Zu TOP 4 – Private Bausachen

a) Neubau einer Doppelgarage

Am Donnerstag, den 27.04.2023 ging der Bauantrag von XXXX, Sulzbach-Laufen, bei der Gemeindeverwaltung ein.

XXX beabsichtigt den Neubau einer Doppelgarage auf Flst. 607, Ziegelhalde 17 in Laufen.

Zudem beantragt XXX eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich des Abstands zwischen Garage und Straße.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Neubau. Auch der beantragen Befreiung sollte aus Gründen der Gleichbehandlung und aus allgemeinen Erwägungen zugestimmt werden.

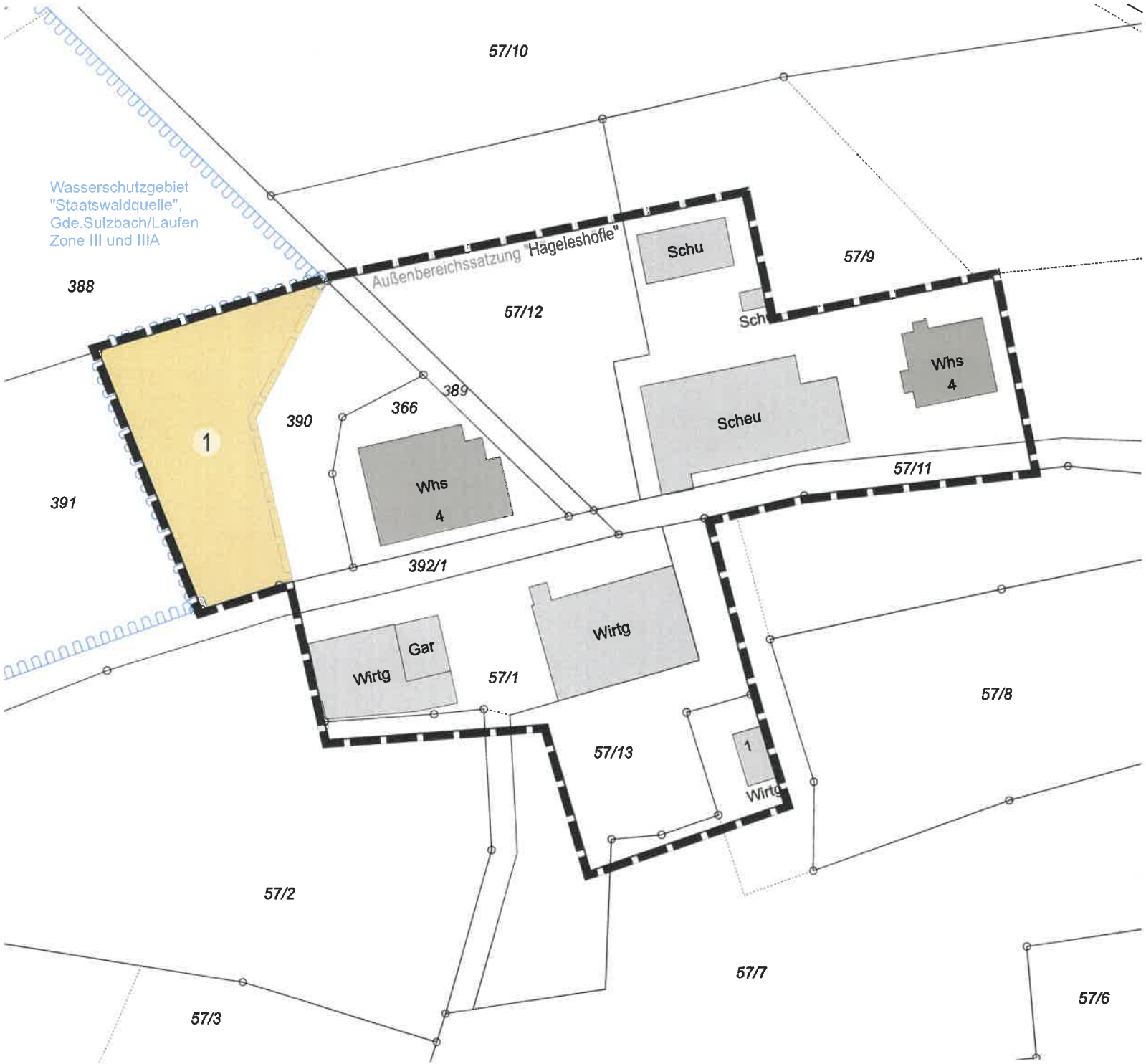
Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben von XXXX, dem Neubau einer Doppelgarage, Flst. 607, Ziegelhalde 17, Laufen, sein Einvernehmen.**

2. **Der Gemeinderat stimmt der beantragen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Garagenabstand zu.**

3. **Das Einvernehmen ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall mitzuteilen.**

4. **Für die Akten ist ein Protokollauszug zu fertigen.**



6663

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HÄGELESHÖFLE"

IN HÄGELESHÖFLE 1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 15.05.2023

20.02.2023

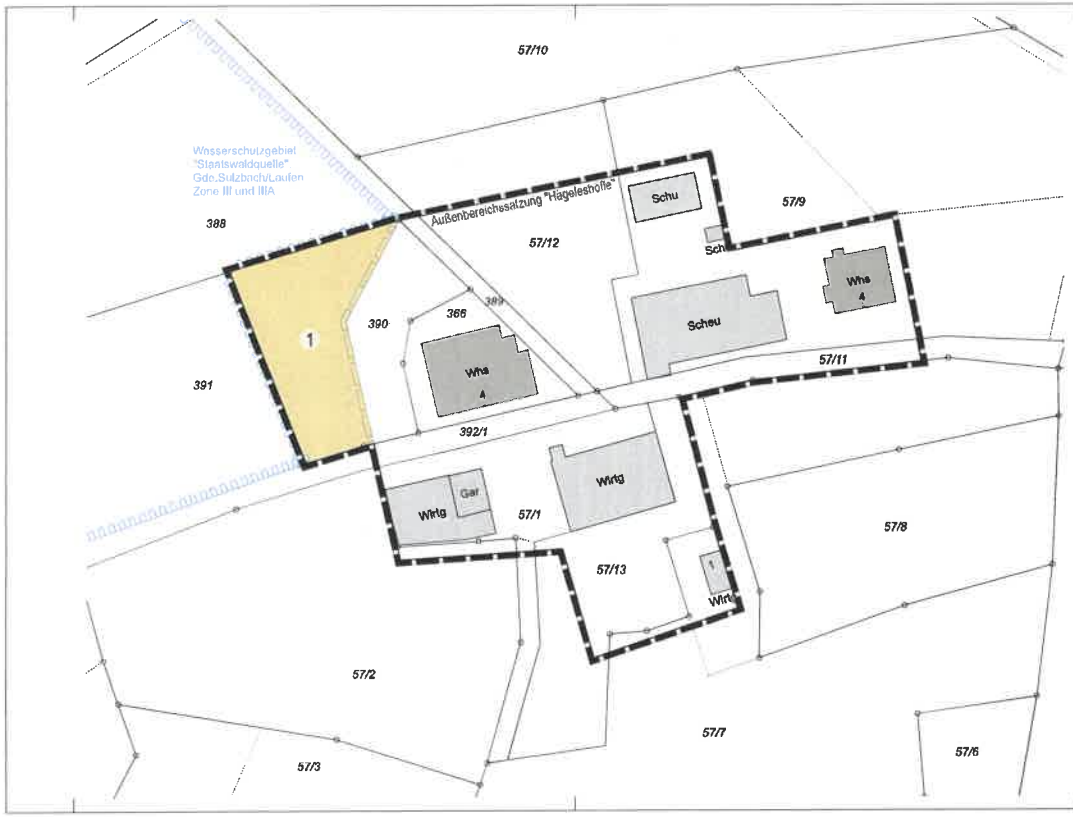
KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- Geltungsbereich
- 1 — Ergänzungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Wasserschutzgebiet



ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1 — Ergänzungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

- Wasserschutzgebiet

6883

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HÄGELESHÖFLE"

IN HÄGELESHÖFLE 1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 15.05.2023

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 20.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 02.03.2023
Auslegungsbeschluss		am 20.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 02.03.2023
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 09.03. bis 11.04.2023
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 15.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am .....

Entwurf gefertigt am 20.02.2023
Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung

Fuhrmann

AUFGESTELLT

Sulzbach-Laufen, den 20.02.2023

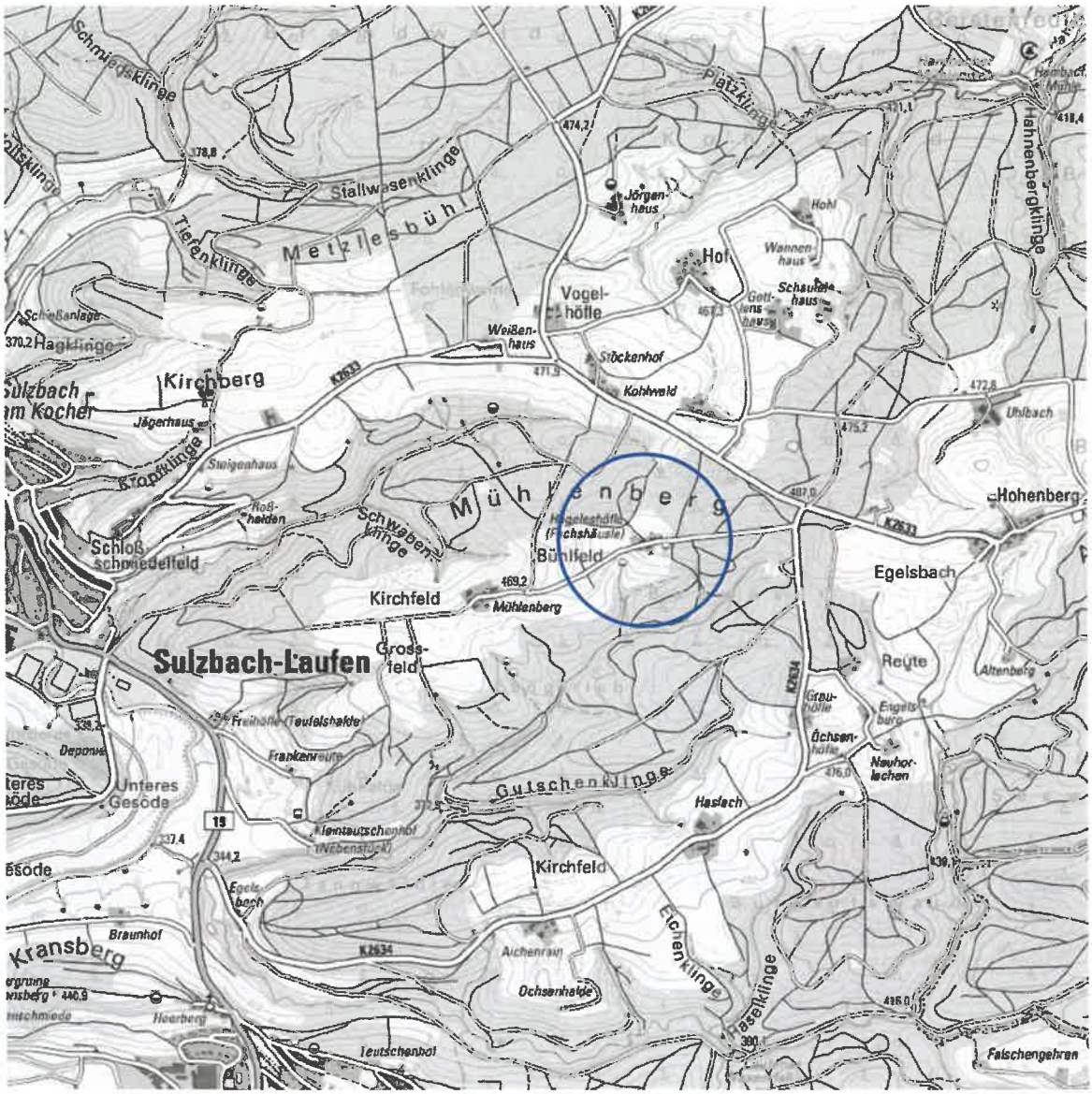
gez.
Bock (Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Sulzbach-Laufen, den .....

.....
Bock (Bürgermeister)

FACHBEREICH KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL



ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„HÄGELESHÖFLE“

IN HÄGELESHÖFLE

SATZUNGSBESCHLUSS
AM 15.05.2023

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4
VORBEMERKUNGEN 5
BEGRÜNDUNG 6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung 6
B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf 7
B.3. Übergeordnete Planungen 9
B.3.1 Regionalplanung 9
B.4. Kommunale Planungsebene 10
B.4.1 Flächennutzungsplan 10
B.4.2 Landschaftsplan 10
B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 10
B.5. Fachgutachten 12
B.5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 12
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen 12
B.6.1 Schutzgebiete 12
B.6.2 Biotopschutz 13
B.6.3 Biotopverbund 13
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 14
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 14
B.6.6 Artenschutz 14
B.6.7 Gewässerschutz 15
B.6.8 Denkmalschutz 15
B.6.9 Immissionsschutz 15
B.6.10 Landwirtschaft 15
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen 15
B.6.12 Altlasten 15
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen 16
B.7.1 Bestand 16
B.7.2 Prognose 16
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen 17
B.8. Maßnahmenkonzeption 17
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 18
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 18
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 18
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 18
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 18
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 19
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 19
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 19
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 19
B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle 19
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 19
B.10. Referenzliste 20
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen 20

B.12. Örtliche Bauvorschriften 20
B.13. Verkehr 21
B.14. Technische Infrastruktur 21
B.15. Bodenordnende Maßnahmen 21
SATZUNGSTEXT 22
H Hinweise und Empfehlungen 24
VERFAHRENSVERMERKE 27

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000 8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 10
Bild 3: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“, 1:10.000 11
Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000 11
Bild 5: Luftbild, 1:1.000 12
Bild 6: Biotopverbund, 1:1.000 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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen befindet sich im südlichen Landkreis und verfügt über eine ausgeprägte kleinteilige ländliche Struktur. Zu der Gemeinde gehören 50 Dörfer, Weiler, Höfe und Einzelhäuser, welche sich bevorzugt innerhalb von Rodungsinseln auf den Hochflächen befinden. Diese Siedlungsform ist typisch für das Limpurger Land.

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

Hägeleshöfle hat sich aus einer Hofstelle entwickelt und besteht aus mehreren Wohnhäusern, Wirtschaftsgebäuden und Nebengebäuden.

Am nordwestlichen Rand der Siedlung besteht von der nächsten Generation einer ortsansässigen Familie der Wunsch auf dem Familiengrundstück ein Einfamilienhaus zu bauen. Hägeleshöfle liegt im Außenbereich, ist jedoch nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägt, Wohnbebauungen sind vorhanden. Für das geplante Wohnhaus, besteht derzeit kein Baurecht, da das Grundstück auf dem der Neubau vorgesehene ist, im Außenbereich liegt.

Dieses Interesse am Ort bleiben zu können und dort bauen zu können möchte die Gemeinde Sulzbach-Laufen unterstützen.

Da Hägeleshöfle im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ nicht als Siedlungsfläche dargestellt ist, wurde 2019 eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erstellt um für den Siedlungsteil eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mittels einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB soll Hägeleshöfle als im Zusammenhang bebauter Wohnplatz festgelegt werden. Ein entsprechendes Gewicht an Wohnbebauung ist bereits vorhanden.

Hägeleshöfle ist im Flächennutzungsplan derzeit noch als Außenbereich dargestellt. Das bedeutet, dass die Entwicklungssatzung erst nach Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung in Kraft treten kann.

Mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll für das geplante Bauvorhaben, der nordwestlichen Rand der Siedlung Hägeleshöfle abgerundet werden und so die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Bauvorhaben geschaffen werden.

Da es sich nur um eine kleinteilige Ergänzungsflächen handelt, wurde das Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB gewählt. Die Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich ein. Es ist das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Sulzbach-Laufen den Wohnplatz Hägeleshöfle stärken und erhalten.

Bauvorhaben haben sich somit künftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

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

B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst den gesamten Wohnplatz Hägeleshöfle. Zusätzlich wird die Restfläche des Flurstückes 390 durch die Ergänzungssatzung in den Innenbereich mit einbezogen.

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist auf der folgenden Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beider Satzungen beträgt 0,62 ha. Davon sind 0,55 ha Entwicklungsbereich welcher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festlegt wird und 0,07 ha Ergänzungsbereich.

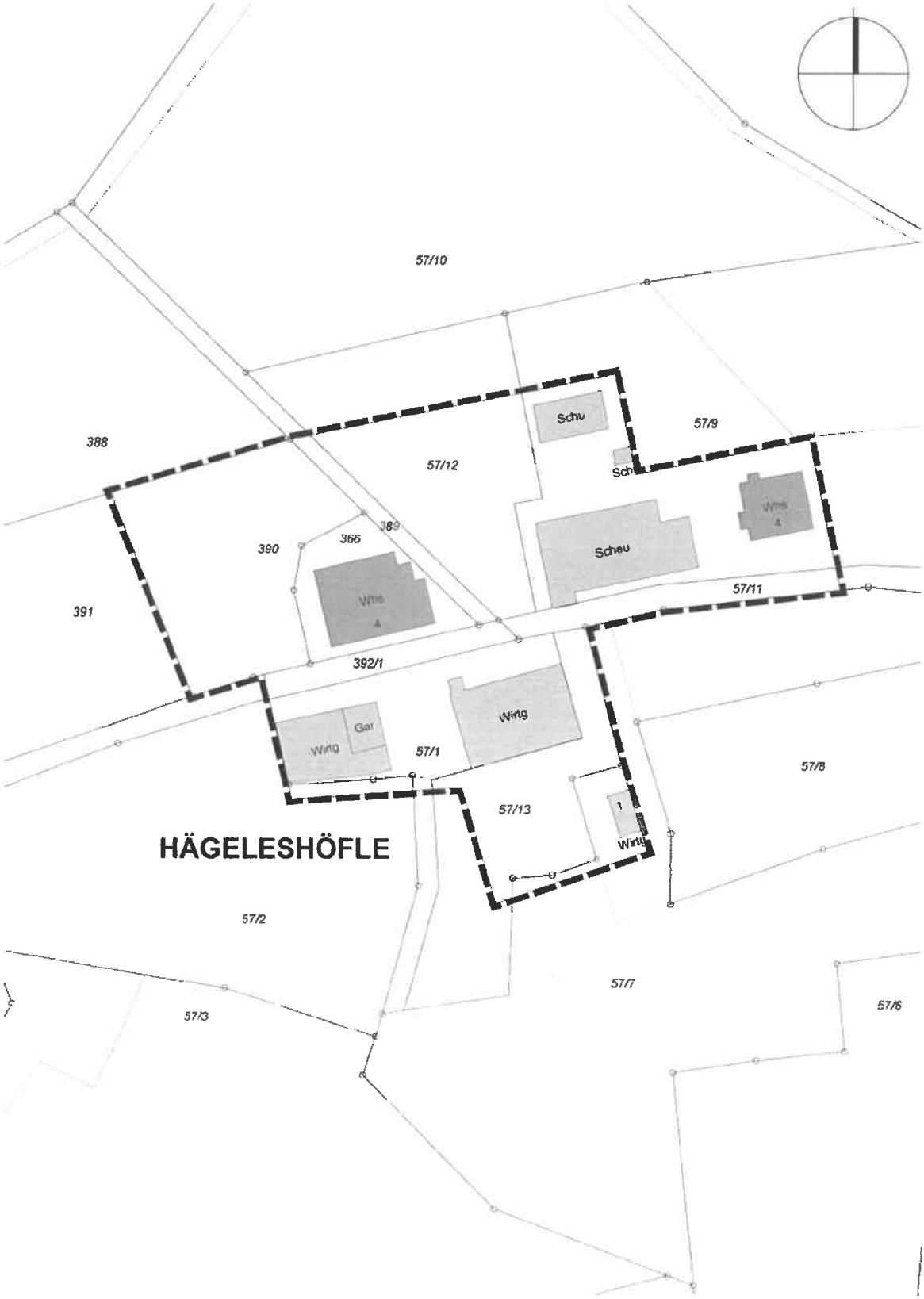
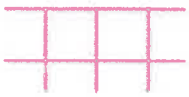


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

B.3. Übergeordnete Planungen

B.3.1 Regionalplanung

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung 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 Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Beurteilung
In Hägeleshöfle sowie dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Die Entwicklungssatzung dient der Bereitstellung von Wohnraum in vorhandenen Gebäuden. Die bestehende Siedlungsstruktur von Hägeleshöfle wird durch die Ergänzungssatzung um eine einzelne Baumöglichkeit geringfügig erweitert. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung 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.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet (N)

Weiterhin grenzt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Norden und Westen direkt an ein Wasserschutzgebiet an.

B.4. Kommunale Planungsebene

B.4.1 Flächennutzungsplan

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

B.4.2 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. Angrenzend ist ein Wasserschutzgebiet eingetragen. Unter Maßnahmen ist die Fläche mit Bestandsänderung (Hochstammobstbau: Ergänzung und Neuanlage) gekennzeichnet.

B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Die Außenbereichssatzung „Hägeleshöfle“, in Kraft getreten 13.06.2019 wird vollständig überplant. Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

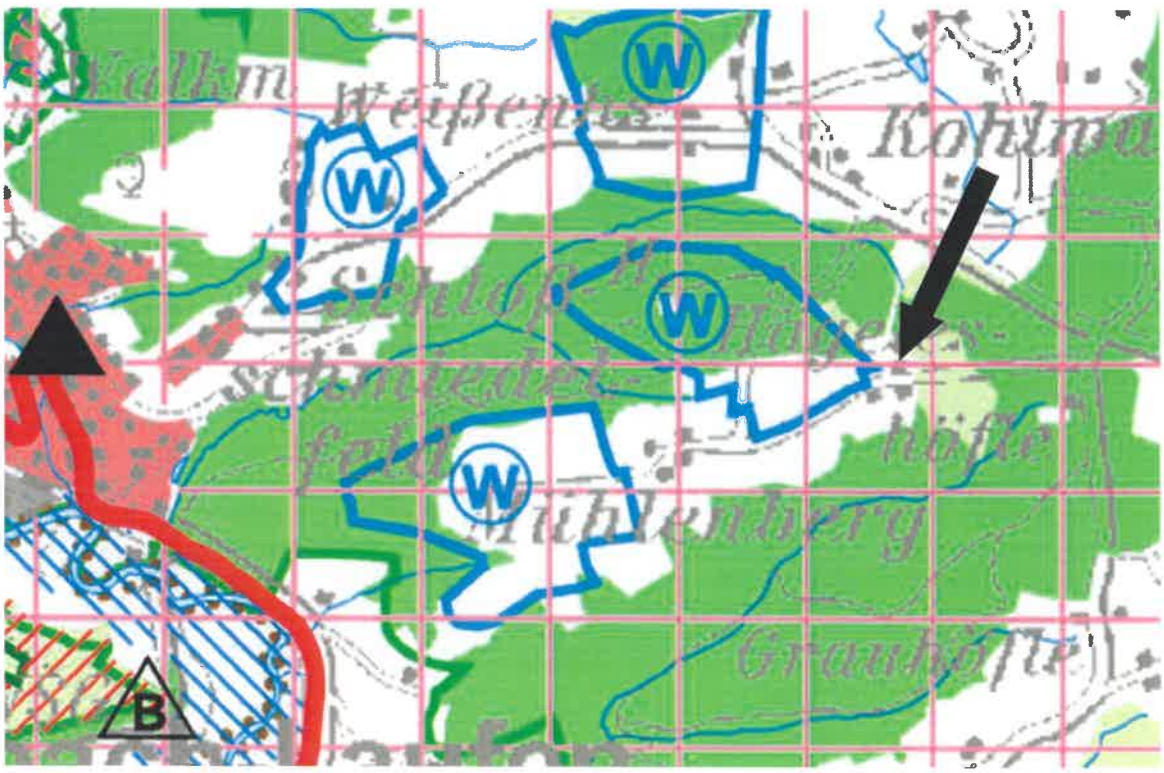


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

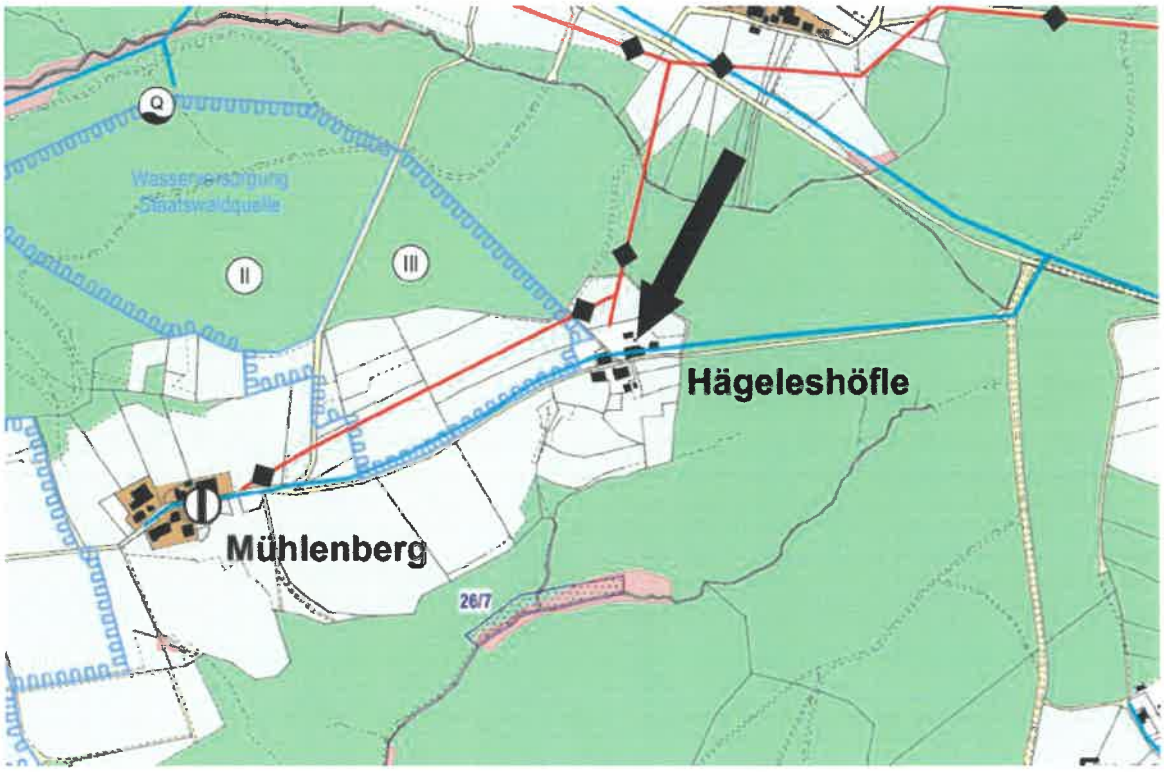


Bild 3: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“, 1:10.000

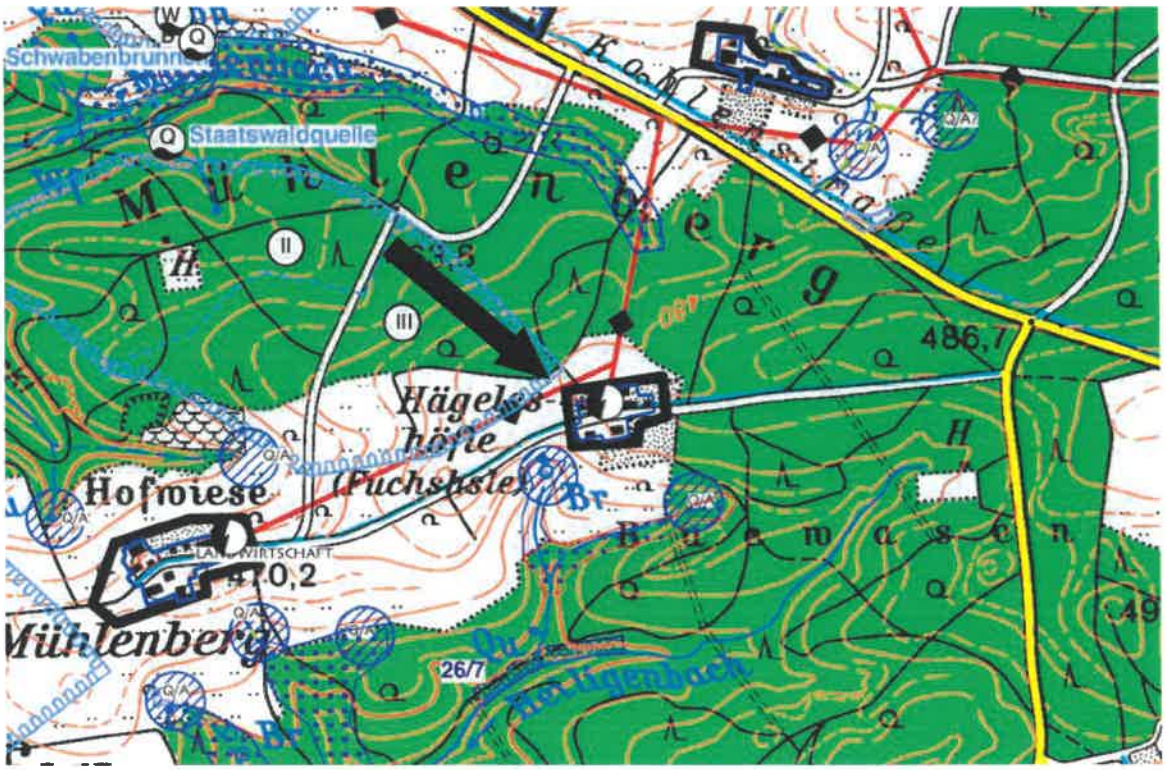


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000

Bild 5: Luftbild, 1:1.000

B.5. Fachgutachten

B.5.1 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.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

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

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

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

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

B.6.2 Biotopschutz

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

B.6.3 Biotopverbund

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

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

Im Folgenden wird nur auf die Fläche des Ergänzungsbereiches eingegangen, da im Bereich der Entwicklungssatzung kein Eingriff stattfindet.

Bestand
Die Fläche der Ergänzungssatzung liegt in keinem Biotopverbund. Östlich angrenzend an die Entwicklungssatzung liegt eine Kernfläche mit Kernräumen und Suchräumen des Biotopverbundes mittlere Standorte. Südwestlich liegt eine Kernfläche mit Suchraum des Biotopverbundes feuchte Standorte.

Prognose
Die angrenzenden Flächen des Biotopverbundes werden durch die Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt.

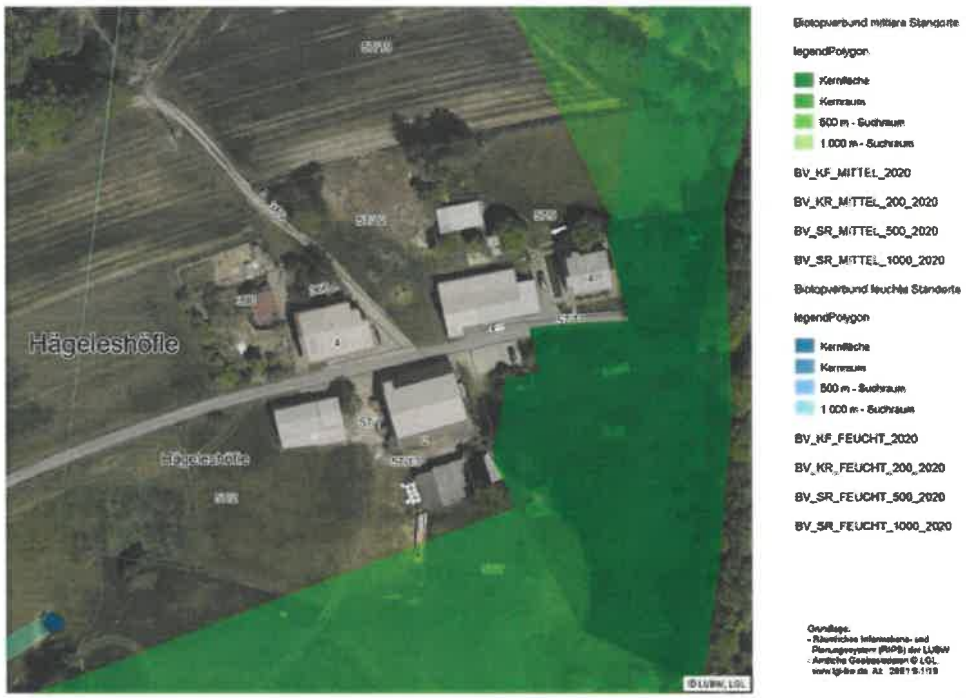


Bild 6: Biotopverbund, 1:1.000

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

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

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

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.6.6 Artenschutz

Der Großteil der Ergänzungsfläche besteht aus intensiv genutzten Gartenflächen. Der nördliche Bereich ist eingezäunt und wird als Gemüsegarten genutzt, hier steht ein kleines

Folienhaus. Die weitere Gartenfläche besteht aus häufig gemähter Fettwiese mittlerer Standorte auf der mehrere Obstgehölze unterschiedlichen Alters wachsen. Als Abgrenzung zur Ortsstraße wächst ein Gebüsch aus standortfremden Gehölzen. Auf der Fläche steht ein kleiner Geräteschuppen. Östlich angrenzend befindet sich ein Hühnerstall mit Auslauf.

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.6.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt. Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich der Ergänzungsssatzung das Wasserschutzgebiet „Staatswaldquelle“ Zone III an.

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

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

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

B.6.10 Landwirtschaft

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

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. 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 des Ergänzungsbereiches eingegangen, da im Bereich der Entwicklungssatzung die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

B.7.1 Bestand

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

Der Großteil der Ergänzungsfläche besteht aus intensiv genutzten Gartenflächen. Der nördliche Bereich ist eingezäunt und wird als Gemüsegarten genutzt, hier steht ein kleines Folienhaus. Die weitere Gartenfläche besteht aus häufig gemähter Fettwiese mittlerer Standorte auf der mehrere Obstgehölze unterschiedlichen Alters wachsen. Als Abgrenzung zur Ortsstraße wächst ein Gebüsch aus standortfremden Gehölzen. Auf der Fläche steht ein kleiner Geräteschuppen. Östlich angrenzend befindet sich ein Hühnerstall mit Auslauf.

Westlich und nördlich angrenzend beginnt das Wasserschutzgebiet „Staatswaldquelle“ Gemeinde Sulzbach/ Laufen (WSG- Nr.: 1.270.000.000.161).

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Schwäbisch- Fränkische Waldberge (108). Der geologische Untergrund besteht aus der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Braunerde, weniger häufig aus Parabraunerde-Braunerde zusammen. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit mittel angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

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

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

B.7.2 Prognose

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

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

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

Aufgrund der intensiven Nutzung, als Garten und Nutzgarten wird die Fläche dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum wird durch eine Bebauung nur gering verändert. Der bebaute Bereich verschiebt sich geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind als mittel zu bezeichnen.

Die vorhandenen Biotope werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Gartenflächen verloren. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

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

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.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind außerhalb des Geltungsbereiches 4 Obstbäume zu pflanzen.

B.7.3 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.8. Maßnahmenkonzeption

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

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des

Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensrautypen 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.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

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

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

B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

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:

- Pflanzung von 5 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.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

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

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juni 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaf - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt für den Abriss von Gebäuden gemacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

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

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.13. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.14. Technische Infrastruktur

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

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sulzbach-Laufen, im Februar 2023

Bock
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HÄGELESHÖFLE“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 2 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 XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 20.02.2023, 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 für den Artenschutz

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

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

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Farbgebung der Gebäude soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

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

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

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

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

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

H.5 Grundwasser

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Landwirtschaft

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss			am	20.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	02.03.2023
Auslegungsbeschluss			am	20.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	02.03.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	09.03.	bis	11.04.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	15.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Sulzbach-Laufen,
den 20.02.2023

gez.
Bock
(Bürgermeister)

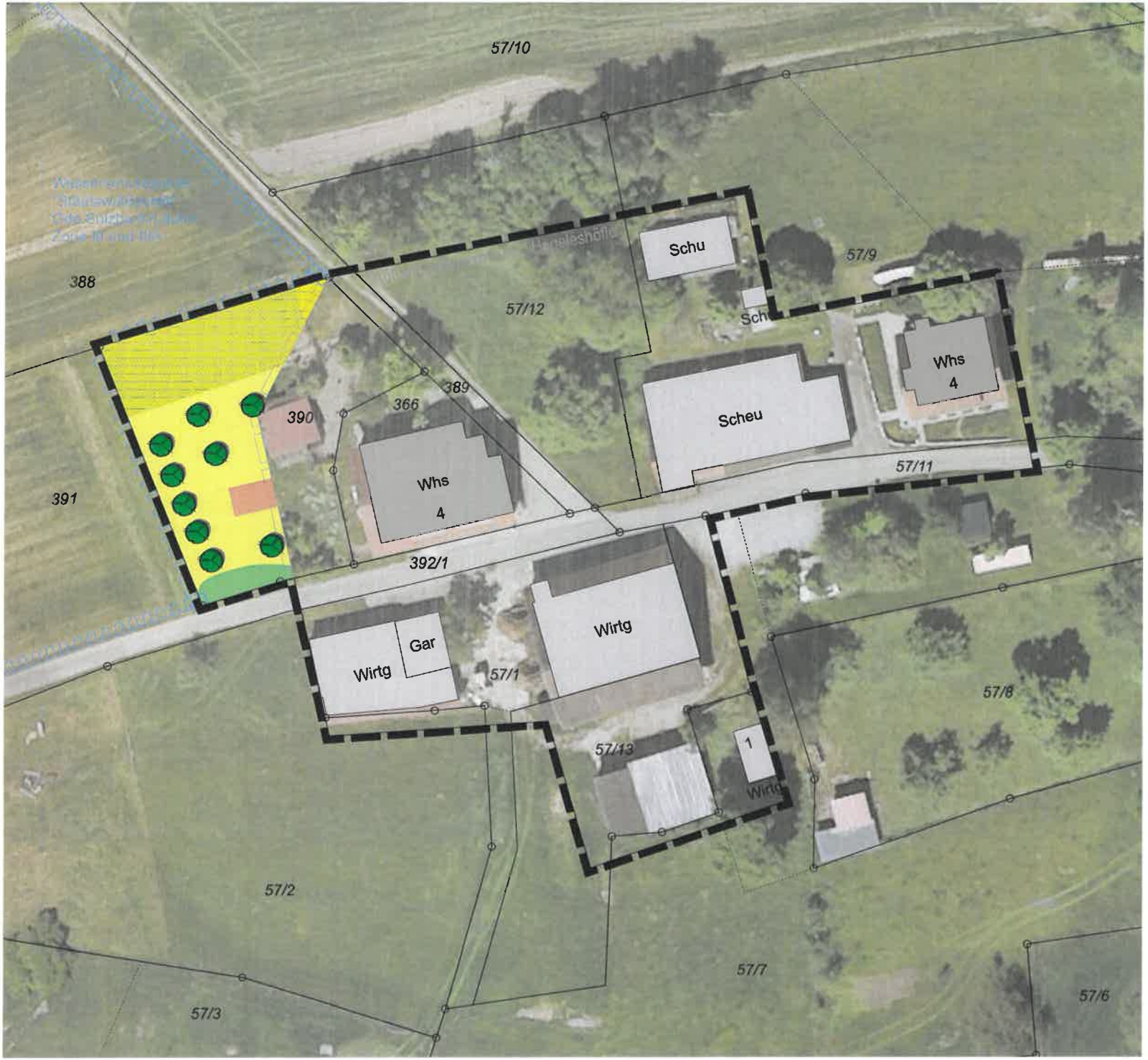
AUSGEFERTIGT

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 .....

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.02.2023



6683

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HÄGELESHÖFLE"

IN HÄGELESHÖFLE 1:500

ANHANG 1: BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

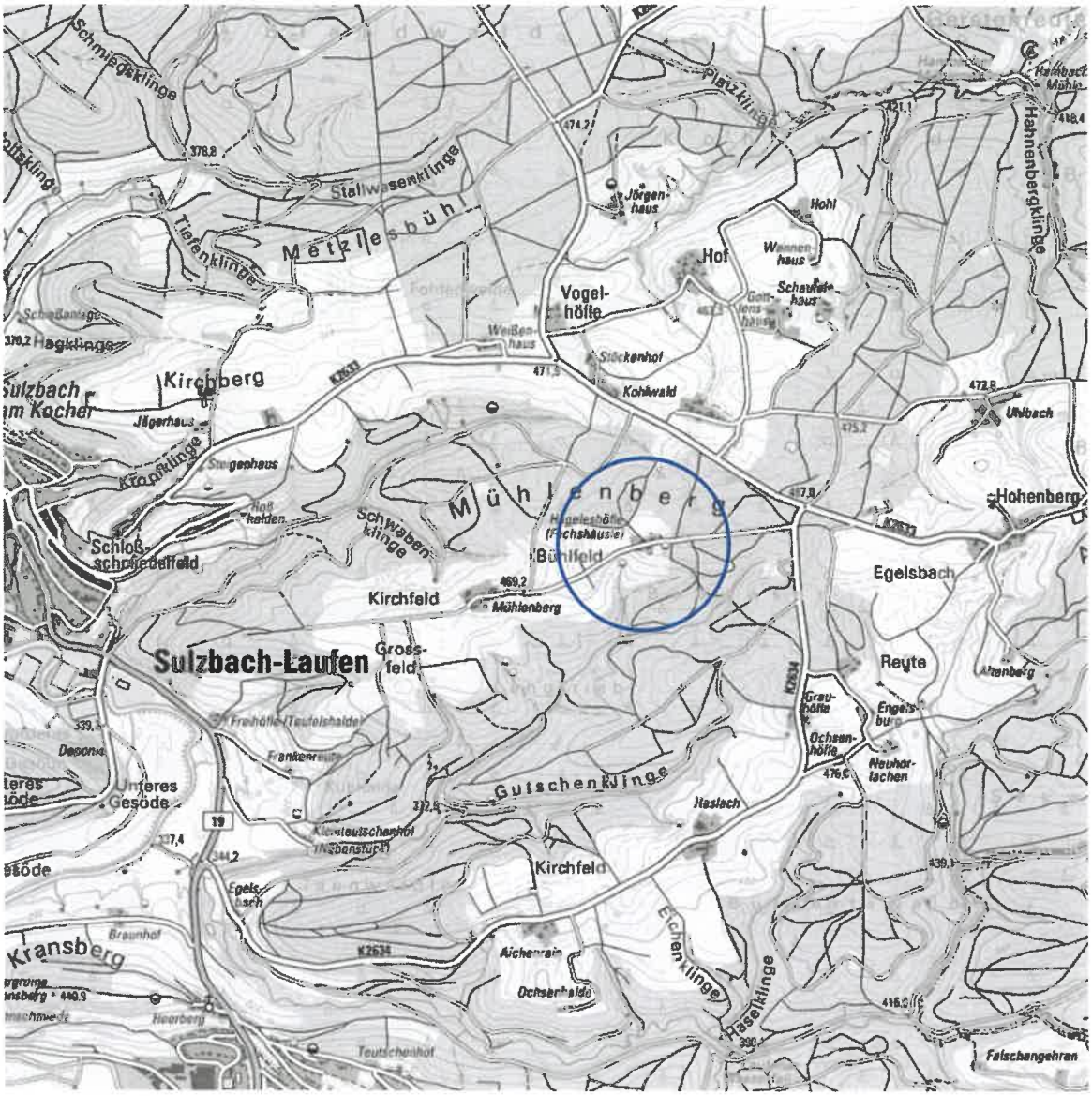
KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- 33.41 Fettwiese mittlere Standorte
- 33.70 Trittpflanzenbestand
- 44.10 Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken
- 45.10 - 45.30 Laubbaum
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.61 Nutzgarten
- Geltungsbereich
- Geltungsbereiche inkraftgetretener Bebauungspläne
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Wasserschutzgebiet



ANHANG 2
EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME ZUR ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„HÄGELESHÖFLE“

IN HÄGELESHÖFLE

DEZERNAT 4 | BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRABE 44 | ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 | FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2

EXTERNE KOMPENSATION 3

A.1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets (Eingriffsregelung) 3

A.1.1eM1: Pflanzung von 4 Obsthochstämmen 3

EXTERNE KOMPENSATION

A.1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets (Eingriffsregelung)

A.1.1 eM1: Pflanzung von 4 Obsthochstämmen

Gemarkung:	Sulzbach (606)
Flur:	2
Flurstücksnummer:	394
Flurstücksfläche:	18.754 m²
Maßnahmenfläche:	3.700 m²

Ort: Das Flurstück 394 liegt südwestlich des Weilers Hägeleshöfle in der Gemeinde Sulzbach Laufen. Angrenzend verläuft die Verbindungsstraße zwischen den Weilern Hägeleshöfle und Mühlenberg. Die Maßnahmenfläche umfasst den nördlichen Teil des Flurstückes mit Streuobstbestand.

Schutzstatus: Der Bereich des Flurstückes und der umliegenden Flächen liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Die Streuobstwiese bildet eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlere Standorte mit angrenzenden Suchräumen. Südlich verläuft ein Suchraum des Biotopverbundes feuchte Standorte.

Bestand: Die Maßnahmenfläche besteht aus einer Fettwiese mit einem geschlossenen Reihenbestand aus Streuobstbäumen. Ein Teil der Bäume ist ausgefallen. Mit der vorliegenden externen Kompensationsmaßnahme soll der Bestand aufgefüllt und verjüngt werden.

Maßnahmenbeschreibung: Auf der im Plan (Anhang 2, eM1) dargestellten Fläche sind gemäß Planeintrag 4 standortgerechte Streuobstbäume zu pflanzen.

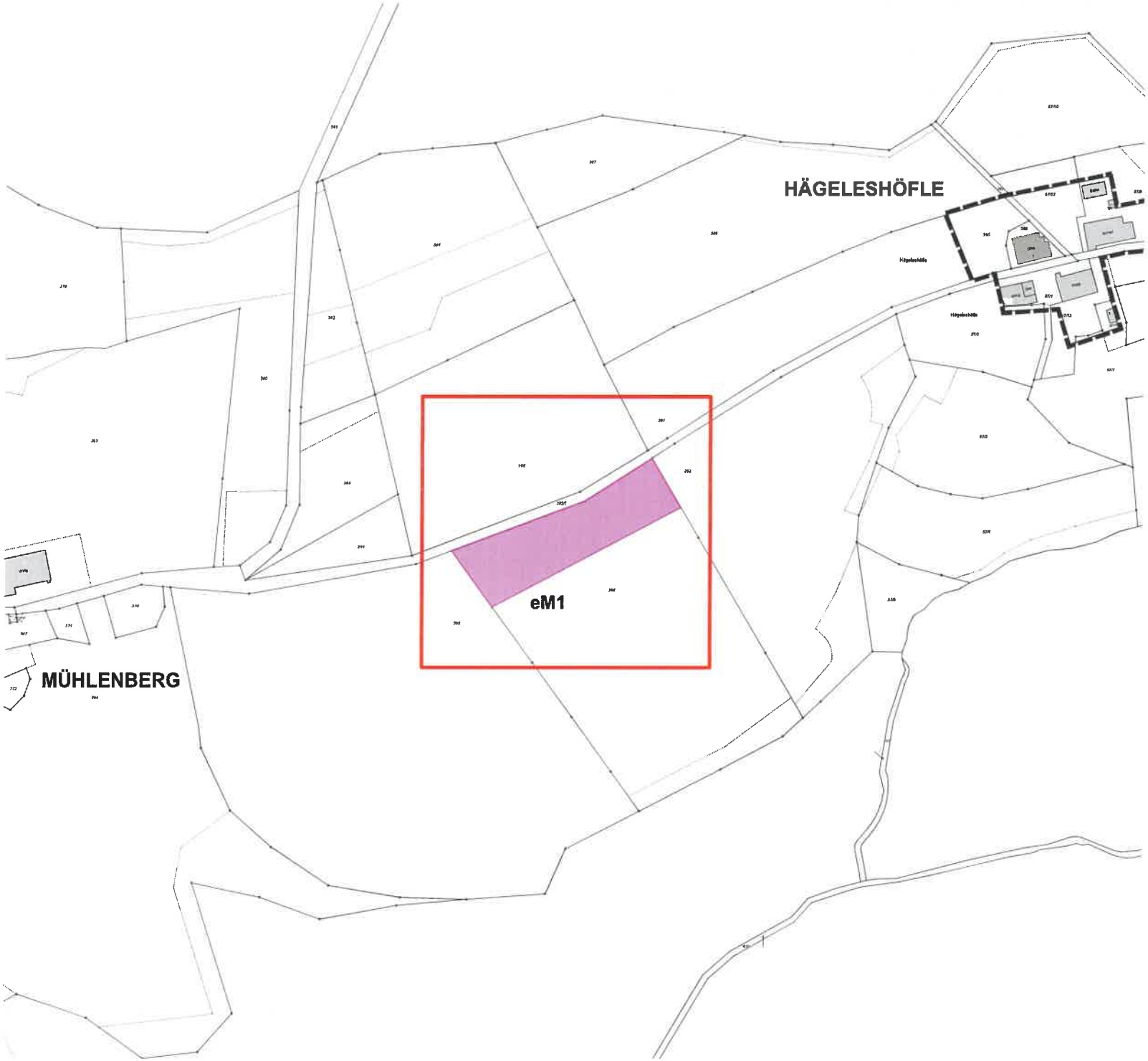
Die Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.).

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden. Bei der Sortenwahl ist auf eine sinnvolle Durchmischung zu achten.

Die aktuelle Bewirtschaftung der Wiese bleibt bestehen.

Hinweis: *Ein Mindestabstand der Pflanzungen zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.*

Ausgleichspotenzial.	Streuobstwiesen bieten vielen Tieren einen Lebensraum, sind schön zu betrachten und können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern und Klimaextremen entgegenwirken. Sie bringen daher nicht nur eine Aufwertung für das Schutzgut Biotope mit sich, sondern auch für das Schutzgut Landschaftsbild sowie das Schutzgut Klima und Luft.



8683

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HÄGELESHÖFLE"

IN HÄGELESHÖFLE 1:2.000

ANHANG 2: ÜBERSICHTSPLAN

FACHBEREICH KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

6683

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
"HÄGELESHÖFLE"

IN HÄGELESHÖFLE 1:500

ANHANG 2: eM1

KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

- externe Maßnahme 1: Pflanzung von 4 Obstbäumen (Flurstück 394)
- Wasserschutzgebiet
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HÄGELESHÖFLE“ IN SULZBACH-LAUFEN (PROJ.-NR.: 6683)

Öffentliche Auslegung vom 09.03. bis 11.04.2023

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 15.05.2023

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 10 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Regierungspräsidium Stuttgart
- Regionalverband Heilbronn-Franken
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Netze ODR GmbH
- Vodafone NRW GmbH
- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land
  Stellungnahme vom 15.03.2023

A.1 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 11.04.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Untere Naturschutzbehörde: Die untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern. Ein Entwurf dieses Vertrages ist der Stellungnahme beigefügt.	Kenntnisnahme. Dem öffentlich-rechtlichen Vertrag wird zugestimmt.
Untere Baurechtsbehörde: Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Untere Immissionsschutzbehörde: Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung der o. g. Satzung keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. **Anlage** Öffentlich-rechtlicher Vertrag	Kenntnisnahme.

A.2 Wasserversorgung Nordost-Württemberg, Crailsheim

Stellungnahme vom 10.03.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Im Schreiben vom 07.03.2023 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Hägeleshöfle“ der Gemeinde Sulzbach-Laufen, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet in Sulzbach-Laufen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden keine Belange der NOW berührt. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. **Anlage** Online Planauskunft	Kenntnisnahme.

A.3 EVG, Öhringen

Stellungnahme vom 30.03.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
im Namen der NHF- Netzgesellschaft Heilbronn-Franken (Herr Roman Junghans) erhalten Sie die nachfolgende Stellungnahme. Die oben genannte Ergänzungssatzung wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Gasversorgung überprüft. Im Plangebietes sind keine Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken einen Bestandsplan. Eine Netzerweiterung ist aus wirtschaftlichen und politischen Gründen derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. **Anlage** Lageplan	

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

- Keine

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

- Keine.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Keine.

Gemeinderatssitzung am 15.05.2023

TOP 06 Umstellung des Dokumentenmanagementsystems (DMS) der Gemeindeverwaltung

Die Gemeinde hatte 2018 das Dokumentenmanagementsystem enaio des Rechenzentrums eingeführt. Es hat sich gezeigt, dass das Programm viele Schwächen hat, so zum Beispiel die Erstellung eines Serienbriefes. Auch vom Handling insgesamt ist das Programm nicht zufriedenstellend und wird von den Mitarbeitern ungern genutzt, da zum Beispiel die Aktenanlage fehleranfällig und kompliziert ist.

Die Verwaltung hat sich nun ein Angebot vom Rechenzentrum über das Zusatzmodul für den Serienbrief erstellen lassen: Komm.One will hierfür rd. 9.830 € einmalige Gebühr sowie jährlich (zusätzlich) 1.970 €.

Aus diesem Anlass heraus wurde bei der Firma RegiSafe ein Angebot eingeholt. Das Programm wurde vor Ort präsentiert und überzeugt durch ein intuitives Cockpit und einfache Handhabung. Regisafe ist seit Jahrzehnten auf dem Markt und wird auch in vielen Nachbarkommunen eingesetzt. Alle Aktenzeichen sind bereits vorangelegt, eine Ablage und das Erstellen von Dokumenten in RegiSafe ist einfach. Auch die Serienbrieffunktion ist im Standard enthalten, ebenso die Möglichkeit, pdf-Dateien nach Schlagwörtern zu untersuchen. Dies ist im aktuellen enaio-Modul ebenfalls nicht enthalten (bzw. nur mit Zusatzkosten zubuchbar).

Die Verwaltung empfiehlt den Wechsel auf RegiSafe. Damit verbunden wäre auch ein Wechsel des Ratsinformationssystems, was aber problemlos über einen persönlichen Login über die Homepage der Gemeinde umgesetzt werden könnte.

Ein funktionierendes Dokumentenmanagementsystem (DMS) ist das Rückrat der Gemeindeverwaltung und muss funktionieren. Auch für neue Themen, wie die Digitale Akte, die künftig Standard sein wird, ist ein gutes DMS unverzichtbar. Da sich Enaio als in der Anwendung/ Funktionalität problematisch erwiesen hat, das Datenbankvolumen stetig wächst und ein DMS auf Dauer angelegt ist, bittet die Gemeindeverwaltung den Gemeinderat um Zustimmung zum Wechsel. Leider haben alle Meldungen bei Komm.One keinen Erfolg gebracht.

Die Kosten für den Wechsel belaufen sich wie folgt (netto, je zzgl. 19% USt.):

- Einführung 10.293,50 € (ggfls. sogar nur 7.352,50 €, falls gleichzeitige Beauftragung mit Michelfeld!)
- Installation, Konfiguration, Einweisung je Tag: 1.320 € zzgl. ggfls. Fahrtkosten und Spesen

Das Angebot ist beigefügt. Insgesamt werden wohl insgesamt 16.000 € - 20.000 € brutto anfallen.

Die jährlichen Kosten belaufen sich auf ca. 4.200 € für RegiSafe sowie 1.556 € für das Ratsinformationssystem.

Für das enaio-System fallen aktuell jährlich Kosten (ohne Serienbrieffunktion) von ca. 3.500.

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Wechsel von enaio auf RegiSafe zuzustimmen.