlichen Grünfläche ist gemäß Pflanzgebot 1 eine Feldhecke zu pflanzen. Im südlichen Teilbereich der nördlichen Grünfläche sowie innerhalb der südlichen Grünfläche sind gemäß Maßnahme 1 artenreiche Fettwiesen herzustellen. Zudem sind in der südlichen Grünfläche gemäß Maßnahme 1 drei Bäume zu pflanzen.

P.8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Anlage von Fettwiesen und Pflanzung von Bäumen

Auf denen im Planteil mit M1 dargestellten Maßnahmenflächen ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der südlichen Maßnahmenfläche sind zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße 3 Bäume gemäß der unten ausgeführten Pflanzliste 3 zu pflanzen. Auf eine mittige Platzierung der Bäume zwischen der Baugrenze und dem Leitungsrecht ist zu achten. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 3:

| | |
|--|---------------------------------|
| <i>Prunus x schmittii</i> | Zierkirsche |
| <i>Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'</i> | Thüringische Säulen – Mehlbeere |

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Pfg1: Pflanzung einer Feldhecke

Innerhalb der im Planteil mit Pfg1 dargestellten Fläche ist eine 1-2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind als verplanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ist 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 Hecke wird außerhalb des Geltungsbereiches nach Nordwesten in Richtung des bestehenden, gesetzlich geschützten Biotopes fortgeführt.

Pflanzliste 1:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Haselnuss |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Rahmnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sondergebiet Bauhof**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen 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.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Hinweis: Aufgrund der Funktionalität der Gebäude werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung festgelegt.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen, ausgenommen sind Schriftzüge auf Gebäudeteilen, Plakate oder dergleichen, die auf die Sondernutzung „Bauhof“ hinweisen, sind unzulässig.

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.

Es wird empfohlen, 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 einzuholen.

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 Ausarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird, sind Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Baugebiet erforderlich. Es wird daher empfohlen, eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 33.3, zuzuleiten. Dieses geotechnische Gutachten sollte insbesondere Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlung zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten.

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 Verkehrsflächen

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

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) 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 | 18.03.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 17.04.2019 |
| Auslegungsbeschluss | am | 15.07.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 01.08.2019 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 08.08. bis | 09.09.2019 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | 04.11.2019 |
| Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 33.10-621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB) | am | 28.02.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 12.03.2020 |

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.

Sulzbach-Laufen,
den 15.07.2019

Sulzbach-Laufen,
den 04.11.2019

gez.
Bock
(Bürgermeister)

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 15.07.2019

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen ist schon seit mehreren Jahren mit dem Thema beschäftigt, den bestehenden Bauhof (1970er Jahre) entweder zu ertüchtigen oder einen Neubau anzugehen. Eine Ertüchtigung und Erweiterung des bestehenden Standortes musste letztlich verworfen werden, da es aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich war, das Raumkonzept unter zu bekommen. Auch die kalkulierten Kosten standen in keinem Verhältnis zu einem Neubau, der zwar teurer ist, aber die benötigten Räume, baulichen Anlagen und Lagerflächen effizient zuordnen und an einem Standort bündeln kann. Bei der Suche nach einem neuen Standort wurden verschiedenen Optionen geprüft, die letztlich aber aus unterschiedlichen Gründen ausschieden.

Der jetzige Standort hat nicht nur die Möglichkeit, das Raumprogramm des Bauhofes aufzunehmen, sondern bietet darüber hinaus noch weitere große Vorteile:

- Zentrale Lage in der Mitte der Gemeinde (besonders beim Winterdienst relevant).
- Teile der Belegschaft des Bauhofes sind bei der Feuerwehr engagiert, so dass eine ideale Möglichkeit zur Erstbesetzung eines Feuerwehrfahrzeugs gewährleistet wäre und der zeitaufwendige Weg mit einem Fahrzeug zur Feuerwehr entfallen würde.
- Die Notstromversorgung der Feuerwehr kann für den Bauhof mit genutzt werden.
- Die bei der Feuerwehr eingesparte Waschplatte könnte nun errichtet und gemeinsam genutzt werden.
- Technisches Know-how und Gerätschaften des Bauhofes können auch bei Feuerwehreinsätzen und bei der Wartung der Gerätschaften genutzt werden.
- Außerdem befindet sich etwas weiter oberhalb das Wasserwerk der Gemeinde (seit 2004 in Betrieb) als zentrale Einrichtung der Wasserversorgung von Sulzbach-Laufen, das besser überwacht und gewartet werden kann.

Bezüglich des vorliegenden Standortes des neuen Bauhofes gab es intensive Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, da sich die Fläche vollumfänglich in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Ziel dabei war es, die Topografie des Geländes sinnvoll auszunutzen, die beanspruchten Flächen so gering wie nötig zu halten und eine gestalterische und enge Einheit mit dem vorhandenen Feuerwehrgebäude zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Hauptorten Sulzbach und Laufen in der gleichnamigen Gemeinde. Es liegt damit im Naturraum der „Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge“, der Teil der Großlandschaft des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“ ist. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,42 ha und befindet sich am Osthang des Kochers zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und Kleinteutschenhof nördlich dessen Zufahrtsstraße. Die Hangflächen werden überwiegend als Landwirtschaftsflächen in Form von Grünland bewirtschaftet. Daneben befinden sich jedoch auch Ackerflächen, Streuobstbestände, Feldhecken und Gebäude. Nach Norden, Osten und Süden wird das Offenland von Wäldern begrenzt.

Durch die vorliegende Planung werden bisher offene, als Grünland genutzte Flächen versiegelt. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Ebenso ist ein Einsickern von Niederschlägen in den Boden nicht mehr möglich, was den oberflächigen Wasserabfluss erhöht und die Menge des im Boden gespeicherten Wassers verringert. Die bestehenden Biotoptypen werden größtenteils zu geringwertigeren Biotoptypen abgewertet. Der Abfluss weiter talaufwärts entstehender Kaltluft wird weiter erschwert, aber nicht verhindert. Das Vorhaben stellt trotz des bereits bestehenden Feuerwehrgerätehauses und der bestehenden sowie geplante Eingrünung einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Aufgrund des landschaftsbildtechnisch sensiblen Bereiches (Landschaftsschutzgebiet) bleiben das Feuerwehrmagazin sowie der Bauhof von einigen Stellen trotz der Eingrünungsmaßnahmen in der Landschaft erkennbar. Da das Vorhaben einen Bereich des Biotopverbundes mittlerer Standorte überplant, ist die Pflanzung von Hecken geplant um im Gegenzug die Vernetzung in diesem Bereich zu verbessern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich finden sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb (externe Maßnahmen) statt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dabei die Pflanzung von Bäumen, der Ausschluss von immergrünen Hecken und der Ausschluss von grell leuchtenden und reflektierenden Farben festgesetzt. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sollten in den Grünflächen ausgeschlossen werden. Stützmauern sollten in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden. Als interne Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage von artenreichen Fettwiesen sowie einer Feldhecke geplant. Die externen Ausgleichsmaßnahmen liegen direkt angrenzend an den Bebauungsplan oder befinden sich im nahegelegenen Umfeld. Geplant ist die Extensivierung zweier Fettwiesen zu Magerwiesen hin, die Neuansaat einer Intensivwiese als Magerwiese inklusive der Pflanzung von Bäumen sowie die Pflanzung von zwei Feldhecken, die den Bauhof in erster Linie abschirmen und eingrünen sowie dem Biotopverbund dienen sollen. Bei Umsetzung aller genannten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert. Weitergehende Maßnahmen zum Biotopschutz, zum Artenschutz usw. müssen nicht ergriffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04. bis 27.05.2019. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.08. bis 09.09.2019. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt.

Am 04.11.2019 wurde der Satzungsbeschluss getroffen und im Dezember 2019 dem Landratsamt zur Genehmigung eingereicht.

Mit Datum vom 28.02.2020 wurde Der Bebauungsplan vom Landratsamt genehmigt.