

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
„ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST“
IN ALTSCHMIEDELFELD**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplanung	9
B.4.1.1 Regionalplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.6. Fachgutachten	13
B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	13
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	13
B.7.1 Schutzgebiete	13
B.7.2 Biotopschutz	13
B.7.3 Biotopverbund	13
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.7.5 Artenschutz	15
B.7.6 Gewässerschutz	15
B.7.7 Denkmalschutz	15
B.7.8 Immissionsschutz	15
B.7.9 Landwirtschaft	16
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	16
B.7.11 Altlasten	16
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	16
B.8.1 Bestand	16
B.8.2 Prognose	17
B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	17
B.9. Maßnahmenkonzeption	18
B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	18
B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	19
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	19
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	19
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	19
B.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle	19
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
B.11. Örtliche Bauvorschriften	19
B.12. Verkehr	20

B.13. Technische Infrastruktur	20
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	20
SATZUNGSTEXT	21
H Hinweise und Empfehlungen	23
VERFAHRENSVERMERKE	25

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limburger Land, 7. Änderung", 1:10.000	11
Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	12
Bild 6: Biotopverbund, unmaßstäblich	14

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

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Satzung sind:

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

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

Gemäß § 34 Abs. 5 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. Einer dieser Weiler ist Altschmiedelfeld am Kocher.

Die ursprünglich landwirtschaftliche Funktion dieser Siedlungen ist zunehmend auf dem Rückzug, so dass Gebäude verstärkt zu reinen Wohnzwecken oder gewerblich genutzt werden. Es ist städtebauliches und planerisches Ziel der Gemeinde, die kleinen Weiler zu erhalten, ohne jedoch Schwerpunkte für eine Wohnbauentwicklung neu entstehen zu lassen. Glücklicherweise gab es in der Vergangenheit immer wieder Anfragen nach einer Umnutzung leerstehender Gebäude bzw. die Möglichkeit neue Wohngebäude in den Weilern zu errichten.

So liegt der Gemeinde Sulzbach-Laufen auch derzeit eine konkrete Anfrage aus der Familie eines ortsansässigen Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Wohngebäudes am nordwestlichen Siedlungsrand des Weilers Altschmiedelfeld vor.

Der Weiler Altschmiedelfeld ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ als gemischte Baufläche dargestellt. Die für die Bebauung vorgesehen Flächen liegen direkt angrenzenden, aber außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Weitergehendes rechtsverbindliches Bauplanungsrecht besteht für den Weiler bisher noch nicht.

Die vorliegende konkrete Anfrage soll daher zum Anlass genommen werden für diesen Bereich, sowohl die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich in Form einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarzustellen, sowie die für die Neubebauung vorgesehenen bisherigen Außenbereichsflächen durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, als Innenbereich mit einzubeziehen.

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

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

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren wird die Erweiterung einer Streuobstwiese auf einer externen Fläche festgesetzt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überplante Flurstück 22/3 liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altschmiedelfeld. Am bestehenden städtebaulichen Konzept wird unverändert festgehalten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben, die Herausbildung eines geschlossenen Ortsrandes wird unterstützt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende private Erschließung über das Flurstück 22/1.

Die Ergänzungsfläche ist derzeit als Garten mit Obstbaumbestand genutzt. Im westlichen Bereich, der bebaut werden soll befinden sich Holzlagerflächen. Zur freien Landschaft hin sollte das Grundstück eingegrünt werden. Landschaftstypisch sind Obstbaumwiesen und Heckenstrukturen mit heimischen Laubgehölzen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,21 ha.

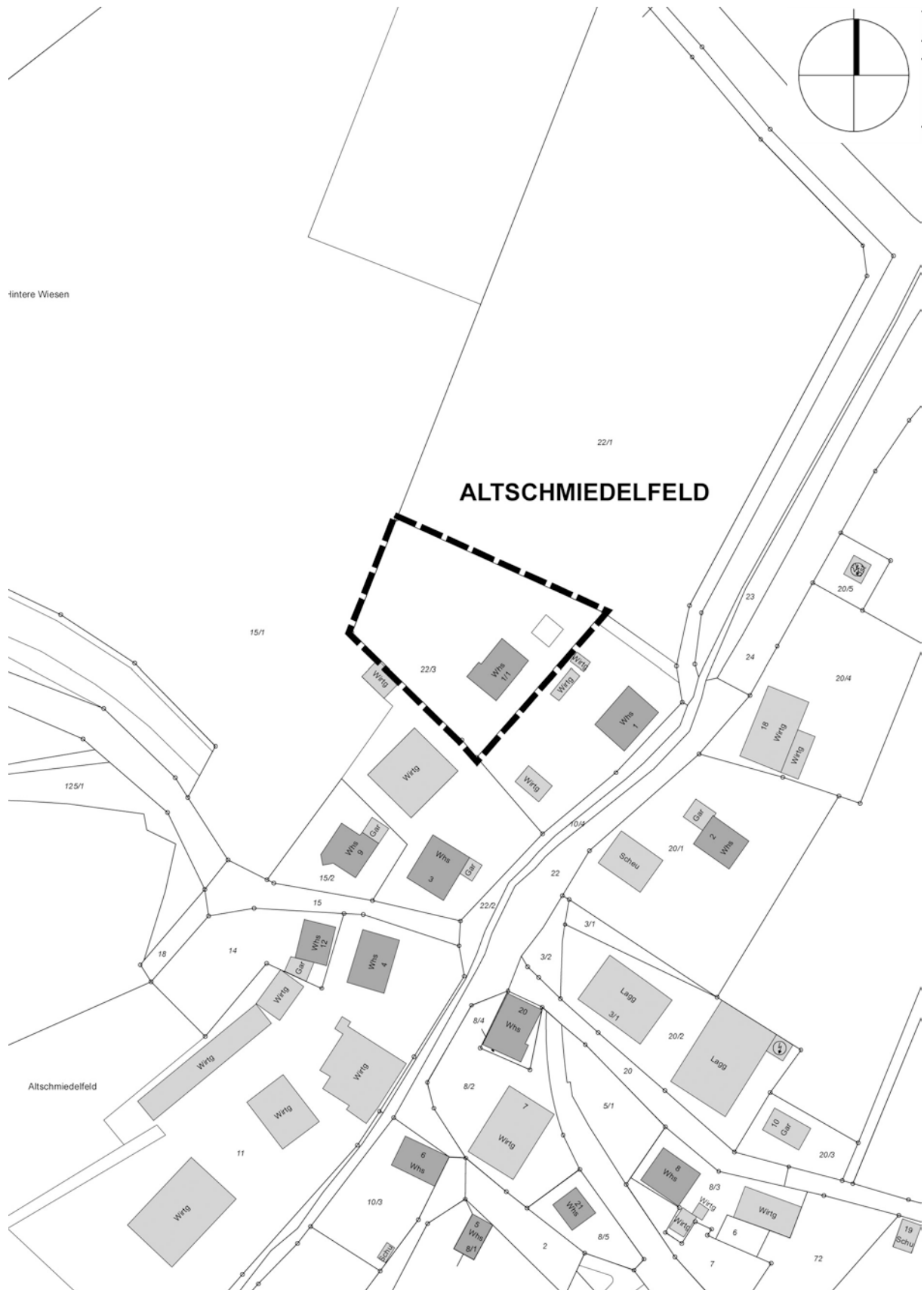


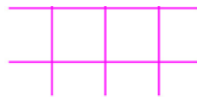
Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

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

In Altschmiedelfeld sowie dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird Altschmiedelfeld um einen Bauplatz geringfügig erweitert. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung (ca. 0,09 ha) nicht. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert. Es ergeben sich durch die Ergänzungssatzung somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

Hochwasserschutz



Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)

Das Plangebiet grenzt an ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ des Ko-chers. Das Ziel (Plansatz 3.4.1) hierzu lautet:

„Zur Minimierung von Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse sollen sowohl die natürlichen Überflutungsbereiche im Freiraum als auch die für technische Hochwasserrückhalte- maßnahmen vorgesehenen Flächen von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden. (...) . In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang von anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbe- deutsamen Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie in dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Wo sich Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit ande- ren Vorranggebieten überlagern, kommt dem Hochwasser Vorrang zu.“

Beurteilung

Im Zuge der gegenständlichen Ergänzungssatzung sind keine Auswirkungen auf den Hoch- wasserschutz zu erwarten. Die Fläche liegt auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes und des HO₁₀₀.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limburger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsge- meinschaft „Limburger Land“ vom 13.03.2014 ist die Fläche der Ergänzungssatzung als Au- ßenbereichsfläche dargestellt.

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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträch- tigt.

B.5.2 Landschaftsplan

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

Auf den Karten des Landschaftsplanes liegt der Geltungsbereich innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Direkt angrenzend an diesen Bereich verläuft das Land- schaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“, sowie das FFH- Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

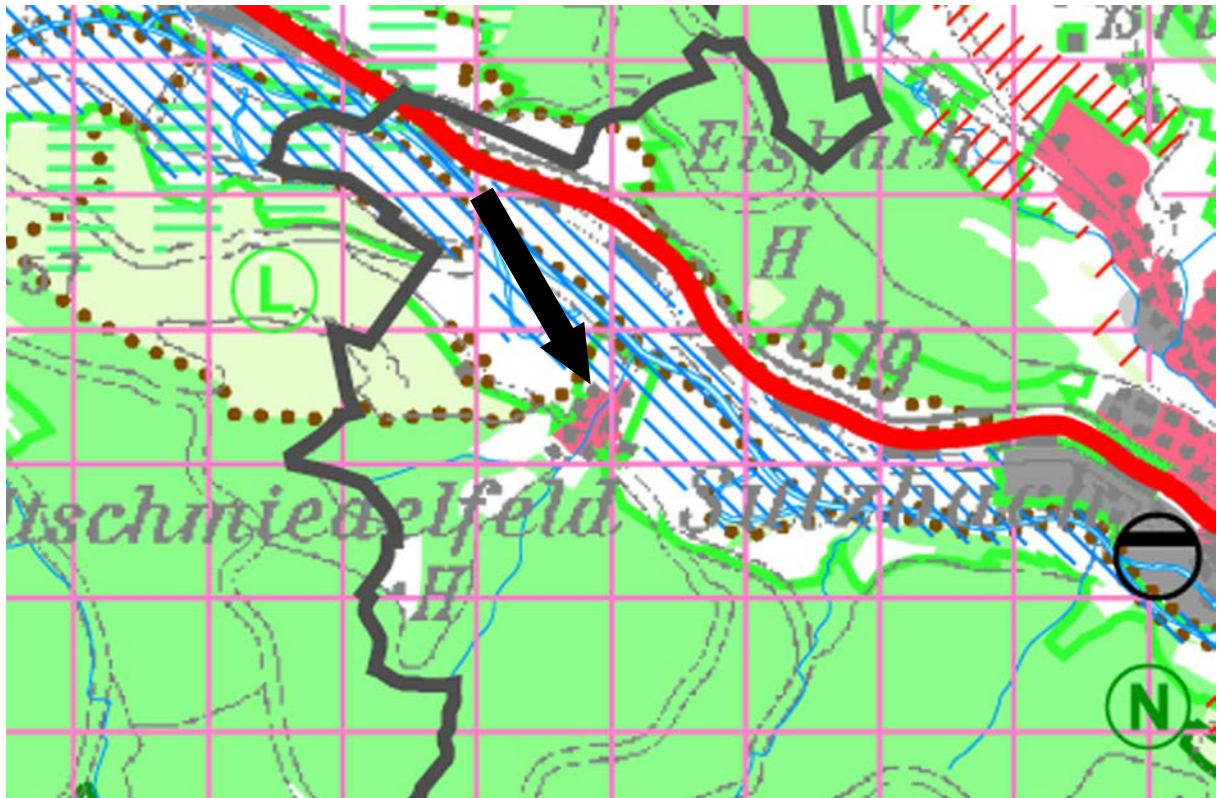


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

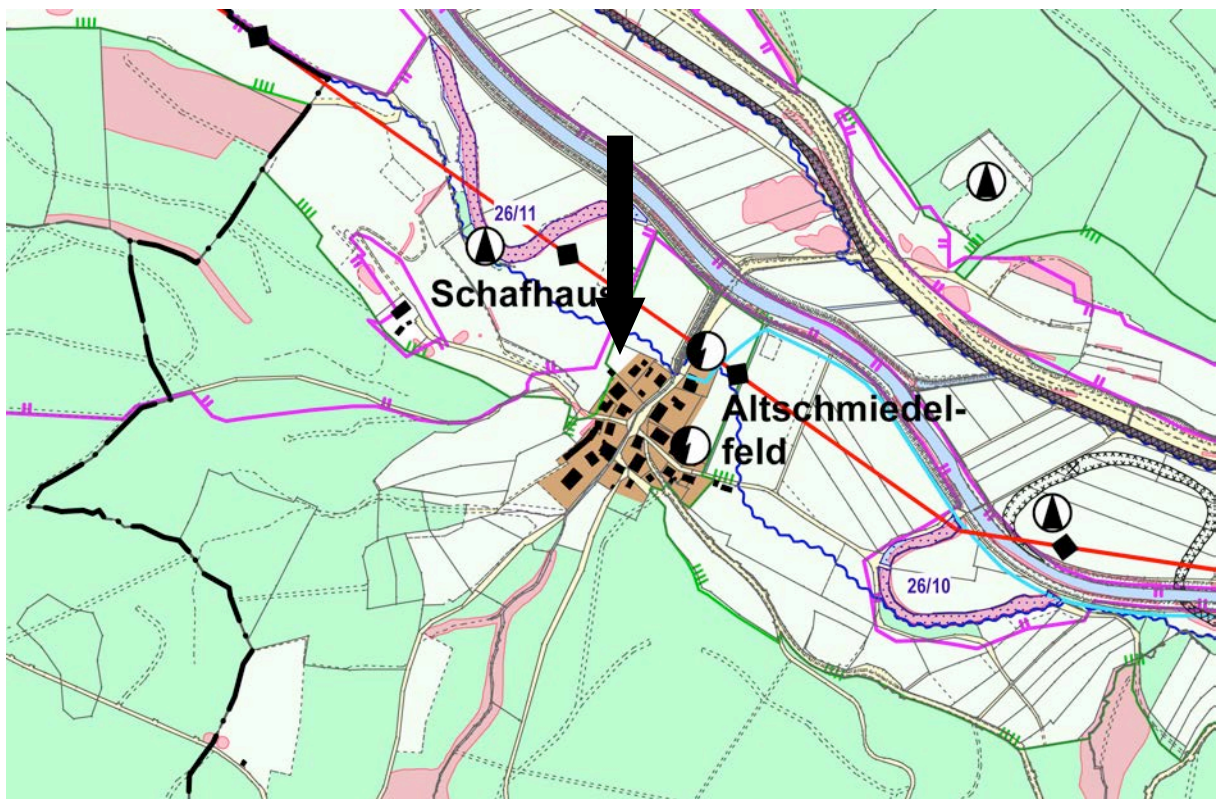


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

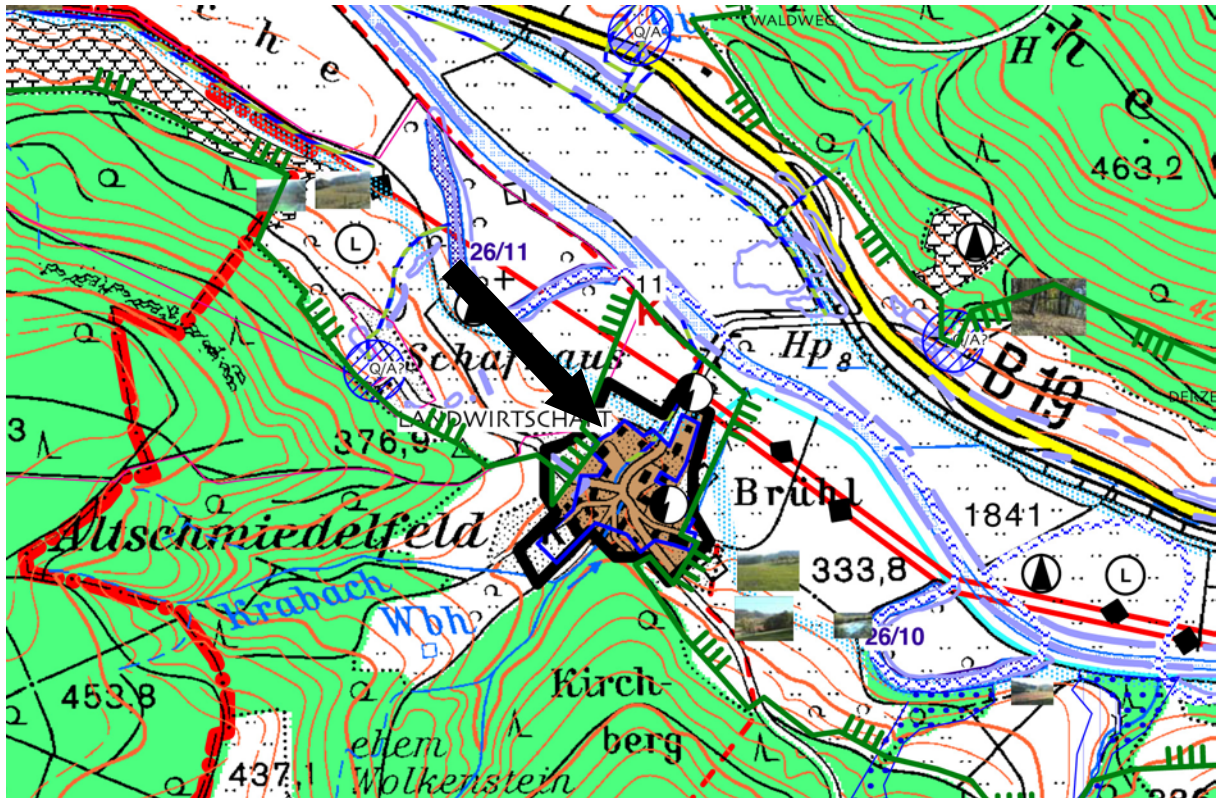


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Fachgutachten

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt. Angrenzend an den Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgmünd-Gaildorf und Rottal“ (SGB.Nr. 7024341).

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt. Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (SGB-Nr. 1.27.032).

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

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

B.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 Biotopverbund

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

Der Biotopverbund unterscheidet in Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Nordwestlichen Teil seiner Ergänzungssatzung im 500m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte und im 500m Suchraum des Biotopverbundes feuchte Standorte.

Der Suchraum für die mittleren Standorte erstreckt sich durch das Kochertal, von den Südhängen und den dort liegenden Streuobstwiesen, die als Kernflächen gekennzeichnet sind, bis zu den Streuobstwiesen an den Nordhängen.

Der Suchraum für die feuchten Standorte zieht sich entlang des Kochers durch das ganze Tal. Dabei werden die Altarme und Feuchtwiesen als Kernräume verbunden.

Prognose

Der Geltungsbereich liegt nur mit einem kleinen Teil in den angrenzenden, aufgeführten Suchräumen des Biotopverbundes. Aus diesem Grund wird der Biotopverbund feuchte Standorte und der Biotopverbund mittlere Standorte nicht durch die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung beeinträchtigt.

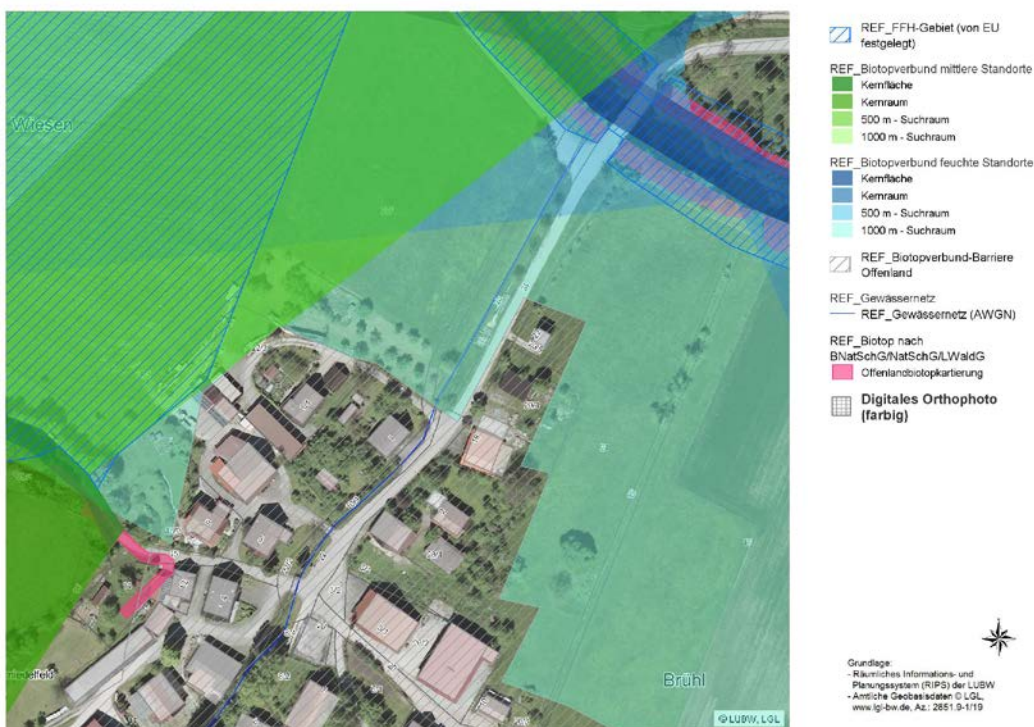


Bild 6: Biotopverbund, unmaßstäblich

B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

Folgendes LRT liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich:

LRT-Typ: FFH- Gebiet

LRT-Name:	Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal
LRT-Nr.:	7024341
Lage (FFH-Gebiet):	nein
Fläche:	1.090,6 ha
Erhaltungszustand:	nicht angegeben
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	Kocher mit Seitentälern von Abtsgmünd bis Rosengarten sowie komplettes Gewässersystem der Fichtenberger Rot, artenreiche Wiesen am Keuperstufenrand, Auwälder am Kocher

Da das FFH- Gebiet angrenzend an die den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

B.7.5 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Sulzbach- Laufen in dem Weiler Altschmiedefeld. Altschmiedefeld liegt nahe dem Kocher angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ und das FFH- Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“.

Auf der Fläche der Ergänzungssatzung befinden sich ein Garten mit Obstbaumbestand, intensiv genutzte Wiesenflächen, Holzlager und ein Schotterweg. Die Vorhandenen Bäume weisen keine Höhlungen auf, die für Vögel und Fledermäuse interessant wären.

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

B.7.6 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.

B.7.7 Denkmalschutz

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

B.7.8 Immissionsschutz

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

B.7.9 Landwirtschaft

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht bewertet. Die Angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen sind als Grenzflur eingestuft.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Im Folgenden wird nur auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

B.8.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Geologisch liegt es in der Holozänen Abschwemme. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere bis hohe Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Satzungsbereich keine.

Die Ergänzungsfläche wird überwiegend als Garten genutzt, in dem einige Obstgehölze stehen. Im Weiteren befindet sich auf der Fläche ein Weg mit wassergebundener Decke, sowie mehrerer Holzlager auf einer häufig gemähten, intensiv genutzten Fettwiese. Aufgrund von Lage und Ausstattung der Flächen lassen sich diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Bebauung zuordnen. Für das Landschaftsbild weisen sie aufgrund der teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen damit eine mittlere Bedeutung auf.

Die Fläche kann, sofern noch nicht versiegelt, Kaltluft produzieren und kleinklimatisch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Eine Kalt- oder Frischluftleitbahn liegt jedoch ebenso wenig vor wie ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch; Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel bis hoch. Ein Standort für natürliche Vegetation liegt nicht vor. Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind keine bekannt.

Die Nutzung bzw. Ausstattung der Fläche entspricht einem durchschnittlichen Bild von Siedlungsrändern. Die für den Übergang in die freie Landschaft oft typische Streuobstwiese schließt sich nördlich an den Geltungsbereich an. Erholungseinrichtungen für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

B.8.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelt Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung nur als gering einzuschätzen. Der bebaute Bereich verschiebt sich nur geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Es wird empfohlen die Fläche mit einer Hecke oder durch Baumpflanzungen einzugrünen. In Verbindung mit der bestehenden Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereiches sind dadurch die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur als mittel zu bezeichnen.

Die Nutzung zur Bebauung kann bei der vorliegenden Planung grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Flächen unumgänglich.

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

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

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind 6 Obsthochstämme zu pflanzen.

B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung.

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

B.9. Maßnahmenkonzeption

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

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. 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 der Satzung sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja oder Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

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

B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM: Pflanzung von 6 Obstbäumen

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

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Zeitraum der Baufeldräumung wird aus Gründen des Artenschutzes eingeschränkt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.12. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.13. Technische Infrastruktur

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

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sulzbach-Laufen, im September 2020

Bock
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Sulzbach-Laufen am 21.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 21.09.2020, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja oder Kirschlorbeer) sind generell unzulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

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. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

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 Landwirtschaft

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) 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		am	21.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	01.04.2021
Auslegungsbeschluss		am	21.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	01.04.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.04.	bis	10.05.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	21.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.07.2021

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 21.09.2020

Sulzbach-Laufen,
den 21.06.2021

gez.
Bock
(Bürgermeister)

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 21.09.2020