Zu TOP 04 – Neubau eines Kleinspielfeldes, Flurstück 426/8 und 423
hier: Freigabe der Planung zum Bauantrag und Festlegung der Ausbauvariante

Wie im Gemeinderat festgelegt, fand nach der letzten Beratung eine weitere Konkretisierung der Ideen vor Ort statt. Ein Kleinspielfeld westlich der Skateranlage zwischen Fuß- und Radweg und bestehendem „Verkehrsübungsplatz"/ Asphaltplatz wäre topographisch nicht möglich. Der Geländeversatz und der Eingriff ins Gelände wären zu groß. Allerdings kam hier die zweite Variante, die im Gemeinderat angesprochen wurde, zum Tragen.

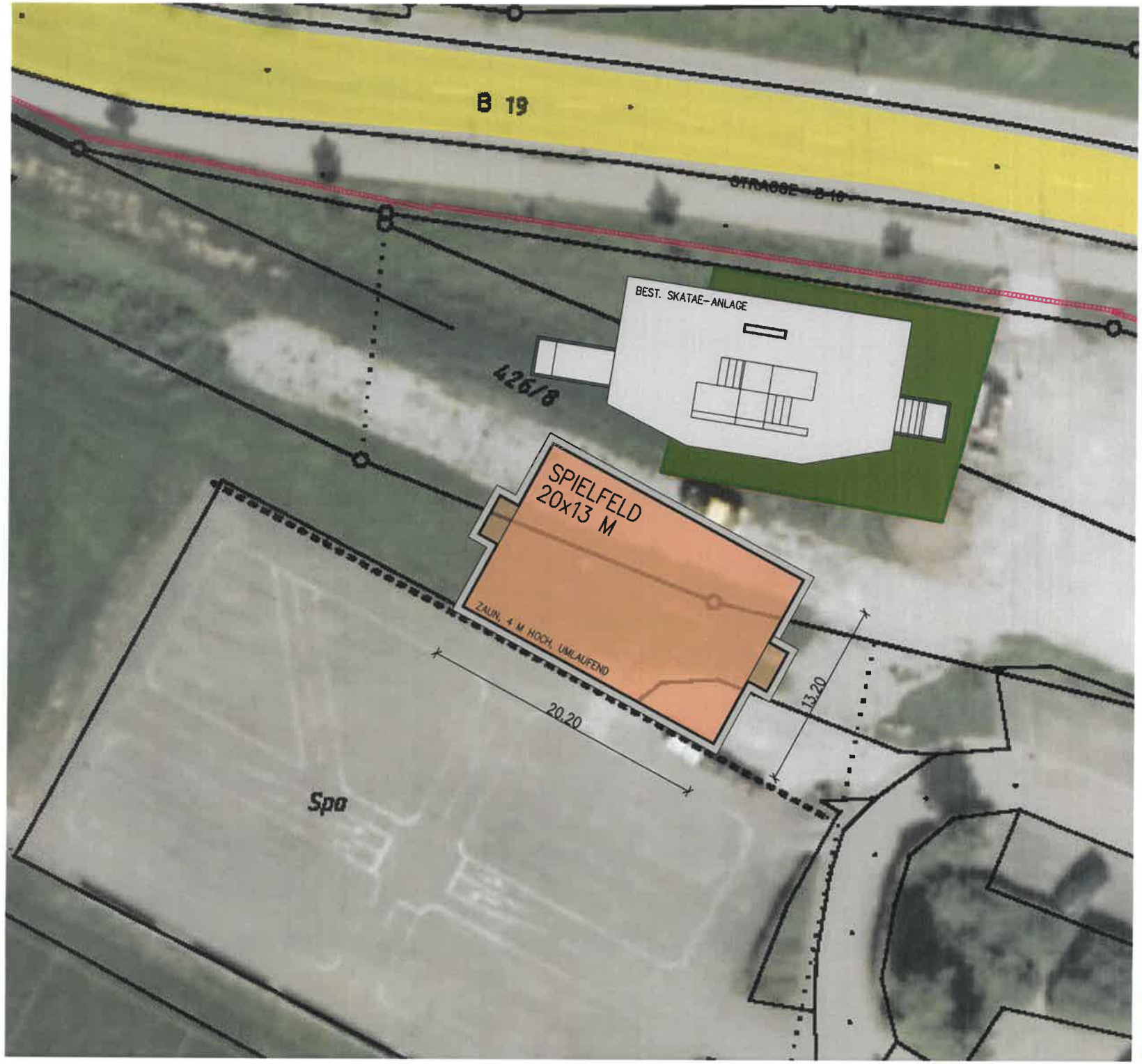
Zwischen bestehendem Verkehrsübungsplatz und Skateanlage könnte ein Spielfeld mit 20 x 13 m laut Anlagen 1 und 2 installiert werden. Die beim Landratsamt Schwäbisch Hall eingereichte Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 24.02.2023 grundsätzlich befürwortet, sodass wir nun an ein konkretes Baugesuch einreichen könnten.

Der Gemeinderat wird um Aussprache und Zustimmung zum Baugesuch / zur Planung gebeten.

Bei der letzten Beratung wurde zudem die Ausbauvariante in Asphalt bzw. als Kunststoffplatz diskutiert. Beides hat Vor- und Nachteile. In der Anlage 2 finden Sie alternative Kostenberechnungen auf Basis eines Angebotes der Firma Garten Moser. Die Gemeindeverwaltung bittet den Gemeinderat um Festlegung einer Ausbauvariante, soweit der Standort Zustimmung findet.

Eine Option wäre, dass wir mit der aktuell Vorort befindlichen Firma Garten Moser, die den Kunstrasen für den TSV Sulzbach-Laufen baut, auch den Unterbau für das Kleinspielfeld ausführen lassen. Dies würde sicher Synergieeffekte ergeben und könnte der Gemeinde kosten- und zeitmäßig entgegenkommen.

Frau Architektin Heiderose Gölz wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung sowie die Kostenalternativen erläutern.



BAUVORANFRAGE

BAUVORHABEN:	NEUBAU KLEINSPIELFELD (NEBEN BEST. SKATE-ANLAGE)
BAUORT:	NESTELBERGSTRASSE 74429 SULZBACH-LAUFEN
BAUHERRSCHAFT:	GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN EISBACHSTRASSE 24 74429 SULZBACH-LAUFEN
ARCHITEKTIN:	HEIDEROSE GÖLZ ARCHITEKTIN GRABENSTRASSE 39 71540 MURRHARDT

GEFERTIGT: MURRHARDT, DEN 6. DEZEMBER 2022

GRUNDRISS M 1:250

LAGEPLAN M 1:1000

KREIS: SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE: SULZBACH–LAUFEN
GEMARKUNG: SULZBACH

6. DEZEMBER 2022

Zu TOP 5 – Private Bausachen

a) Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes sowie Aufstellung von zwei 2 HQ-Container

Am Dienstag, den 14.02.2023 ging der Bauantrag von XXX, Sulzbach-Laufen, bei der Gemeindeverwaltung ein.

XXX beabsichtigt den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes sowie Aufstellung von zwei 2 HQ-Container auf dem Flst. 71, Krasberg.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Neubau.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben von XXX, dem Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes sowie Aufstellung von zwei 2 HQ-Container, Flst. 71, Krasberg, sein Einvernehmen.**

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

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

Zu TOP 06 – Anfrage wegen Neubau eines Mobilfunkmasten
hier: Zustimmung zum kommunalen Standort auf Flurstück 422, Hochhalde

Die Firma ATC Germany Holdings GmbH hat bei der Gemeinde im Auftrag von Telefonica betreffend dem Neubau eines Mobilfunksendemasten auf Flurstück 422 im Bereich Hochhalde angefragt. Wir legen dem Gemeinderat anbei eine Präsentation zur Kenntnis.

Insbesondere aus der Folie 6 ist ersichtlich, dass in dem aktuellen Suchradius noch eine größere Versorgungslücke besteht. Erfreulich ist, dass auf diesen geplanten Mastenneubau alle drei Netzbetreiber gehen würden, also Telefónica, Telekom und Vodafone. Somit wären weitere Mastbauten in der Gegend wohl hinfällig.

Selbstverständlich muss die Bundesnetzagentur auch für den Standort eine Standortbescheinigung ausstellen und prüfen, dass alle erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Die nächstgelegenen Anlieger im Bereich Hochhalde und Platz wurden von der Gemeindeverwaltung angeschrieben und über die Anfrage informiert. Ferner wurde das Thema auch bei der Bürgerversammlung am 27.02. kurz angesprochen.

Der Weiterbetrieb und der Bestand des Grill- und Spielplatzes inkl. Schutzhütte Hochhalde ist unproblematisch und es bestehen keine Bedenken, da die notwendigen Grenzwerte durchweg eingehalten werden.

Da auch die Gemeinde Sulzbach-Laufen an einer guten und lückenlosen Mobilfunkversorgung interessiert sein sollte und zudem alle drei Netzbetreiber sich einen Masten teilen, bittet die Gemeindeverwaltung um Zustimmung zur Standortanfrage.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat stimmt der Nutzung des Flurstückes 422 zum Zwecke des Neubaus eines Mobilfunksendemasten durch die ATC Germany Holdings GmbH zu.**

2. **Der Bürgermeister wird mit der Abwicklung der Modalitäten und dem Abschluss der notwendigen Baulasten/ Grunddienstbarkeiten beauftragt.**

Telefónica

Mobilfunkausbau in Sulzbach- Laufen

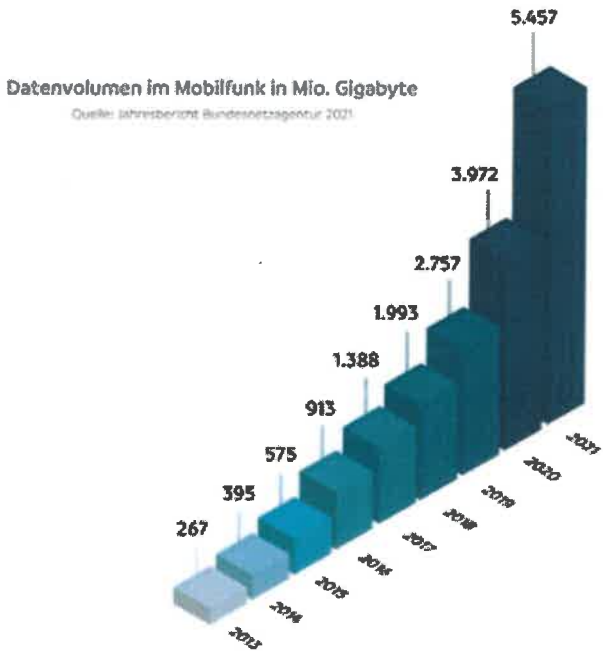
Rahmenbedingungen Mobilfunkausbau

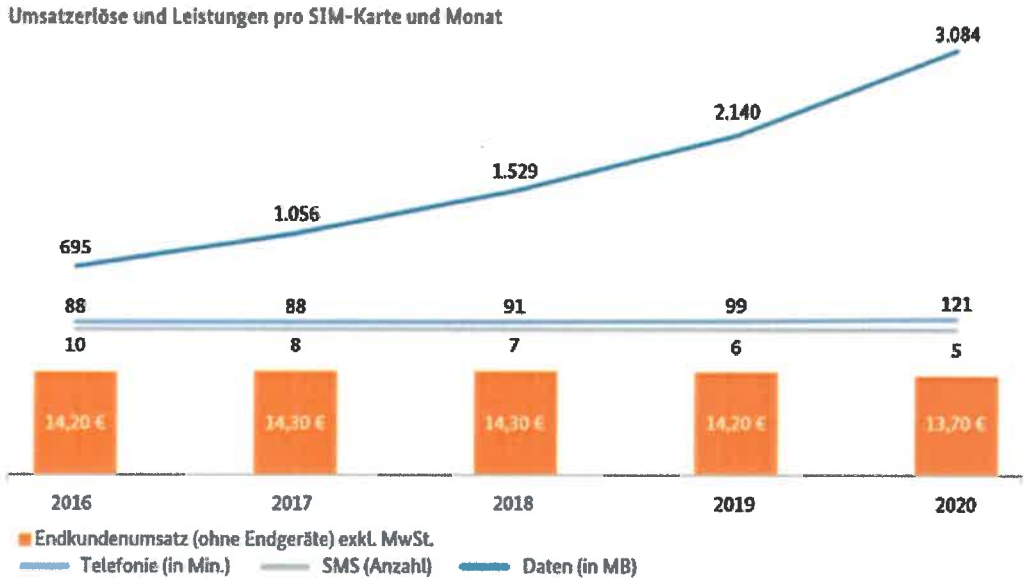
Was treibt den Ausbau?

01

Was treibt den Ausbau?

Ausbautreiber Nr.1: Mobiles Breitbandwachstum!





Quelle: Bundesnetzagentur, Jahresbericht 2020

Fazit: Hohe Investitionen bei limitiertem Umsatzwachstum erforderlich!
Daher: Neue Standorte müssen ihr Versorgungsziel <u>effizient</u> erfüllen können

Ein Blick auf Mobilfunknetze

Die Kunden sind die Architekten der Netze

02

Kunden als Architekten der Netze

Grundstruktur eines Mobilfunknetzes

Quelle: Informationszentrum Mobilfunk

INFORMATIONSZENTRUM-
MOBILFUNK.DE

MOBILFUNKNETZE

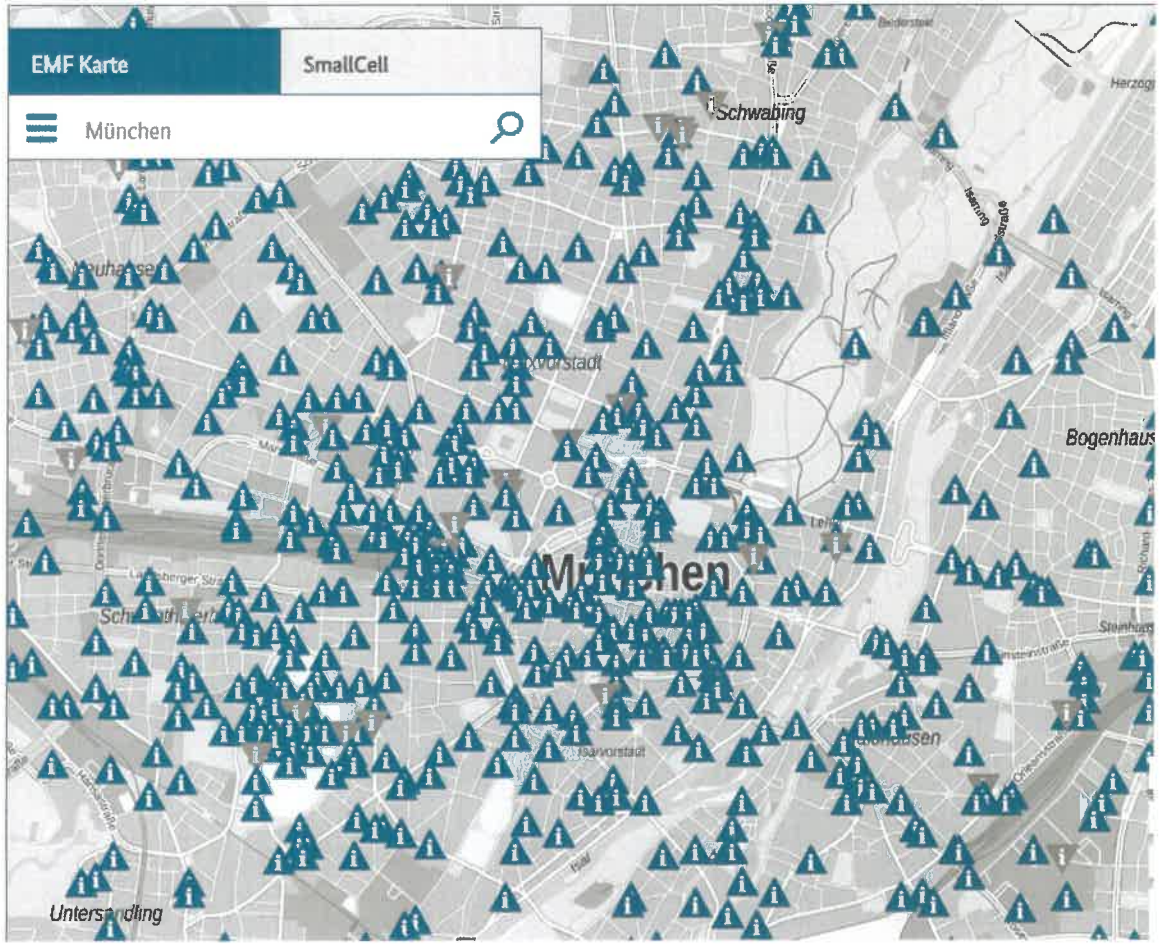
Standortdichte im Bereich Sulzbach- Laufen

Quelle:

www.bundesnetzagentur.de

Telefónica

Vergleich: Überblick Mobilfunkstandorte in München



Quelle:

www.bundesnetzagentur.de

Projekt Sulzbach - Laufen

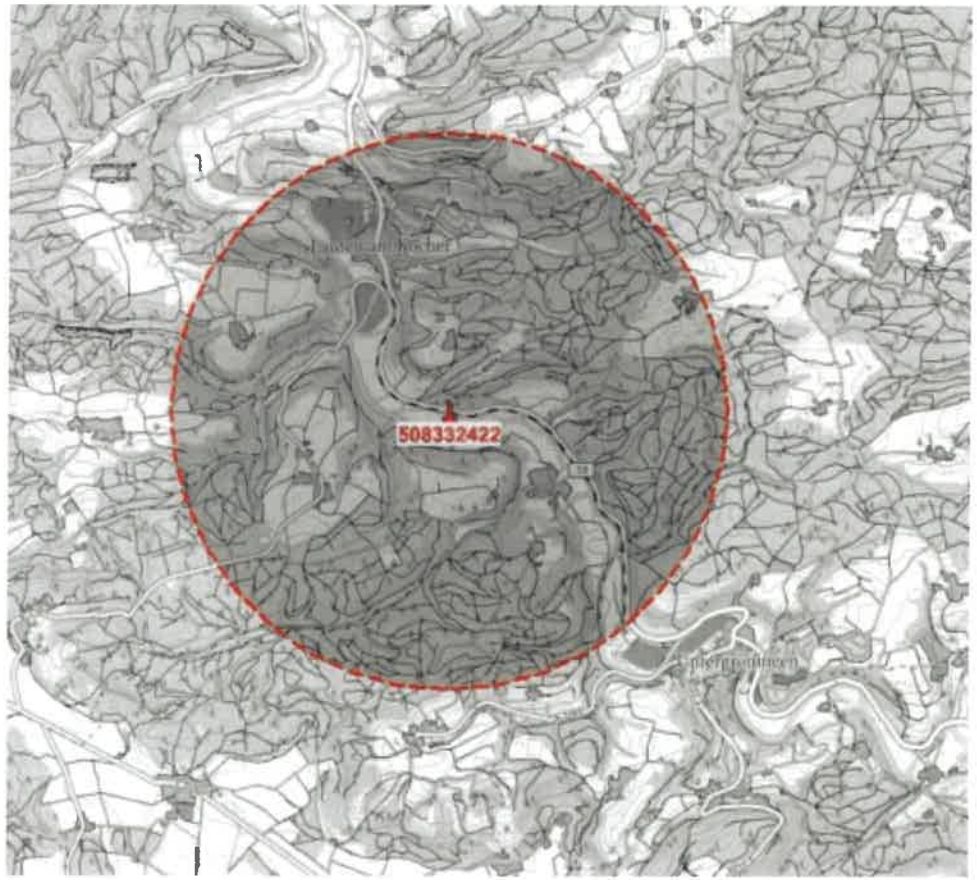
Trilateraler Standort

Ein Mast für alle drei Netzbetreiber

- Telekom
- Vodafone
- Telefónica

PROJEKT SULZBACH - LAUFEN

Lage des Suchkreises



Telefónica

PROJEKT SULZBACH - LAUFEN

Telefónica

Danke im Auftrag von

O2 Telefónica

6528

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG
"WALKMÜHLE"
IN WALKMÜHLE

1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 20.03.2023

20.03.2023

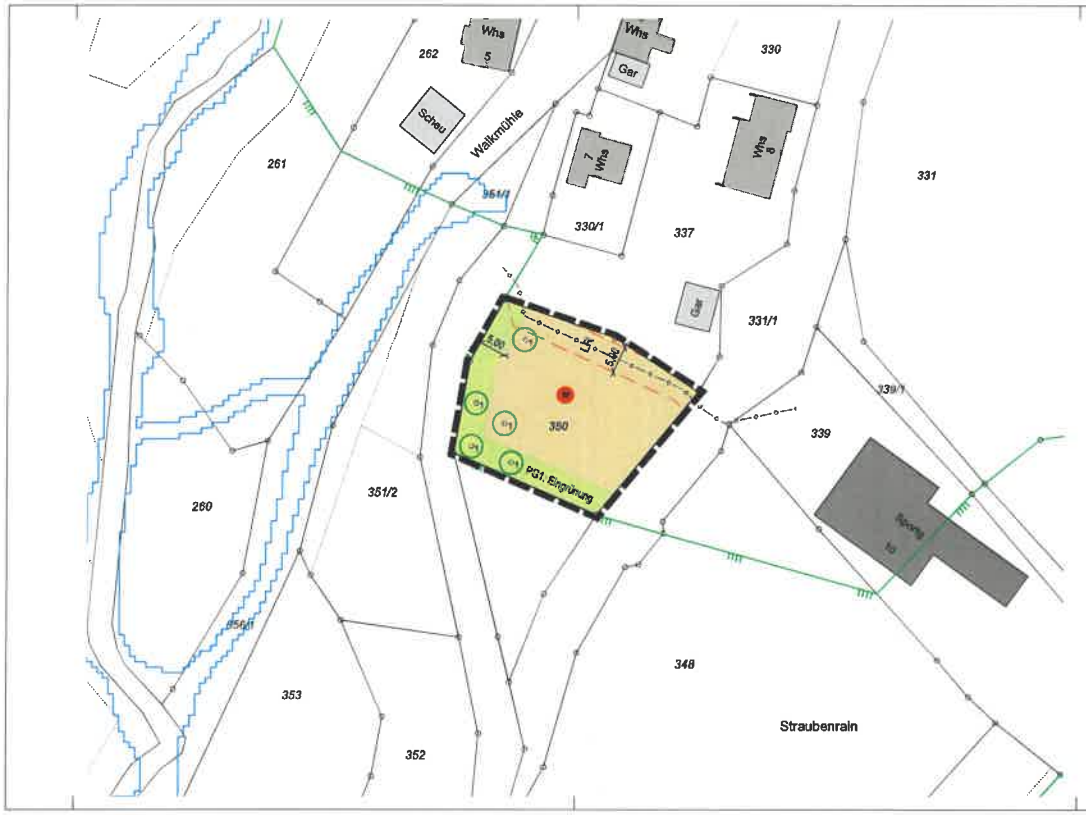
KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- Ergänzungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- oberird. / unterird. — Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- LR — Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- PG1 — Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- M — Maßnahmen für den Artenschutz, Maßnahmen zur Gartengestaltung, Maßnahmen zur Pflanzenverwendung
- O1 — Einzelpflanzgebot (EPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Landschaftsschutzgebiet
- HQ_{100} Hochwassergefahrenkarte



ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

- Ergänzungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- oberirdisch / unterirdisch — Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- LR — Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- PG1 — Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Maßnahmen für den Artenschutz
  Maßnahmen zur Gartengestaltung
  Maßnahmen zur Pflanzenverwendung
- G1 — Einzelpflanzgebot (EPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

- Landschaftsschutzgebiet
- HQ_{100} Hochwassergefahrenkarte

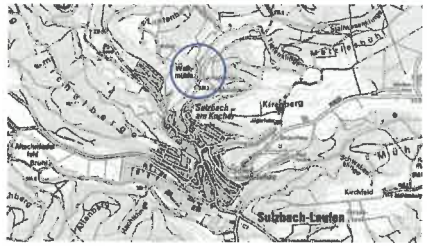
6528

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG
"WALKMÜHLE"
IN WALKMÜHLE

1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 20.03.2023



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 06.10.2022
Auslegungsbeschluss		am 18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 06.10.2022
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 13.10. bis 14.11.2022
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 20.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am .....

Entwurf gefertigt am 20.03.2023
Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung

Führmann

AUFGESTELLT

Sulzbach-Laufen, den 18.07.2022

gez.
Bock (Bürgermeister)

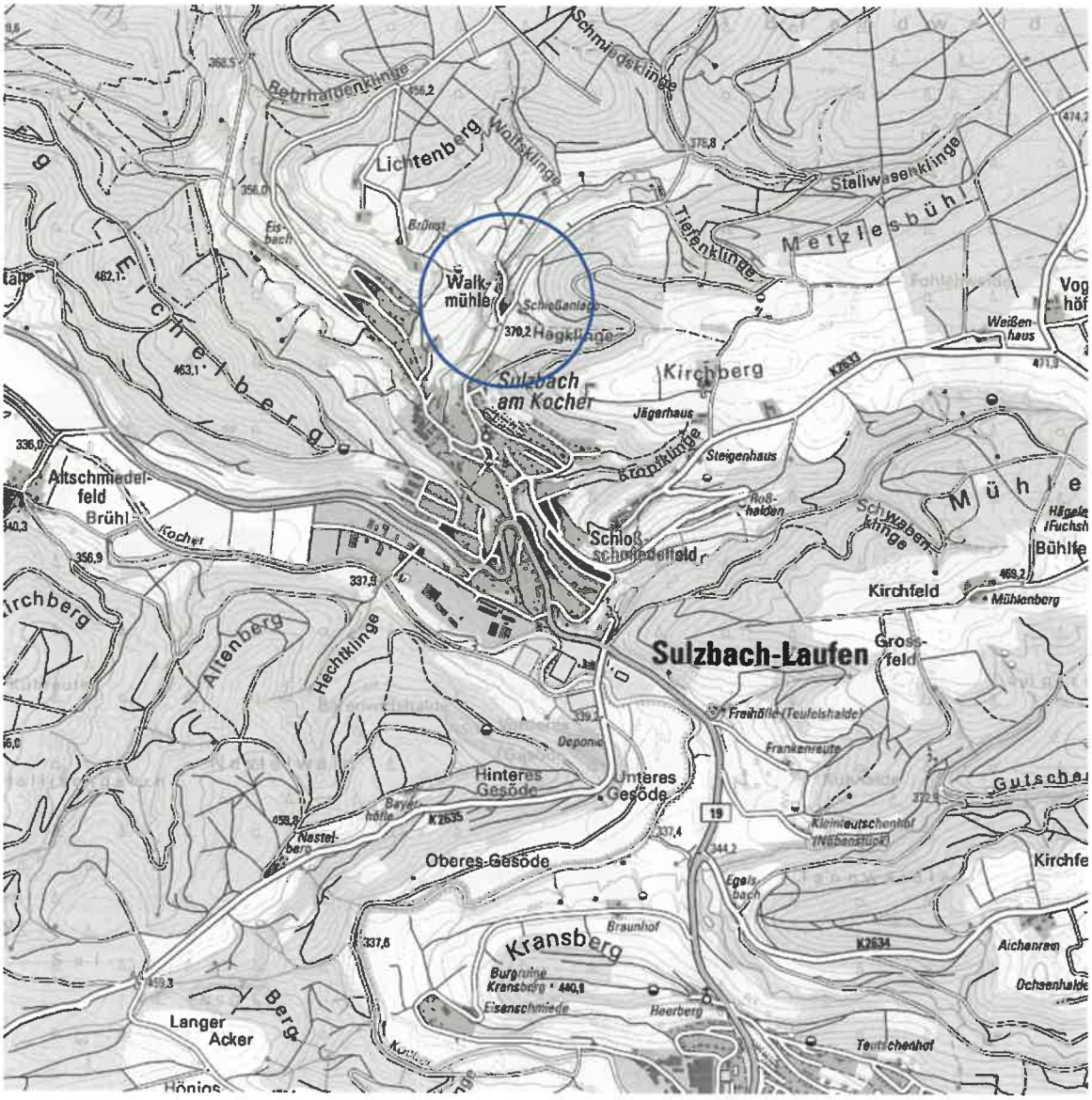
AUSGEFERTIGT

Sulzbach-Laufen, den .....

.....
Bock (Bürgermeister)

DEZERNAT 2 | BAU- UND UMWELTSCHUTZ
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL
74523 SCHWÄBISCH HALL
POSTFACH 1 | TAN EINSTEIN 74

FACHBEREICH KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL



ERGÄNZUNGSSATZUNG

„WALKMÜHLE“

IN WALKMÜHLE

SATZUNGSBESCHLUSS
AM 20.03.2023

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. Städtebauliche Konzeption 6

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 6

B.4. Übergeordnete Planungen 8

B.4.1 Regionalplanung 8

B.5. Kommunale Planungsebene 9

B.5.1 Flächennutzungsplan 9
B.5.2 Landschaftsplan 9
B.5.3 Angrenzende Bebauungspläne/Satzungen 9

B.6. Fachgutachten 12

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Einschätzung 12

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 12

B.7.1 Schutzgebiete 12
B.7.2 Biotopschutz 12
B.7.3 Biotopverbund 12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 13
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 14
B.7.6 Artenschutz 14
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen 14
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet 15
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit 15
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 15
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 16
B.7.7 Gewässerschutz 16
B.7.8 Denkmalschutz 16
B.7.9 Immissionsschutz 16
B.7.10 Landwirtschaft 16
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 16
B.7.12 Altlasten 16

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 16

B.8.1 Bestand 17
B.8.2 Prognose 17
B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen 18

B.9. Maßnahmenkonzeption 18

B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 19
B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 19
B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 19
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 19
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 19
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 19
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 20
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 20

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 20
B.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle 20

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 20

B.11. Referenzliste 20

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen 21

B.13. Örtliche Bauvorschriften 21

B.14. Verkehr 21

B.15. Technische Infrastruktur 22

B.16. Bodenordnende Maßnahmen 22

SATZUNGSTEXT 23

H Hinweise und Empfehlungen 26

VERFAHRENSVERMERKE 29

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000 7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung ", 1:10.000 10
Bild 4: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000 11
Bild 5: Luftbild, 1:1.000 11
Bild 6: Biotopverbund, 1:1.000 13

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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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. Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt. Diese findet sich unter Kapitel B.6 „Fachgutachten“.

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. Einer dieser Weiler ist Walkmühle, nördlich des Ortsteiles Sulzbach gelegen.

Am südlichen Ortsrand von Walkmühle besteht der Bauwunsch für ein Wohnhaus. Für das geplante Wohnhaus, besteht derzeit kein Baurecht, da das Grundstück auf dem der Neubau vorgesehene ist, im Außenbereich liegt. Den Bauwunsch möchte die Gemeinde Sulzbach-Laufen unterstützen.

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

Die Fläche die durch die vorliegende Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

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

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

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Ergänzungsfläche liegt südlich des Weilers Walkmühle und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die Ergänzungsfläche wird im Südwesten von der Erschließungsstraße „Brunnengasse“ welche von Sulzbach kommend Walkmühle erschließt begrenzt. Im Südosten begrenzt ebenfalls eine vorhandene Straßenfläche die geplante Ergänzungsfläche. Diese Straße erschließt das östlich gelegene Vereinsheim mit Schießstand des örtlichen Schützenvereins und das nördlich angrenzende Wohnhaus Walkmühle Nr. 8 und führt im weiteren Verlauf in Richtung Wald. Von dieser Straßenfläche ist auch die Erschließung des geplanten Wohnhauses vorgesehen.

Eine Teilfläche der geplanten Ergänzungsfläche war bisher bereits mit einem Schuppengebäude bebaut welches im Vorgriff auf das geplante Bauvorhaben bereits im Winter 2021/2022 abgerissen wurde.

Nach Westen und Süden soll die Ergänzungsfläche durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und die Neuanpflanzung von Bäumen in den angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,1 ha.

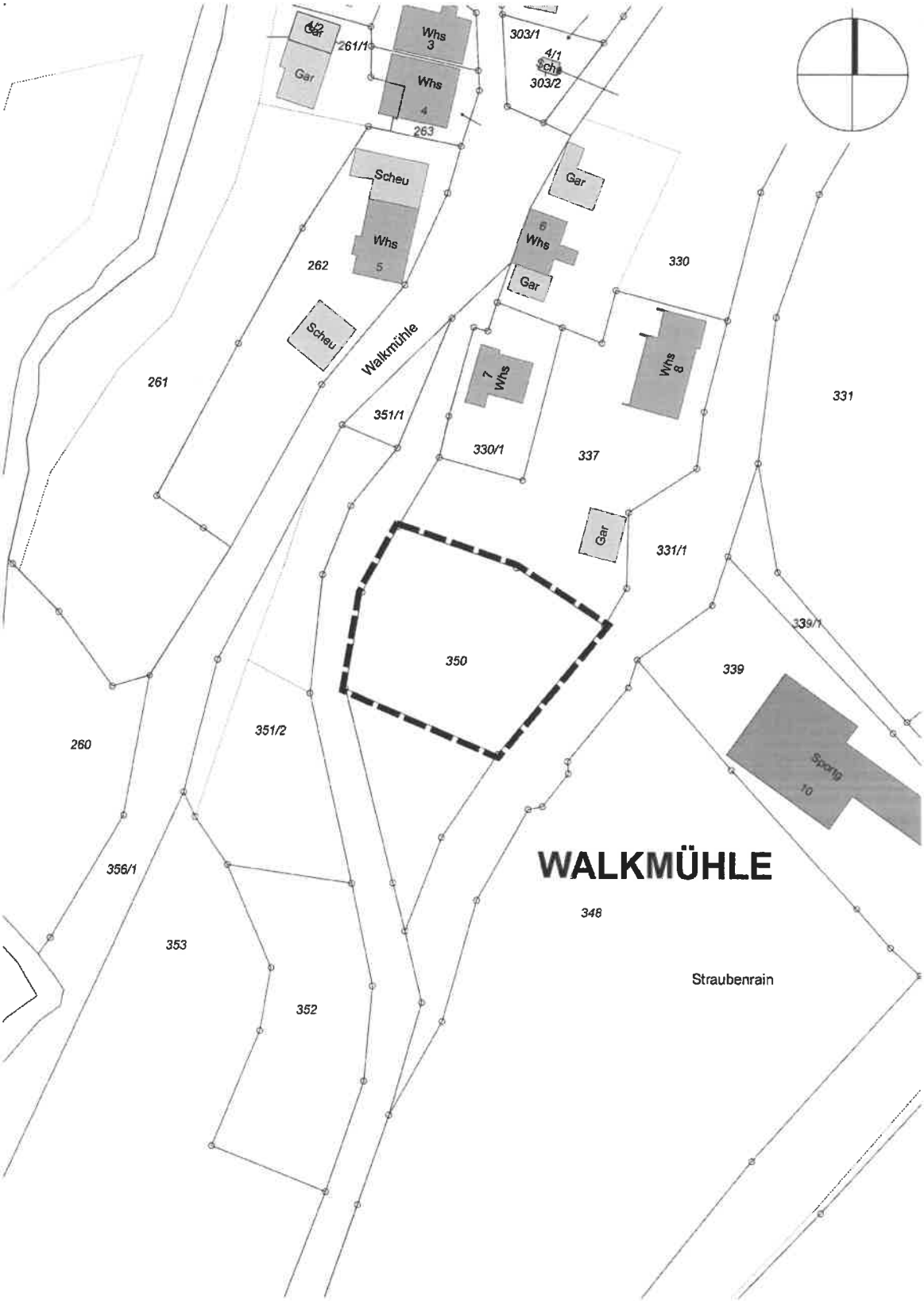


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Im derzeit aktuell gültigen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1. Das Ziel hierzu lautet:

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 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 dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird der Ortsrand um eine einzelne Baumöglichkeit geringfügig erweitert. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung und seiner randlichen Lage nicht. Der Charakter des Weilers Walkmühle und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert.

Nachrichtlich ist im Regionalplan noch das an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung" der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land" vom 13.03.2014 ist die Fläche der Ergänzungssatzung als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Somit muss der Flächennutzungsplan im „Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt.

Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan noch die Lage des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

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

Auf den Karten des Landschaftsplanes liegt der Geltungsbereich innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Eisbachtal und Irsbachtal" (SGB. Nr.: 1.27.087).

B.5.3 Angrenzende Bebauungspläne/Satzungen

Folgende Satzung grenzt an den Geltungsbereich an:

- Abrundungssatzung „Walkmühle", in Kraft getreten 14.10.2004.

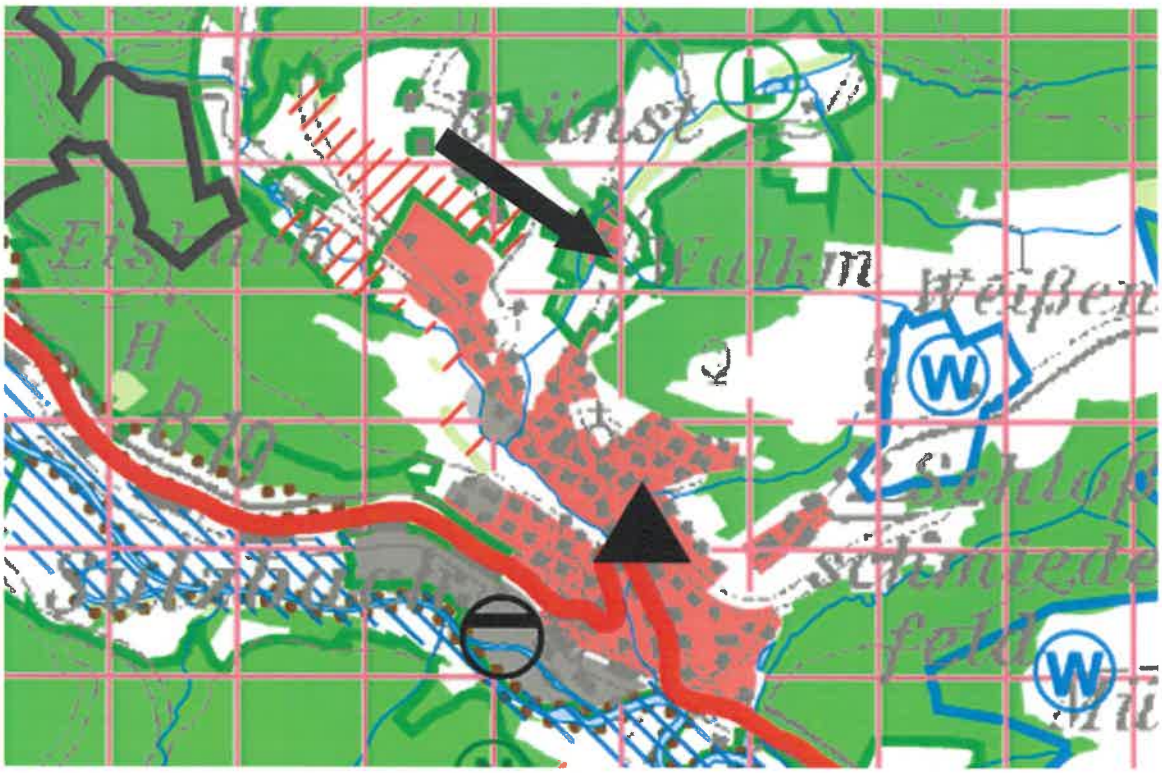


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

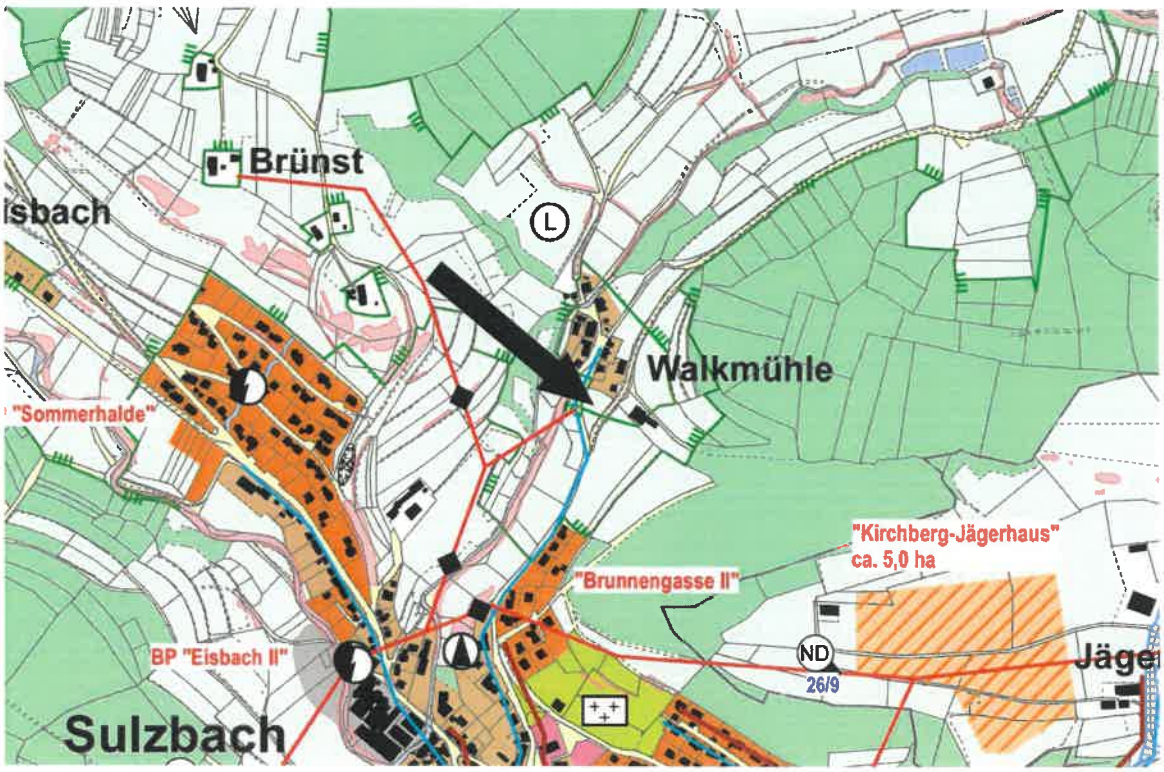


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung ", 1:10.000

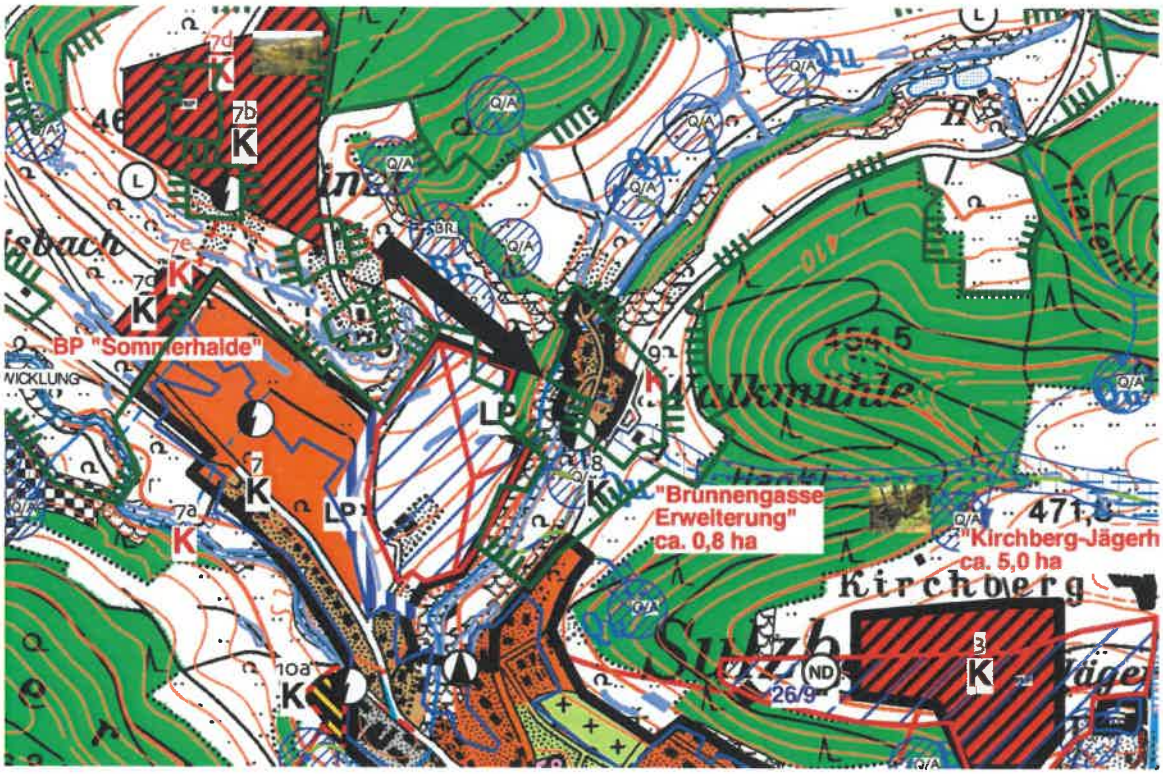


Bild 4: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000

Bild 5: Luftbild, 1:1.000

B.6. Fachgutachten

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die Scheune im Geltungsbereich sollte abgerissen werden. Sie bot ein Potential für Vögel und Fledermäuse. Deshalb wurde das Büro „Gekoplan“ Arbeitsgemeinschaft Geoökologie, Martin Hofmann mit einer Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln beauftragt. Die Ergebnisse der im März 2020 durchgeführten Einschätzung werden in Kapitel B.7.6 Artenschutz zusammengefasst.

Die Scheune im Geltungsbereich wurde im Winter 2021/2022 bereits abgerissen. Dabei wurden die geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (siehe Kap. B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen) eingehalten. Das Thema Artenschutz wird im Bebauungsplan dennoch ausführlich behandelt, da der Zustand der Fläche und der Scheune bereits 2020 kartiert und begangen wurde.

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
Südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Eisbachtal und Irsbachtal“ (SGB. Nr.: 1.27.087).

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

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

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

B.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der 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.

Bestand
Teile des Geltungsbereiches liegen im Biotopverbund Barriere Offenland. Ein weiterer Biotopverbund ist nicht betroffen.

Prognose
Der Biotopverbund wird nicht beeinträchtigt.

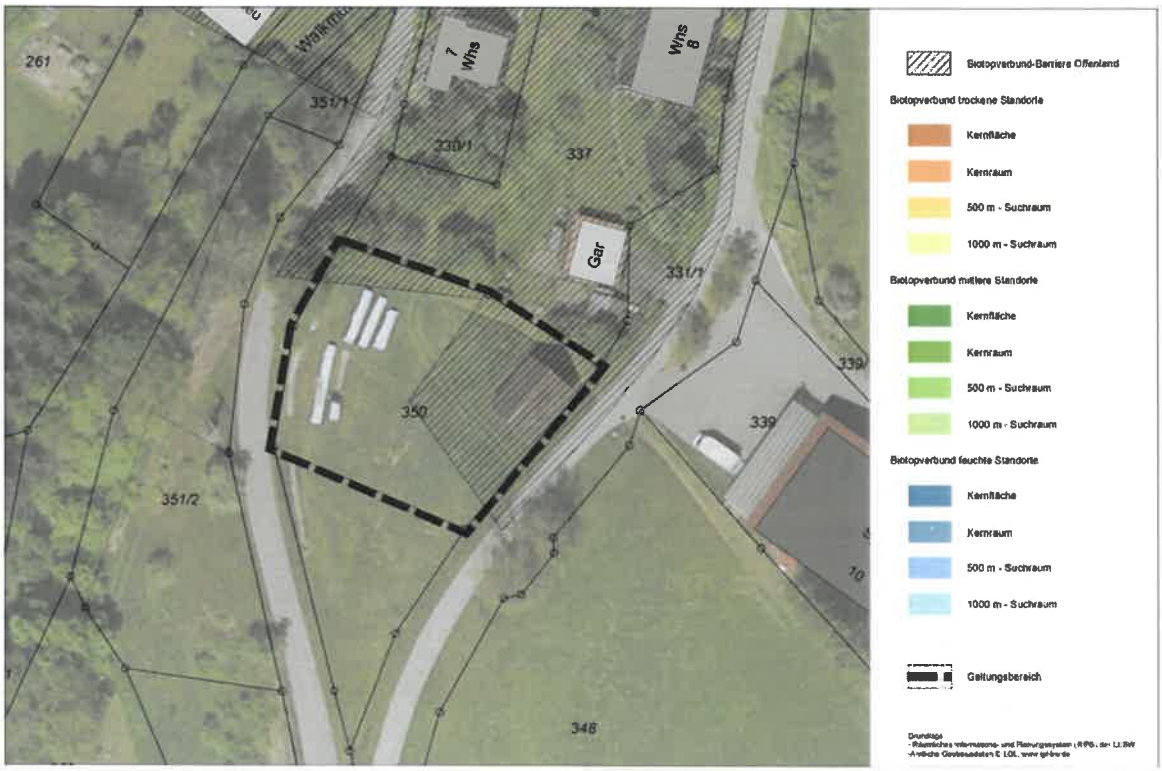


Bild 6: Biotopverbund, 1:1.000

B.7.4 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.7.5 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.7.6 Artenschutz

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese, die teilweise als Lagerfläche für Holz und Ziegel genutzt wird.
Am östlichen Rand des Geltungsbereiches stand eine Scheune, die ein Potential für Vögel und Fledermäuse bot.

Die intensiv genutzte Wiese kann auf Grund der häufigen Schnittzeiten keinen Lebensraum für den Dunklen- Wiesenknopf- Ameisenbläuling bieten.

Zu folgenden Tierarten wurde eine faunistische Einschätzung erstellt:

- Fledermäuse
- Vögel

Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

B.7.6.1 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.7.6.2 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 Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die Scheune im Geltungsbereich sollte abgerissen werden. Sie bot ein Potential für Vögel und Fledermäuse. Zu diesen Tierarten wurde eine faunistische Einschätzung erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Ergebnis der Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln, die durch Dipl. Geoökologe Martin Hofmann vom Büro „Gekoplan" im März 2020 durchgeführt wurde, wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vorkommen Fledermäuse und Vögel:
„Es handelt sich um eine Holzscheune ohne Mauerwerk. Die Fassade ist teilweise in einem desolaten Zustand, zahlreiche Bretter stehen ab und es gibt große Öffnungen. Die Scheune ist somit für Vögel und Fledermäuse potenziell zugänglich. Bei der Begehung konnten keine Nester oder sonstige Hinweise auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gefunden werden. Die zugige Holzscheune ist nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet."

B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Die Betroffenheit der Arten, die durch das Büro „Gekoplan" in der Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln untersucht wurden, wird im Folgenden dargestellt.

Betroffenheit Fledermäuse und Vögel:
„Die zugige Holzscheune ist nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Eine Nutzung im Sommer als Zwischenquartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch Vogelbruten innerhalb der Scheune oder unter den Dachziegeln können nicht ausgeschlossen werden."

B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen Fledermäuse und Vögel:
„sollte ein Abriss der Scheune in der Zeit zwischen Mitte März und Anfang Oktober geplant sein, ist die Scheune deshalb unmittelbar vor dem Abriss zu untersuchen. Dabei besteht natürlich die Möglichkeit, dass bspw. eine Vogelbrut den Abriss dann verhindert. Bei einem Abriss in der Zeit von Anfang Oktober bis Mitte März bestehen hingegen keine artenschutzrechtlichen Bedenken."

Die Scheune im Geltungsbereich wurde im Winter 2021/2022 bereits abgerissen. Dabei wurden die geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eingehalten.

B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.7.7 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.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

In der geplanten Ergänzungsfläche ist ein Wohnhaus geplant. Dieses geplante Wohnhaus rückt an den bestehenden Schützenverein Sulzbach e.V. heran und stellt somit einen neuen maßgeblichen Immissionsort dar. In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall wurde eine Messung zur Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen des Schützenvereins Sulzbach e.V. durch das Büro rw bauphysik erstellt. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass es für Wohngebäude zu Richtwertüberschreitung kommt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Wohnhaus sind die baulichen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei vollumfänglichem Schießanlagenbetrieb nachzuweisen.

B.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesenflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft sind.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.12 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden,

Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Im Folgenden wird auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen.

B.8.1 Bestand

Der Bestand der im Jahr 2020 und 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.

Die Ergänzungsfläche besteht überwiegend aus einer Fettwiese mittlerer Standorte, die teilweise als Lagerfläche für Holz und Ziegel genutzt wird. Im nordöstlichen Bereich der Fläche stand eine Scheune (bereits abgerissen). Nördlich angrenzend schließen sich Wohnbebauung und Gärten an. Westlich angrenzend wachsen auf einer steil abfallenden Böschung zur Straße mehrere große Gehölze und Sträucher.

Der Bereich liegt vollständig im Naturpark „Schwäbisch Fränkischer Wald". Südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Eisbachtal und Irsbachtal" (SGB. Nr: 1.27.087).

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Schwäbisch Fränkische Waldberge". Der geologische Untergrund besteht aus Holozäner Abschwemmmasse. Der sich darauf ausgebildete Bodentypen ist Gley- Kolluvium. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton im Wechsel mit Lehm über Ton. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel bis hoch und die Bodenfruchtbarkeit hoch. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch 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.8.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin 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 Nutzung, als Lagerfläche und Scheunenstandort wird die Fläche dem Übergangsbereich von freiem Landschaftraum und 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. Aufgrund der festgesetzten privaten Grünflächen in Verbindung mit der als Ausgleich geplanten Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild als mittel zu bezeichnen.

Die vorhandenen Biotope werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Wiesenflächen 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 innerhalb des Geltungsbereiches 5 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen.

B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

B.9. Maßnahmenkonzeption

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

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. 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.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.9.1.1 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.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 5 Laub- bzw. Obstbäumen

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

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 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.

- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.10. 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.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Frühjahr 2020 und 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
faunistische Untersuchung	Büro „Gekoplan“, Geoökologe Martin Hofmann	März 2020
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.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Private Grünflächen
Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Pflanzgeboten.

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

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

Pflanzgebote
Als Eingrünung sowie Ausgleich werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.13. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.14. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.15. Technische Infrastruktur

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

B.16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sulzbach - Laufen, im März 2023

Bock
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „WALKMÜHLE“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 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 20.03.2023, 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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Wohnhaus sind die baulichen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei vollumfänglichem Schießanlagenbetrieb des östlich gelegenen Schützenvereins Sulzbach e.V. nachzuweisen.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind darin nicht zulässig.

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen mit entsprechenden Abstandsflächen von 2,5 m je Seite sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

- Der Abriss des Gebäudes 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.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

EPfg 1: Pflanzung von 5 Laub- bzw. Obstbäumen
Gemäß Eintrag im Planteil (EPfg1) der Satzung sind im Geltungsbereich 5 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 140 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste
Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

§ 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.

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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	18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	06.10.2022
Auslegungsbeschluss			am	18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	06.10.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	13.10.	bis	14.11.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	20.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Sulzbach - Laufen,
den 18.07.2022

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 20.03.2023

ERGÄNZUNGSSATZUNG „WALKMÜHLE“ IN WALKMÜHLE (PROJ.-NR.: 6528)

Öffentliche Auslegung vom 13.10. bis 14.11.2022

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 20.03.2023

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 11 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Netze ODR GmbH, Ellwangen
- Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land
- Terranets bw GmbH

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg
  Stellungnahme vom 14.10.2022
- Vodafone NRW GmbH, Kassel
  Stellungnahme vom 17.10.2022
- Stadt Gaildorf
  Stellungnahme vom 16.11.2022

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 14.10.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen **entwickelten Bebauungsplan** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.	
Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.	
Raumordnung	
Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:	
Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	
Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.	
Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Die Gemeinde befasst sich momentan mit der Thematik.
Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.	Vorliegend handelt es sich um eine Ergänzungssatzung in der weder die Art der Nutzung noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: **Abt. 3 Landwirtschaft** Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de **Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen** Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de **Abt. 5 Umwelt** Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de **Abt. 8 Denkmalpflege** Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de	Dem Wunsch wird nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung entsprochen.

A.2 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 09.11.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.	
Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
Die Ausführungen zur Betroffenheit des Vorbehaltsgebiets für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 tragen wir mit.	Kenntnisnahme.
Sofern sich an Art und Umfang der Planung keine Änderungen ergeben, ist eine Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	
Hierfür bedanken wir uns vorab.	

A.3 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 09.11.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u>	
Keine Bedenken und/oder Anregungen.	Kenntnisnahme.

Untere Baurechtsbehörde: Baurechtlich bestehen keine Bedenken und Anregungen. Ergänzende Stellungnahe der Unteren Baurechtsbehörde vom 10.11.2022: Die Satzung wird allgemein ausgewiesen, d. h. es erfolgt keine konkrete Festsetzung der Art der Nutzung. Im Text ist aber erwähnt, dass ein Wohnhaus geplant ist. Deshalb der Hinweis: Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachwies zu erbringen, dass die zumutbaren IRW an dem geplanten Standort aufgrund der Nähe des Sportplatzes eingehalten sind. Die Empfehlung des FB 40.2 Immissionsschutz, eine Lärmprognose bereits im Satzungsverfahren einzuholen ist deshalb grdstzl. sinnvoll und wird auch von Seiten der unteren Baurechtsbehörde empfohlen.	Kenntnisnahme. Dieses vorgeschlagene Vorgehen ist in der Zwischenzeit umgesetzt worden. In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine Messung zur Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen des Schützenvereins Sulzbach e.V. erstellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Wohnhaus sind die baulichen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei vollumfänglichem Schießanlagenbetrieb nachzuweisen.
Untere Immissionsschutzbehörde: Mit der Ergänzungssatzung wird der Bau eines Wohnhauses südlich des Weilers „Walkmühle" beabsichtigt. Dieses geplante Wohnhaus rückt jedoch an den bestehenden Schützenverein Sulzbach e.V. heran und stellt somit einen neuen maßgeblichen Immissionsort dar. Da es an der heranrückenden Wohnbebauung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kommen könnte, bestehen von Seiten des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Ausweisung der o. g. Ergänzungssatzung. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird für erforderlich gehalten.	In der Zwischenzeit wurde in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde eine Messung zur Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen des Schützenvereins Sulzbach e.V. erstellt. Die untere Immissionsschutzbehörde hat am 24.02.2023 die links aufgeführte ergänzende Stellungnahme abgegeben. Im Schriftteil erfolgt ein Hinweis auf die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringende Nachweise bei einer Wohnbebauung.

<u>Ergänzende Stellungnahe der Untere Immissionsschutzbehörde vom 24.02.2023:</u> Mit der Ergänzungssatzung wird der Bau eines Wohnhauses südlich des Weilers „Walkmühle“ beabsichtigt. Dieses geplante Wohnhaus rückt jedoch an den bestehenden Schützenverein Sulzbach e.V. heran und stellt somit einen neuen maßgeblichen Immissionsort dar. In Bezug auf unsere vorhergegangene Stellungnahme vom 27.10.2022 wird mitgeteilt, dass der geforderte Bericht über die Messung und Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen (Bericht B22694_SIS_01 vom 17.01.2023 der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG) vorgelegt wurde. Der o. g. Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass an der geplanten südöstlichen Gebäudefassade eine Richtwertüberschreitung von 3 dB vorliegt. Dem Messbericht können unter Nr. 9 die für eine Wohnnutzung erforderlichen Lärmminderungsmaßnahmen entnommen werden. Aufgrund des ausdrücklichen Bauwunsches der Bauherrschaft – trotz der Richtwertüberschreitungen - und dem Bestandsschutz des Schützenvereins sind Maßnahmen der sog. „architektonischen Selbsthilfe“ am geplanten Wohnhaus umzusetzen. Die schalltechnische Beurteilung berücksichtigt die theoretisch maximale Auslastung bei einer Betriebszeit von 3 Stunden. Die 3-stündige Betriebszeit stellt die tatsächliche und somit realistische Nutzungszeit der Schießstände dar. Darüber hinaus gingen theoretisch maximale Schusszahlen, die bei einem Schützenverein dieser Größenordnung erfahrungsgemäß unterschritten werden, in die Berechnungen ein. In der Besprechung am 16.02.2023 im Landratsamt wurde durch die Bauherrschaft eine dem Messbericht angepasste Planung vorgelegt. Den vorgelegten Grundrissen konnte eine angepasste Grundrissgestaltung bzgl. der geplanten Lage schutzwürdiger Räume entnommen werden. So sollen an der dem Schützenverein	

direkt zugewandten Süd-Ostfassade des Wohnhauses ausschließlich Fenster nicht schutzwürdiger Räume, bspw. geschlossene Küche und Bad, errichtet werden. Darüber hinaus wurde besprochen, dass • das Schlafzimmer im EG und OG, • das Zimmer „Kind 2“ im OG sowie • die erste, an der Süd-Westfassade gelegene Fensteröffnung im Wohnzimmer (EG) mit nicht öffenbaren Fenstern (Festverglasung) oder geeigneten Prallscheiben mit einer Pegelminderung von mindestens 6 dB errichtet werden sollen. Im bevorstehenden Baugenehmigungsverfahren ist für die geplanten Prallscheiben ein Eignungsnachweis bzgl. der Ausführung der Prallscheiben zu erbringen. Mit den zuvor aufgeführten, die Wohnnutzung einschränkenden, baulichen Maßnahmen wird eine mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm konforme Wohnnutzung für möglich erachtet.	
<u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u> Gegen die o. a. Ergänzungssatzung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

A.4 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 09.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussvorschlag**
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und	

dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.	
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme.
Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer **08003301903** in Verbindung setzen möchten. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben. **Anlagen** Sulzbach Walkmühle Sulzbach Walkmühle Plg	

A.5 EVG, Öhringen

Stellungnahme vom 19.10.2022

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.	Kenntnisnahme.
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. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449) Fax. (07941)932-366) Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Ergänzungssatzung aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Ergänzungssatzung und bitten weiterhin um Beteiligung. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Anlage** Bestandsplanauszug	

A.6 Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 12.10.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
das aktuelle Bauvorhaben des ZV BB Landkreis Schwäbisch Hall ist nicht direkt von den Maßnahmen auf dem Flurstück 350 betroffen. Ein potentieller Wohnhausbau wurde uns hier schon gemeldet und der Anschluss eines zukünftigen Gebäudes auf Flurstück Nr. 350 ist in den Kapazitäten des Breitbandausbaus berücksichtigt worden. Im Anhang finden Sie einen Auszug mit dem aktuellen Stand der Ausführungsplanung in diesen Bereich. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Anlage** Ausführungsplan	Kenntnisnahme.

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

- Keine.

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

- Keine.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Hinweis in der Begründung und im Satzungstext auf die zu erbringende Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für eine Wohnbebauung zum Schutz gegen Schießgeräuschimmissionen durch den gegenüberliegenden Schützenverein Sulzbach e.V.. (siehe Stellungnahme A.3)

TOP 09 Vergaben

a) Ersatzbeschaffung Server Rathaus

Sachvortrag:

Der Server im Rathaus wurde 2016 beschafft und wird nun 7 Jahre alt. Die Laufwerke sind voll und seit einigen Wochen funktioniert die integrierte Bandsicherung nicht mehr fehlerfrei. Der Server sollte dringend ausgetauscht werden, da auch der Support ausläuft und hier Themen wir IT-Security betroffen sind.

Es wurde bei der die Gemeinde betreuenden Firma Ostalb-IT ein Angebot eingeholt. Das neue Serversystem liegt bei 24.203 € (netto), zuzüglich Installation und Konfiguration vor Ort mit 109 €/Stunde.

Das Angebot der Firma Ostalb-IT liegt in der Anlage anbei.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. **Die Firma Ostalb-IT wird mit dem Tausch des Serversystems gem. Angebot 24144 vom 28.02.2023 zum Angebotspreis von 24.203 € (netto) zzgl. Einrichtung und Konfiguration beauftragt.**