

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SOMMERHALDE, ERWEITERUNG“
IN SULZBACH
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichteberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplanung	8
B.5.1.1 Regionalplan	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Landschaftsplan	9
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Biotopverbund	12
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.7.5 Artenschutz	14
B.7.5.1 Rechtliche Grundlagen	14
B.7.5.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	15
B.7.5.3 Prognose der Betroffenheit	17
B.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	18
B.7.5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	18
B.7.6 Gewässerschutz	18
B.7.7 Denkmalschutz	18
B.7.8 Immissionsschutz	19
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	19
B.7.10 Altlasten	19
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
B.9. Maßnahmenkonzeption	19
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	20
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	20
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	20
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	21
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	21
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	21
B.10.3 Nebenanlagen	22
B.10.4 Bauweise	22
B.10.5 Stellung der baulichen Anlagen	22
B.10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	22

B.10.7	Zahl der Wohnungen	22
B.10.8	Öffentliche Grünflächen	23
B.10.9	Leitungsrechte, Schutzstreifen	23
B.10.10	Versorgungsanlagen und –leitungen	23
B.10.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
B.10.12	Pflanzgebote	23
B.10.13	Pflanzbindungen	23
B.11.	Örtliche Bauvorschriften	24
B.11.1	Äußere Gestaltung	24
B.11.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	24
B.11.3	Dachaufbauten und Zwerchbauten	24
B.11.4	Einfriedungen, Stützmauern	24
B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
B.11.6	Stellplätze	24
B.11.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	24
B.11.8	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)	25
B.12.	Verkehr	25
B.13.	Technische Infrastruktur	25
	TEXTTEIL	26
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
O	Örtliche Bauvorschriften	29
H	Hinweise und Empfehlungen	32
	VERFAHRENSVERMERKE	35

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation (eM1, eM2, Pläne)

ANLAGEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Stand Oktober 2019

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Limburger Land, 7. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4:	Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000	10
Bild 5:	Luftbild, 1:2.000	11
Bild 6:	Biotopverbund, ohne Maßstab	13

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.5 „Artenschutz“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen besteht neben den beiden Hauptorten im Tal des Kochers aus einer Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelhöfen. Im nördlichen Bereich des Hauptortes Sulzbach soll, östlich an das bestehende Wohngebiet Sommerhalde angrenzend, eine kleine Wohngebietserweiterung realisiert werden, um Baumöglichkeiten für die Nachfrage nach Bauplätzen von Ortsansässigen schaffen zu können.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, „kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Wohngebietserweiterung schließt östlich an das bestehende Wohngebiet „Sommerhalde“ an. Die Erschließung dieser Wohngebietserweiterung soll durch eine Verlängerung der bestehenden Straße ‚Am Brünstberg‘ nach Osten erfolgen. Am Endpunkt soll die verlängerte Straße wie bisher in einem Wendehammer enden. Über diese verlängerte Erschließungsstraße sollen insgesamt acht Bauplätze erschlossen werden. Ein neuer, südlich gelegener Bauplatz, soll über die bestehende private Erschließung nach Süden an die Eisbachstraße angebunden werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,89 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,75 ha	84 %
• Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	2 %
• Verkehrsflächen	0,12 ha	14 %

B.4. Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,89 ha. Es werden dabei zwölf Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist von einer maximalen Auslastung von 24 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Haus (insgesamt 18) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt (Stand: Statistisches Landesamt 2019) kann im Plangebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 37,8 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 42,5 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgabe von mindestens 40 Einwohnern je Hektar wird somit erreicht. Zu-

sätzlich wurden in den Bebauungsplan noch Waldabstandsflächen zum angrenzenden Wald mit in den Geltungsbereich aufgenommenen. Diese Waldabstandsflächen dürfen aufgrund von gesetzlichen Vorgaben nicht überbaut werden, beeinflussen jedoch den rechnerischen Wert nachteilig.

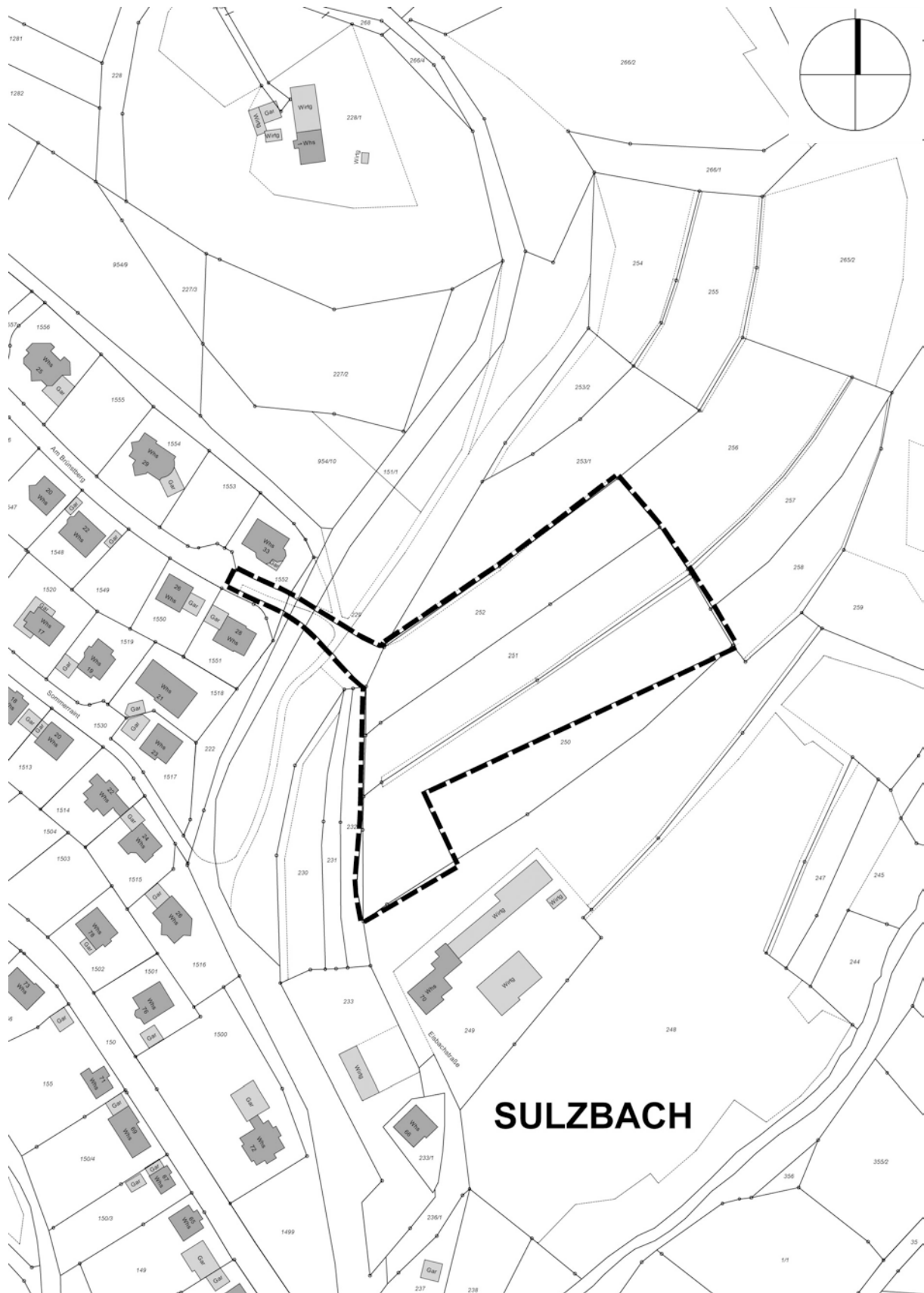


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist Sulzbach-Laufen als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Siedlungsfläche eingetragen. Das Gebiet befindet sich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich 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 dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe des geplanten Baugebietes nicht.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land“ vom 13.03.2014 ist die Fläche als Außenbereichsfläche und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan nach §13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Limburger Land“ stammt aus dem Jahr 2005 und wurde von der Arbeitsgruppe „Umwelt“ erstellt.

Der Geltungsbereich ist als „geplante und absehbare Umwandlung Wohnbau/Mischfläche“ dargestellt, auf der Siedlungsentwicklung möglich ist.“

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an und wird in einem kleinen Teilbereich überplant:

- „Sommerhalde“, in Kraft getreten am 19.01.1995. Sowie zwei Textänderungen zu diesem aus dem Jahre 2003.

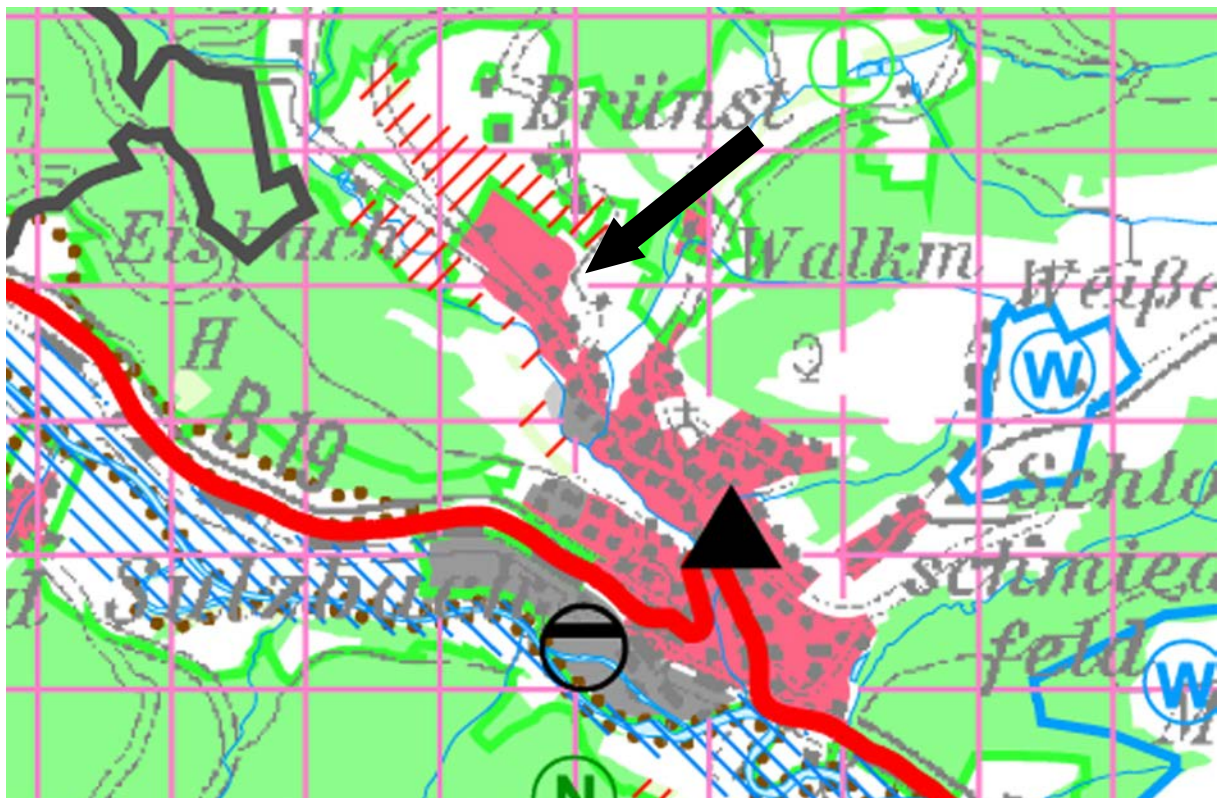


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

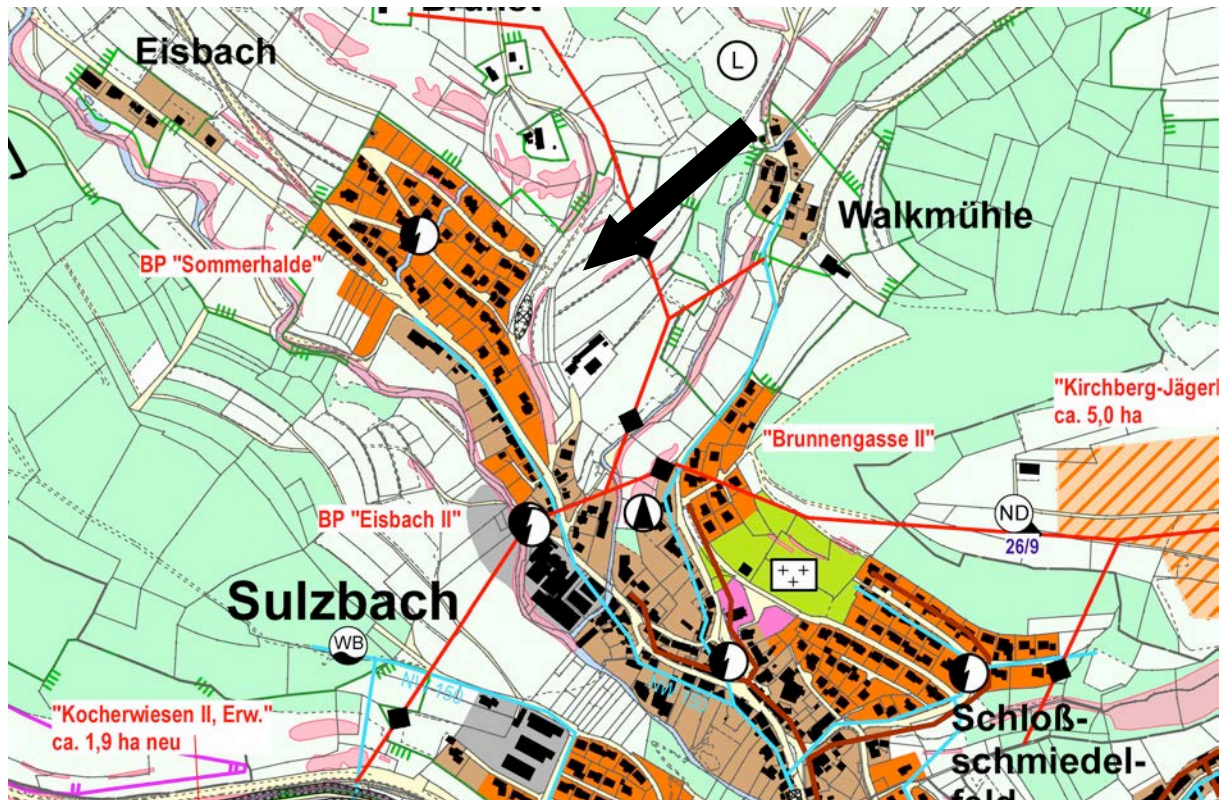


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

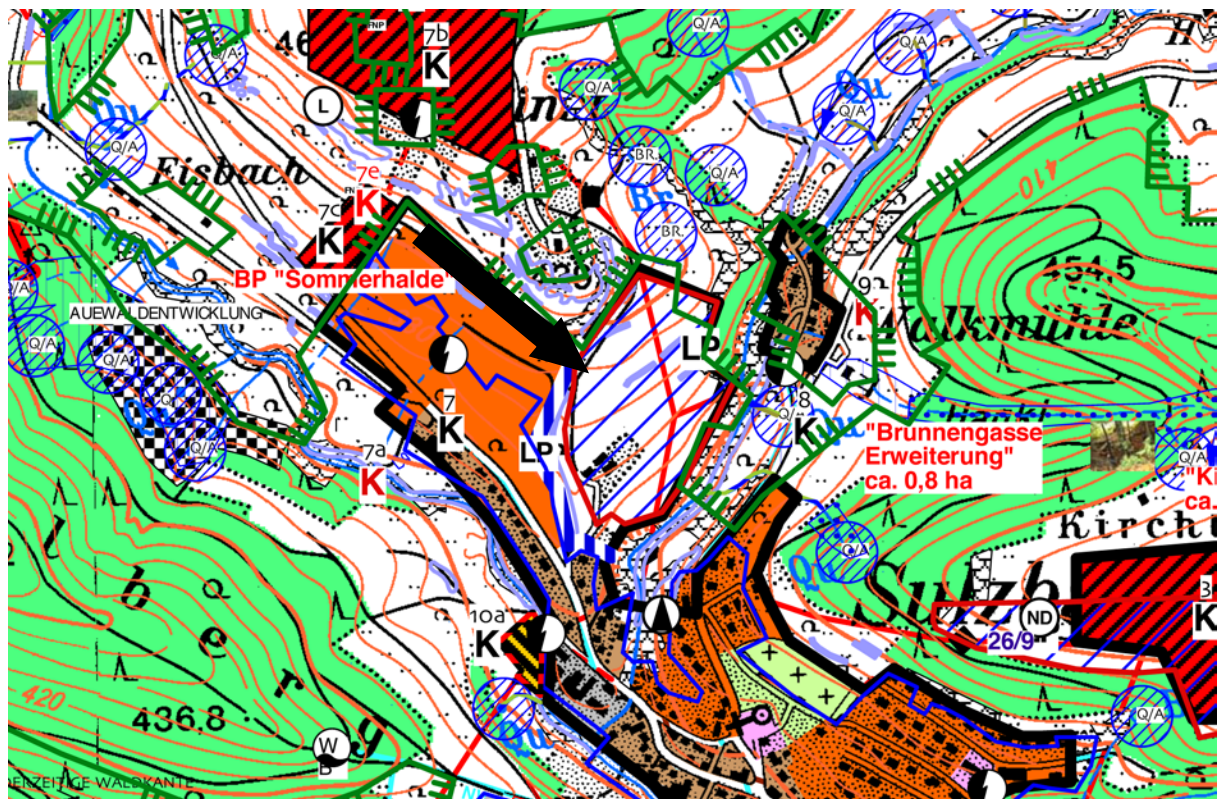


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000

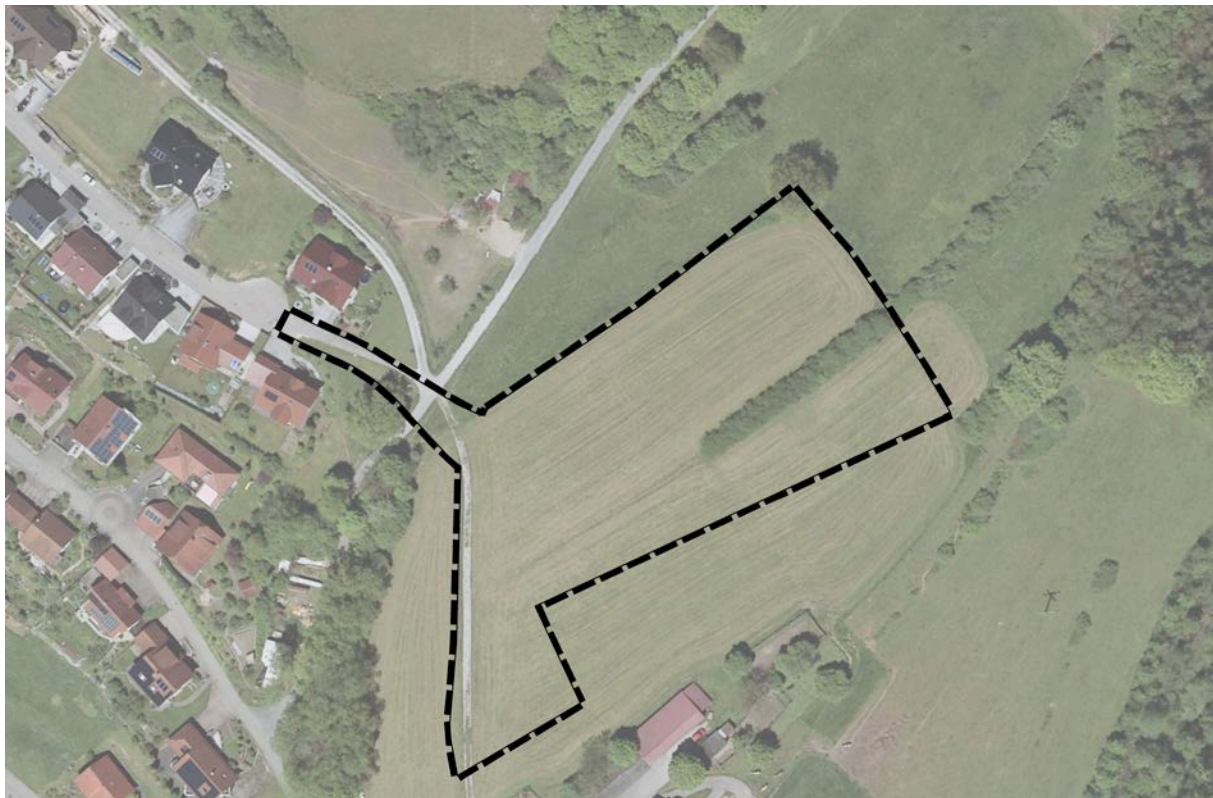


Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

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

B.7.2 Biotopschutz

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop liegt innerhalb des Geltungsbereiches:

Nr. 17025 127 0392 „Feldhecken III nördlich Sulzbach“
geschützt als Feldhecke und Feldgehölz

Biotopbeschreibung:

2015: Biotopbeschreibung von 1999 teilweise noch zutreffend, außer dass beiden nordwestlichen Teilflächen zwischenzeitlich zusammengewachsen sind und die 13 m lange Lücke nicht mehr besteht und nach NW schließen Viehweiden an.

1999: Die drei dicht und hoch gewachsenen Feldhecken verlaufen auf zwei Wiesenböschungen in Viehweiden auf einem Südosthang in NO-SW Richtung. Die [südwestliche] südöstliche Teilfläche ist eine Feldhecke mit Bäumen, in deren Kronenbereich ein Viehunterstand steht. Sie wächst auf einer 2,5m hohen Böschung. Ca. 30m hangaufwärts verlaufen zwei Schlehen-Feldhecken auf einer 1,5m hohen Böschung parallel zur erstgenannten Feldhecke. Die beiden Schlehen-Feldhecken sind durch eine 13m lange Lücke voneinander getrennt. Nach Nordwesten schließen hier Äcker an. Der Boden in allen drei Feldhecken ist nur spärlich bewachsen. Alle drei Teilflächen werden stellenweise von Brennesseln gesäumt und regelmäßig bis auf die Böschungen zurückgeschnitten.

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop wird durch die Planung tangiert. Es liegt westlich des Geltungsbereiches:

Nr. 17025 127 0397 „Feldgehölz III nördlich Sulzbach“
geschützt als Feldhecke und Feldgehölz

Biotopbeschreibung:

2015: Biotopbeschreibung von 1999 teilweise nach zutreffend, außer dass der Feldweg zwischenzeitlich asphaltiert ist.

1999: Das dicht und hoch gewachsene Feldgehölz verläuft auf einer steil nach Westen zu einem geschotterten Feldweg abfallenden Böschung am Siedlungsrand in N-S Richtung. Nach Osten schließt an das Feldgehölz ein Acker an. Das Feldgehölz setzt sich in das nach 1992 erweiterte Siedlungsgebiet und dem folgenden Biotop (7025-127-0398) fort. Keine der vorkommenden Gehölzarten ist dominant. Es wird regelmäßig zurückgeschnitten. Einzelne tote Stämme und Reisig bleiben im Feldgehölz liegen. Besonders zum anschließenden Acker besteht ein Brennesselsaum.

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

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 Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

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

chenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500m und 1000m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt im 500m Suchraum des Biotopverbundes trockene Standorte. Er verbindet zwei Kernflächen des Biotopverbundes miteinander. Eine Kernfläche besteht aus einem geschützten Biotop „Hohlweg nördlich Sulzbach“ (Biotop Nr.: 170251270398) und liegt südlich des Geltungsbereiches. Nördlich liegt die Kernfläche über geschützten Magerrasenflächen. Bei diesen Biotopen handelt es sich um Trocken- und Magerrasen „Magerrasen nördlich Sulzbach“ (Biotop Nr.: 170251270395).

Das Feldheckenbiotop „Feldgehölz III nördlich Sulzbach“ (Biotop Nr.: 170251270397), welches westlich des Geltungsbereiches liegt ist nicht im Biotopverbund dargestellt, ebenso wie die nördlich gelegene Magere Flachland- Mähwiese „Flachland-Mähwiese westlich Walkmühle N Sulzbach“ (MW- Nr.: 6500012746119830).

Prognose

Durch das geplante Baugebiet wird der 500m Suchraum des Biotopverbundes trockene Standorte beeinträchtigt. Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldheckenbiotop und die nördlich angrenzende Flachland - Mähwiese kann als weiterhin bestehende Verbindungsfläche gesehen werden. Diese Biotope verlaufen linear von Süden nach Norden und verbinden die Kernflächen miteinander. Die Wiesenflächen zwischen Geltungsbereich und der Feldhecke bleiben erhalten. Diese Biotope bilden einen Ausgleich für den Verlust der Wiesenflächen im Geltungsbereich und können den Eingriff abmildern.

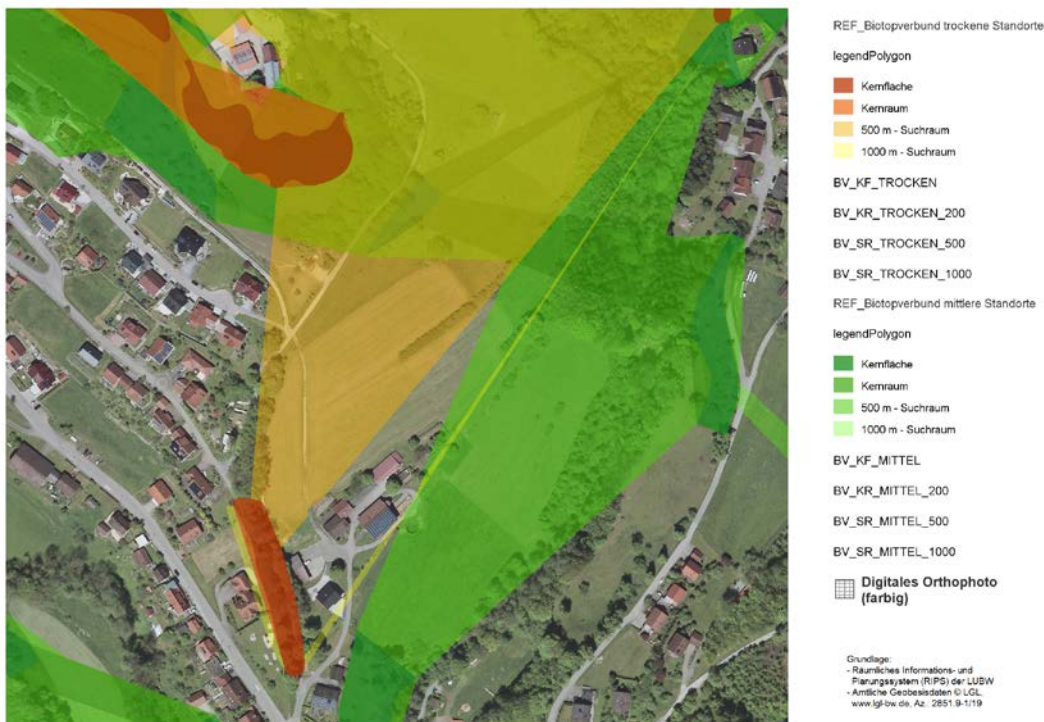


Bild 6: Biotopverbund, ohne Maßstab

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 befindet sich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes:

LRT-Typ:	Magere Flachland-Mähwiesen
LRT-Name:	Flachland- Mähwiese westlich Walkmühle N Sulzbach
LRT-Nr.:	6510
Lage (FFH-Gebiet):	nicht innerhalb eines FFH Gebietes
Fläche:	588 m ²
Erhaltungszustand:	B
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	<i>Artenreiche Trespen-Glatthafer-Wiese im 1. Aufwuchs in leichter süd-östlicher bis südlicher Hanglage. Der Wiesenbestand ist Teil einer größeren Pferdekoppel, deren Restfläche nicht die Kartierkriterien für den Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese erfüllt. Der Wiesenaspekt wird von Wiesen-Salbei (Salvia pratensis), Wiesen-Pippau (Crepis biennis) und Wiesen-Margerite (Leucanthemum vulgare) gebildet. Der mittelhochwüchsige Bestand weist eine lockere Obergrassschicht aus Aufrechter Trespe (Bromus erectus) und Glatthafer (Arrhenatherum elatius) auf, denen zerstreut Knaulgras (Dactylis glomerata) und Flaumhafer (Helictotrichon pubescens) beigemischt sind. Wolliges Honiggras (Holcus lanatus) und Gemeines Ruchgras (Anthoxanthum odoratum) bilden die mittlere, mäßig dichte Grasschicht, in die auch Goldhafer (Trisetum flavescens) eingestreut ist. Gemeines Rispengras (Poa trivialis) wächst mit unterschiedlicher Intensität im Unterwuchs. Weiche Trespe (Bromus hordeaceus) ist zur Schließung der Grasnarbe eingesät worden. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist zugunsten der Kräuter verschoben. Neben den grünlandtypischen Arten des ertragreichen Wirtschaftsgrünlands, weist der Bestand relativ viele wertgebende Arten mit z.T. hohen Mengenanteilen auf. Nährstoffzeiger sind in diesem Bestand nur in geringem Umfang vertreten. Der Bestand wird als Pferdekoppel bewirtschaftet und durch eine Nachmahd regelmäßig genutzt.</i>

B.7.5 Artenschutz

B.7.5.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

B.7.5.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die durch Dipl. Biol. Matthias Wolf vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung zwischen April und September 2019 durchgeführt wurde, wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Fledermäuse:

„Im Bereich des Plangebietes konnten keine, für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen gefunden werden.“

Bei der Untersuchung der Vögel wurden drei Gruppen (Ökologische Gilde) unterschieden und zwei Vogelarten gesondert untersucht.

„Im Untersuchungsraum konnten im Frühjahr 2019 insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 12 als Brutvogelarten und 9 als regelmäßige Nahrungsgäste im Gebiet zu betrachten sind.“

Freibrütende Vogelarten:

(Amsel Turdus merula, Buchfink Fringilla coelebs, Eichelhäher Garrulus glandarius, Elster Pica pica, Heckenbraunelle Prunella modularis, Kernbeißer Coccothraustes coccothraustes, Misteldrossel Turdus viscivorus, Mönchsgrasmücke Sylvia atricapilla, Ringeltaube Columba palumbus, Stieglitz Carduelis carduelis, Zilpzalp Phylloscopus collybita).

„Die elf zu dieser ökologischen Gilde zusammengefassten Vogelarten brüten in der Regel in Bäumen und Sträuchern und errichten ihre Nester auf Zweigen und Ästen der vorhandenen Gehölzelemente. Einzelne Arten wie Mönchsgrasmücke und Zilpzalp können dabei auch bodennah brüten.

Die vorkommenden Freibrüter sind häufige und verbreitete Arten. Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke weisen beispielsweise eine weite ökologische Amplitude auf und brüten auch regelmäßig im Inneren von Ortschaften. Im Untersuchungsgebiet findet sich erstgenannte Vogelart mit insgesamt vier Brutvorkommen im Umfeld des Plangebiets, die

übrigen genannten Arten wurden wie auch Heckenbraunelle, Stieglitz und Zilpzalp jeweils einmal nachgewiesen.

Für die regelmäßig in das Gebiet einfliegenden Arten Eichelhäher, Elster, Kernbeißer, Misteldrossel und Ringeltaube sind die untersuchten Flächen Nahrungsbiotope.“

Höhlen bewohnende Vogelarten:

(Blaumeise *Parus caeruleus*, Feldsperling *Passer montanus*, Kohlmeise *Parus major*, Star *Sturnus vulgaris*).

„Die insgesamt vier im Gebiet nachgewiesenen Arten dieser ökologischen Gilde beziehen in der Regel Höhlungen im Stammbereich älterer Bäume zum Nestbau. Blaumeise und Kohlmeise gelten dabei als Ubiquisten und finden sich in Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung, als Niststandorte dienen auch Nistkästen; die Arten wurden mit einem beziehungsweise mit zwei Brutpaaren im Bereich eingriffsnaher Gehölzbestände erfasst. Eine östlich der Abgrenzung des Plangebiets gelegene baumreiche Feldhecke dient dem Feldsperling als Brutlebensraum.

Die letztgenannte Art siedelt bevorzugt in älteren Baumbeständen der halboffenen Feldflur und der Randbereiche dörflich geprägter Siedlungen, der Star, der im Gebiet zur Nahrungssuche auftritt, kommt in lichten naturnahen Wäldern sowie in alten Baumbeständen des Halboffenlands und der Siedlungsbereiche vor. Beide Arten nisten ebenfalls gerne in künstlichen Bruthöhlen (Hölzinger 1997).“

Gebäude bewohnende Vogelarten:

(Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*, Haussperling *Passer domesticus*, Mehlschwalbe *Delichon urbicum*, Rauchschnalbe *Hirundo rustica*).

„Die vier zu dieser ökologischen Gilde zusammengefassten Arten brüten häufig bis regelmäßig im Bereich von Gebäuden. Während der Hausrotschwanz auch naturnahe Habitate besiedelt, sind die Vorkommen der übrigen Arten eng an den menschlichen Siedlungsbereich gebunden.

Der Haussperling bewohnt neben Altbauvierteln in Städten mit Gärten und Parkanlagen vor allem Dörfer, bäuerliche Siedlungen und landwirtschaftliche Einzelgehöfte (Hölzinger 1997). Auch Mehlschnalbe und Rauchschnalbe sind in Baden-Württemberg als extreme Kulturfollower zu betrachten, die Arten errichten ihre Nester grundsätzlich im Bereich von Gebäuden. Die Nahrungssuche findet in der offenen Landschaft beziehungsweise über Gewässern statt, wobei die Rauchschnalbe meist in der Nähe ihrer Nester jagt (Hölzinger 1999).“

„Hausrotschwanz und Haussperling nisten an Gebäuden, die im Randbereich der Ortschaft in das Untersuchungsgebiet einbezogen wurden. Mehlschnalbe und Rauchschnalbe finden sich über den untersuchten Wiesenflächen regelmäßig zur Insektenjagd ein; die Niststandorte dieser Arten liegen im angrenzenden Siedlungsbereich beziehungsweise in Stallungen nahegelegener landwirtschaftlicher Anwesen.“

Zwei Vogelarten wurden gesondert beachtet.

Mäusebussard (*Buteo buteo*):

„Der Mäusebussard ließ sich regelmäßig bei Jagdaktivitäten im Plangebiet und im nahen Umfeld beobachten. Die Art zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Raumananspruch aus und nistet in der Regel im Randbereich von Wäldern und in Feldgehölzen, Brutvorkommen in der nahen Umgebung des Untersuchungsraums sind grundsätzlich nicht auszuschließen.“

Neuntöter (*Lanius collurio*):

„Die Art wurde während der Ende Mai und Mitte Juni durchgeführten Begehungen im Bereich der östlichen Abgrenzung des Plangebiets angetroffen. Die Vögel nutzten die dort an das Gebiet angrenzende Schlehenhecke und die niedrig querende Freileitung sowie das Gebüsch unterhalb der alten Eiche im Norden als Sitzwarten. Die östliche Gebietshälfte des

vorgesehenen Baugebiets ist als Teillebensraum der Art zu betrachten, der Niststandort befindet sich vermutlich eingriffsnah in der angrenzenden Schlehenhecke.“

B.7.5.3 Prognose der Betroffenheit

Freibrütende Vogelarten:

„Bauphase:

Niststandorte freibrütender Vogelarten sind im Zuge der Planungsmaßnahme nicht betroffen. Im Hinblick auf vergleichsweise eingriffsnah nachgewiesene Brutpaare von Freibrütern sind Störwirkungen durch Lärm, Licht, erhöhte Betriebsamkeit und so weiter sowie der Wegfall von Nahrungshabitaten zu erwarten, diese Beeinträchtigungen sind jedoch insgesamt nicht als essenziell zu bewerten.

Betriebsphase:

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnten, sind nach Abschluss der Bauarbeiten grundsätzlich nicht zu erwarten.“

Höhlen bewohnende Vogelarten:

„Bauphase:

Im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebiets festgestellten Vorkommen, Höhlen bewohnender Vogelarten, ist von geringfügigen Störwirkungen auszugehen, die jedoch nicht die Aufgabe der Niststandorte zur Folge hätten.

Betriebsphase:

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen führen könnten, sind nach Abschluss der Bauarbeiten grundsätzlich nicht zu erwarten.“

Gebäude bewohnende Vogelarten:

„Bauphase:

Die Vorkommen der im Gebiet brütenden Gebäude bewohnenden Vogelarten beschränken sich auf die bebauten Grundstücke im Randbereich von Sulzbach; vorhandene Niststandorte sind von der Planungsmaßnahme nicht betroffen.

Betriebsphase:

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen Gebäude bewohnender Vogelarten ist infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu erwarten.“

Neuntöter:

„Bauphase:

Der Niststandort des im Untersuchungsgebiet vorkommenden Neuntöters ist im Zuge der Planungsmaßnahme nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der eingriffsnahen Lage und eines zu erwartenden Verlusts von Teillebensräumen, darunter eine Feldhecke und ein Schlehengebüsch, sowie begleitende Saumstrukturen, ist jedoch mit der Aufgabe des bisherigen Brutlebensraums zu rechnen.

Betriebsphase:

Da Neuntöter vergleichsweise störungsempfindlich sind und in der Regel eine unmittelbare Nähe zum Siedlungsbereich meiden, kann davon ausgegangen werden, dass der bisherige Niststandort nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht für eine weitere Besiedlung genutzt werden kann.“

Mäusebussard:

„Bauphase:

Geringfügige Störungen sind für die im Gebiet jagenden Mäusebussarde nicht auszuschließen, aber nicht als erheblich zu bewerten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Betriebsphase:

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist nach Abschluss der geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten.“

B.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

„Zur Sicherung der Kohärenz von Lebensstätten des Neuntöters im Gebiet müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden.“ (siehe Kapitel B.7.5.4 Vorgezogene Maßnahmen)

B.7.5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig:

„Schaffung von Ersatzbruthabitaten für den Neuntöter“.

„Im Hinblick auf das vom potenziellen Verlust des bestehenden Brutlebensraums betroffene Vorkommen des Neuntöters im Osten des Gebiets sollte noch vor Beginn der Eingriffe die Neuanlage eines geeigneten Gehölzbestands vorgenommen werden. Die Fläche sollte möglichst nahe am derzeitigen Niststandort, aber mit Abstand zur neu entstehenden Siedlungsfläche, zu Wäldern und zu Straßen beziehungsweise stark frequentierten Wegen liegen. Wichtig ist eine weitgehend störungsfreie Lage des in Frage kommenden Standorts. Die Länge der Hecke sollte mindestens 100 m betragen.“

„Zur Verwendung sollten einheimische und standortsgerechte Sträucher wie Schlehe, Weißdorn, Hundrose usw. kommen. Die Hecke müsste dauerhaft gepflegt werden, dabei sollten im Abstand von mehreren Jahren Rückschnitte erfolgen, die jedoch zur Aufrechterhaltung ihrer Funktion als Brutlebensraum maßvoll stattfinden müssen; ein vollständiger Rückschnitt bis auf den Boden sollte unterbleiben. Auch ist auf das Vorhandensein möglichst extensiv genutzter Saumstrukturen zu achten.“

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel B.9.3 „Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften“.

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.

Vom Landwirtschaftsamt wurden die zu erwartenden Geruchsbelastungen von dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb überschlägig berechnet. Das Landwirtschaftsamt gelangte zu der Einschätzung, dass eine Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen rechtlich zulässig ist.

B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

Waldflächen liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches. Waldabstandsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Von der unteren Forstbehörde wurde einem reduzierten Waldabstand von 25,0 m zugestimmt, dieser ist entsprechend im Plan dargestellt und wird eingehalten.

B.7.10 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan 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 nördlich angrenzende Magere Flachland-Mähwiese muss während der Bauarbeiten geschützt werden. Es sind ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).
- Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Eiche, die nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches steht, muss während der Bauarbeiten geschützt werden. Es sind ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).

Vorgesehen sind folgende externe Maßnahmen:

- **eM2:** Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Eiche, die nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches steht, wird mit einer Pflanzbindung versehen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die Maßnahmen ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich- rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sulzbach- Laufen und dem Landratsamt gesichert.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Das im Geltungsbereich liegende, nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope (Nr. 17025 127 0392 „Feldhecken III nördlich Sulzbach“) wird durch die vorliegende Planung in Teilen zerstört. Die Zerstörung des Biotopes wird in einer Vorgezogenen Maßnahme (CEF) ausgeglichen, unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ **eM1** genau beschrieben und über einen öffentlich - rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sulzbach - Laufen und dem Landratsamt gesichert.

Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Ausgleich für die Brutstätte des Neuntötters, die durch die Bebauung zerstört wird.

Der verbleibende, außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil des geschützten Biotopes (Nr. 17025 127 0392 „Feldhecken III nördlich Sulzbach“), muss während der Bauarbeiten geschützt werden. Es sind ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).

Zum Erhalt des angrenzenden nach § 33 NatSchG besonders geschützten Biotopes (Nr. 17025 127 0397 „Feldgehölz III nördlich Sulzbach“) werden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

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 der Fällung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere stattfinden. Sie ist demnach nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die Brutstätte des Neuntötters, die durch die Bebauung zerstört wird, ist als CEF-Maßnahme eine mindestens 3- reihige Hecke, aus vorwiegend Dornensträuchern zu pflanzen. Die Hecke liegt südöstlich und in ca. 80 Meter Entfernung zum Bebauungsplan „Sommerhalde, Erweiterung“.

Die Maßnahme ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ **eM1** genau beschrieben und wird über einen öffentlich - rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sulzbach - Laufen und dem Landratsamt gesichert.

Als CEF-Maßnahmen muss die Maßnahme vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätte umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen.

Die oben aufgeführte Maßnahme dient gleichzeitig auch als Ausgleich für den Teil des gesetzlich geschützten Biotopes „Feldhecken III nördlich Sulzbach“ (Biotop-Nr. 17025 127 0392), der durch die vorliegende Planung zerstört wird.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Zum Erhalt der nordwestlich angrenzenden, geschützten Magere Flachland - Mähwiesen (LRT-Nr.: 6510 Flachland- Mähwiese westlich Walkmühle N Sulzbach) werden Schutzmaßnahmen festgesetzt.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,**
- 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe,*
- 5. Tankstellen.*

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich nicht zulässig.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatbedeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Aufgrund der stark bewegten Topographie werden unterschiedliche maximal zulässige Außenwandhöhen für die Tal- und Bergseite festgelegt.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

B.10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Nebenanlage darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 25,0 m festgesetzt.

B.10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang auszurichten. Zusätzlich sind andere Firstrichtungen zulässig, wenn diese Firste dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sind.

B.10.6 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 in einer Entfernung von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.10.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.10.8 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. In den Grünflächen sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

B.10.9 Leitungsrechte, Schutzstreifen

Das Flurstück 258 wird von einer 20-kV-Freileitung gekreuzt. Der für diese Leitung erforderliche Schutzstreifen von 7,5m links und rechts der Leitungssachse reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B.10.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Zum Erhalt des angrenzenden, geschützten Feldgehölzes und der angrenzenden, geschützten Mageren Flachland- Mähwiese werden entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

Zum Erhalt der nordwestlich des Geltungsbereiches stehenden Eiche werden entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen.

B.10.12 Pflanzgebote

Es werden keine Pflanzgebote festgesetzt.

B.10.13 Pflanzbindungen

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Einfügung der geplanten Erweiterung in das Ortsbild sollen die Festsetzungen zur Ausbildung von Dächern aus dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sommerhalde“ übernommen werden.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

B.11.5 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.11.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

B.11.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen und Selbstentleerung zu erstellen.

Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf den Grundstücken gelegene, geeignete unterirdische Behälter (Zisternen mit Rückhalteraum und Selbstentleerung) zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 l / qm bedachte Grundfläche betragen.

Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

B.12. Verkehr

Die bestehende Erschließung über die Straße ‚Am Brünstberg‘ wird durch die Verlängerung dieser nach Osten sichergestellt.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Netze.

Sulzbach-Laufen, im Juli 2021

Bock
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sommerhalde, Erweiterung**“ 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 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist bei Gebäuden mit Satteldach auf max. 4,5 m bergseits und max. 6,20 m talseits festgesetzt. Diese darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Für das südlich gelegene Grundstück welches über eine private Erschließung von der Eisbachstraße erschlossen wird, gilt die im Planteil festgesetzte maximal zulässige EFH von 380,00 m NN.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit ihrer Fußbodenplattenhöhe von den festgesetzten EFH abweichen.

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 eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,5 m 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 offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 25,0 m zulässig.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang auszurichten. Zusätzlich sind andere Firstrichtungen zulässig, wenn diese Firste dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sind.

P.6 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 mit einer Entfernung von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

P.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.10 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.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

P.11 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 der Fällung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

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

S: Maßnahmen zum Schutz angrenzender geschützter Biotope

Die angrenzenden geschützten Biotope (Nr. 17025 127 0392 „Feldhecken III nördlich Sulzbach“ und Nr. 17025 127 0397 „Feldgehölz III nördlich Sulzbach“) dürfen durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Flachland- Mähwiesen

Die nordwestlich angrenzenden, geschützten Magere Flachland- Mähwiesen (LRT-Nr.: 6510 Flachland- Mähwiese westlich Walkmühle N Sulzbach) darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

S: Maßnahme zum Schutz der angrenzenden Eiche

Die in unmittelbarer Nähe stehende Eiche darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sommerhalde, Erweiterung**“ 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)

Es sind Satteldächer zwischen 30° bis 42° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen.

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.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite der Dachgauben bis max. 2/3 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung
- geschnittene Hecken

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft, nicht zulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 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.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen sind nicht zulässig.

O.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

(§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf den Grundstücken gelegene, geeignete unterirdische Behälter (Zisternen mit Rückhalteraum und Selbstentleerung) zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 l / qm bedachte Grundfläche betragen.

Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der privaten Regenwassernutzung innerhalb der Wohngebäude ist die Wasserversorgungssatzung und die Abwassersatzung der Gemeinde Sulzbach-Laufen einzuhalten. Zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regen- und Brauchwassersystem darf keine Verbindung bestehen. (§ 17 Trinkwasserverordnung bzw. DIN 1998). Die Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt vor der Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

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

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

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 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	16.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	19.12.2019
Auslegungsbeschluss		am	17.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	02.06.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 09.06.	bis	09.07.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	26.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.07.2021

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 17.05.2021

Sulzbach-Laufen,
den 26.07.2021

gez.
Bock
(Bürgermeister)

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.07.2021