

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
„BRÖCKINGEN AALENER STRAßE“
IN BRÖCKINGEN

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.4.1.1 Regionalplan	8
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.6.4 Artenschutz	11
B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen	11
B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen	12
B.6.5 Gewässerschutz	12
B.6.6 Denkmalschutz	12
B.6.7 Immissionsschutz	12
B.6.8 Landwirtschaft	13
B.6.9 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.6.10 Altlasten	13
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
B.7.1 Bestand	13
B.7.2 Prognose	14
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	14
B.8. Maßnahmenkonzeption	14
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	15
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	15
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	16
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	16
B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	16
B.8.5 Maßnahmen für Krisenfälle	16
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
B.10. Örtliche Bauvorschriften	17
B.11. Verkehr	17

B.12. Technische Infrastruktur	17
B.13. Bodenordnende Maßnahmen	17
SATZUNGSTEXT	18
H Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	23
ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2: Externe Kompensation	

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:2.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Berge Gaildorf", 1:10.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Gaildorf liegt südlich im Landkreis Schwäbisch Hall. Geprägt ist das Gemeindegebiet durch einen hohen Anteil an wald- wie auch landwirtschaftlichen Flächen. Neben dem Hauptort besteht Gaildorf aus einer Vielzahl von Teilorten und Einzelhöfen. Diese kleinteilige Siedlungsstruktur ist regionaltypisch für das Limpurger Land. Allerdings befindet sich die ursprünglich landwirtschaftliche Funktion der Teilorte in einem funktionalen Umbruch. Die ursprünglich dominierend landwirtschaftliche Nutzung geht stetig zurück. Neben dem Bestreben innerörtliche Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, gibt es auch die Notwendigkeit kleinere Neubauflächen zur Verfügung zu stellen, um dem Wohnbedarf der aus den Teilorten heraus besteht, zu bedienen. So auch in Bröckingen. Dieses Interesse möchte die Stadt unterstützen und eine geregelte Siedlungsentwicklung ermöglichen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist der an den Ergänzungsbereich westlich angrenzende bebaute Bereich als gemischte Baufläche und der südlich angrenzend Bereich als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Die für den Ergänzungsbereich vorgesehen Flächen liegen direkt angrenzenden, aber außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen.

Die vorliegende konkrete Anfrage soll daher zum Anlass genommen werden, sowohl die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich in Form einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarzustellen, sowie die für die Neubebauung vorgesehenen bisherigen Außenbereichsflächen durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Innenbereich mit einzubeziehen, um so eine rechtliche Grundlage für eine Bebauung zu schaffen. Die Ergänzungssatzung fügt eine kleinteilige Außenbereichsfläche am westlichen Ortsrand von Bröckingen zum Innenbereich hinzu. Es ist das Bestreben der Stadt, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die zukünftigen Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Mit der vorliegenden Planung soll der Teilort Bröckingen weiter gestärkt und erhalten werden.

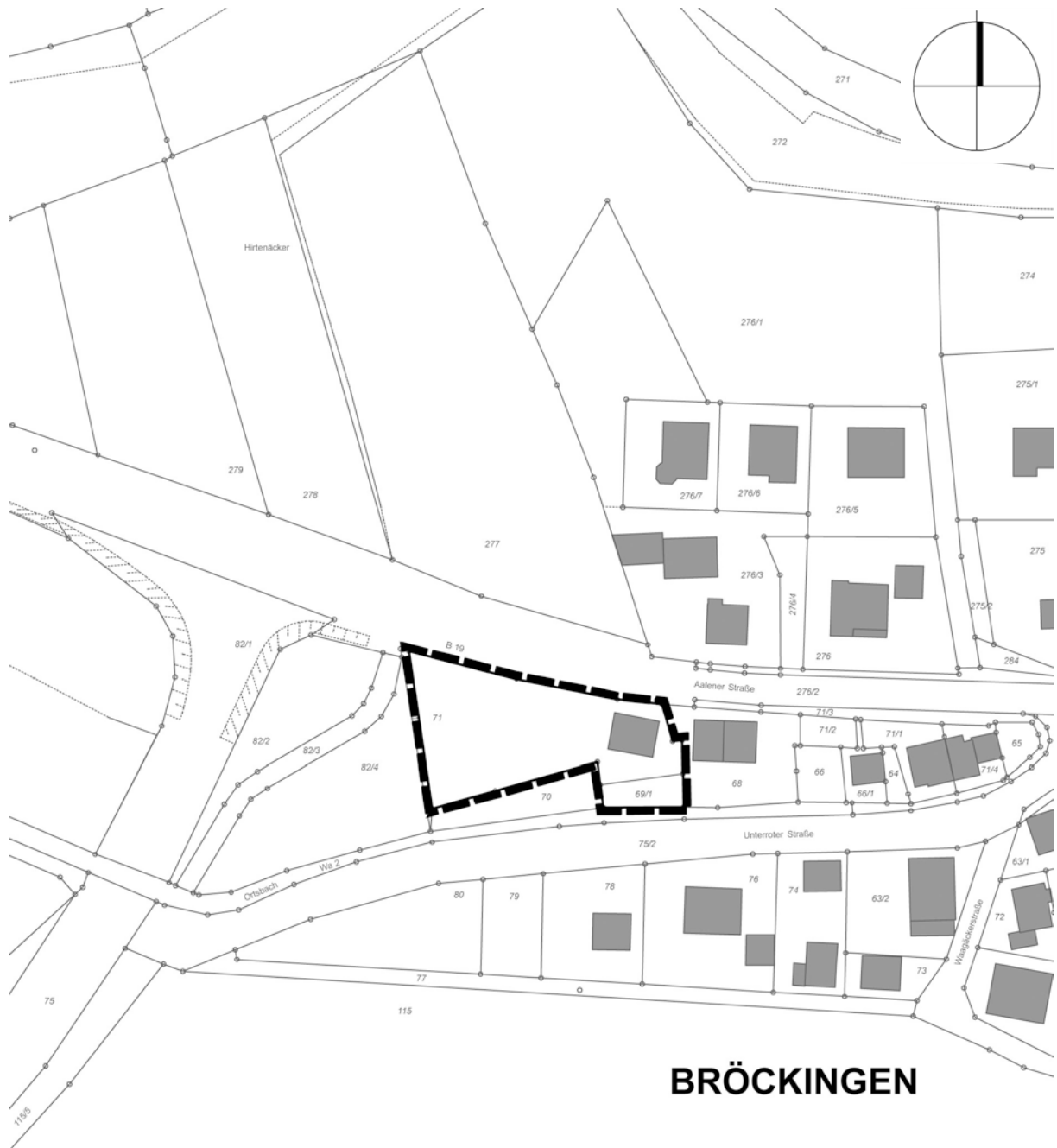
Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren ist die Pflanzung von 6 heimischen Bäumen auf einem außerhalb der Satzung liegenden Flurstücken vorgesehen. Zur Eingrünung des Ortsrandes der Satzung sollen die bestehenden Hecken als Pflanzbindung gesichert werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Der Gaildorfer Wohnplatz Bröckingen besteht aus zahlreichen Gebäuden die sich im wesentlichen entlang der Bundesstraße B 19 (Aalener Straße) entwickelt haben. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nach Norden durch die Bundesstraße B 19 (Aalener Straße) und nach Westen durch die nach Süden von der Bundesstraße 19 abzweigende Kreisstraße K 2663 (Unterroter Straße) begrenzt. Die geplante Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb dieser Begrenzungen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben, die Herausbildung eines geschlossenen Ortsrandes wird unterstützt. Mit der Planung wird eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche nach Westen ermöglicht.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,15 ha.



BRÖCKINGEN

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält die Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ keinerlei Flächendarstellungen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

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

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Fortschreibung“ ist die Fläche als Außenbereich dargestellt. Da es sich jedoch um eine geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers handelt, die sich auch städtebaulich anbietet, sind die Grundzüge der kommunalen Entwicklung nicht betroffen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Teilortes Bröckingen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

B.5.2 Landschaftsplan

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

Für das Landschaftsbild wird das Plangebiet als wenig empfindlich und die ökologische Wertigkeit als kulturlandschaftlich eingestuft. Für die Landwirtschaft wird der Bereich mit einem höheren Pflege- und Erhaltungsaufwand dargestellt. In der Analysekarte werden Eingriffe auf den Flächen westlich von Bröckingen als erheblich und der erforderliche Ausgleich als bedeutend bis hochwertig eingestuft. In der Städtebaukarte ist der Bereich unbeplant bzw. wird im östlichen Teil von der Grenze der vorläufigen und maximalen Siedlungsentwicklung durchlaufen. Nördlich und westlich grenzt der Bereich an bestehende Straßen an. Im Süden grenzt eine Fläche zur geplanten und absehbaren Umwandlung Gewerbe/Infrastruktur an.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

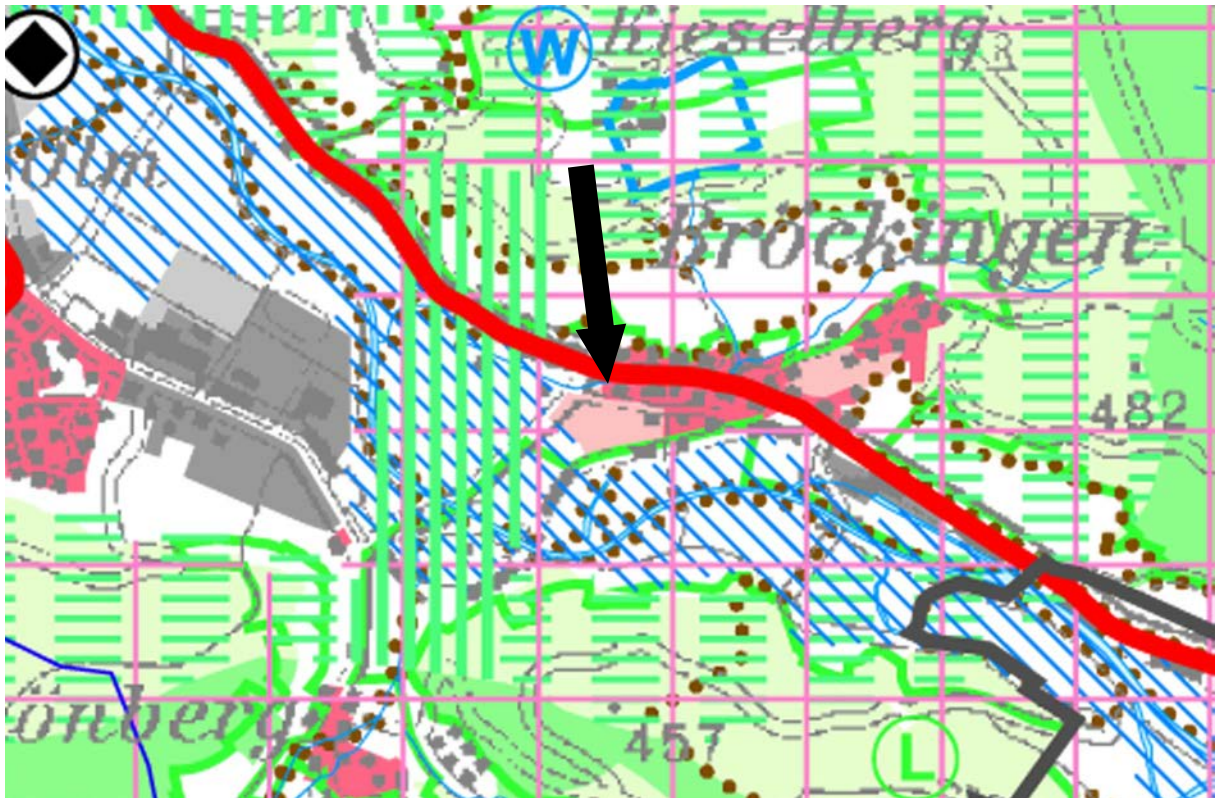


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:2.000

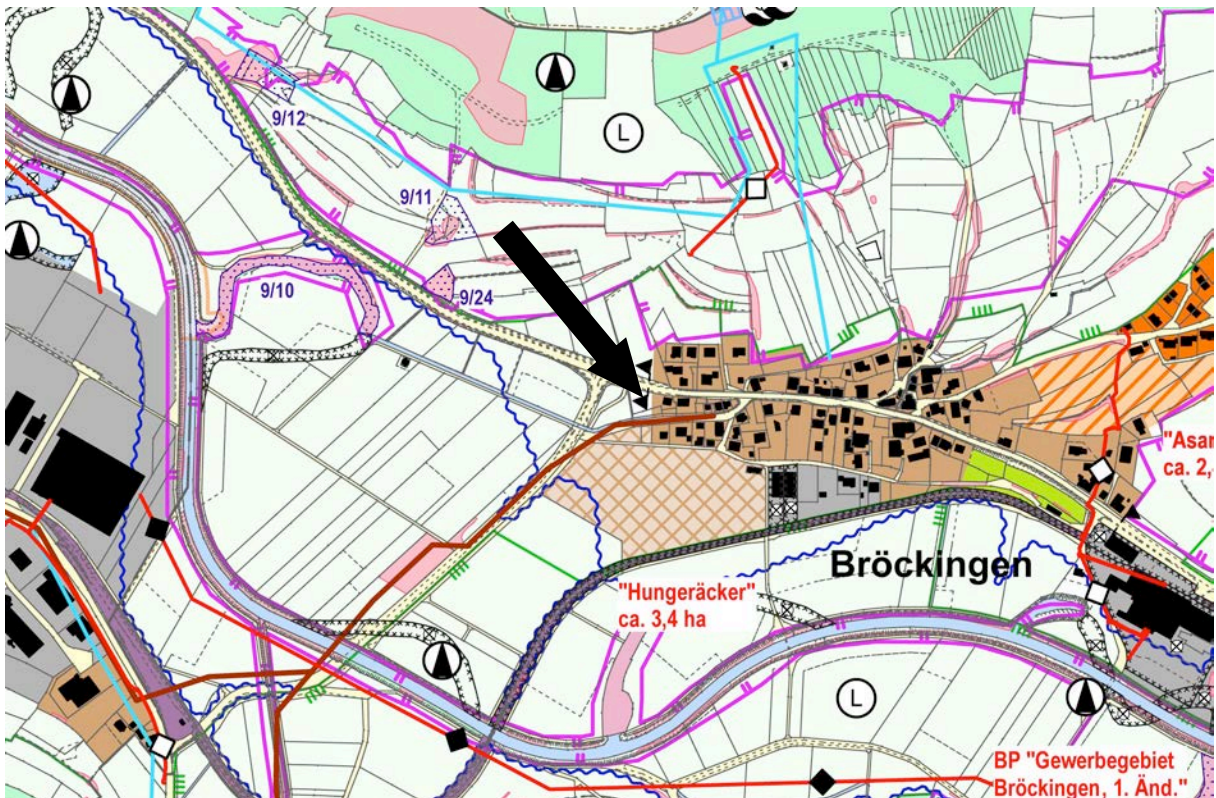


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

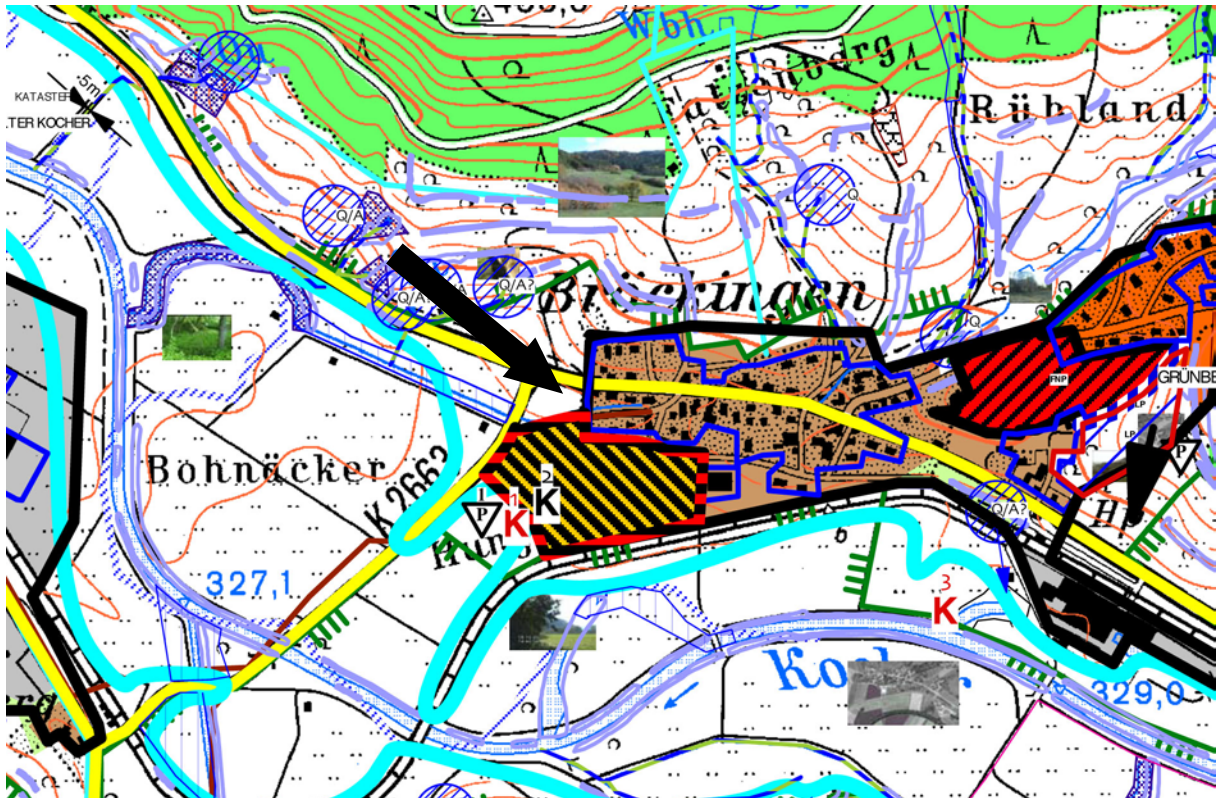


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Berge Gaildorf", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

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 besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.4 Artenschutz

B.6.4.1 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 Wande-

rungszeiten, 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.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen

Die Bäume weisen größtenteils keine oder ungeeignete Höhlungen für Vögel und Fledermäuse auf. Lediglich ein Baum ist potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse geeignet. Freie Nester konnten keine ausgemacht werden. Zudem können die Hecken erhalten werden (Pflanzbindung). Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Für die Baumhöhle sind als CEF-Maßnahme ein Nistkasten und ein Fledermauskasten an den verbleibenden Bäumen oder Gebäuden des Flurstückes der Satzung oder des externen Ausgleiches aufzuhängen. Zudem darf die Baufeldräumung nur über den Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wird aufgrund der Bewirtschaftung, den unmittelbaren anthropogenen Einflüssen sowie dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten nicht erwartet.

B.6.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Angrenzend an den Geltungsbereich ist eine HQ_{extrem} Fläche dargestellt.

B.6.6 Denkmalschutz

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

B.6.7 Immissionsschutz

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

B.6.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur oder Straße eingestuft ist.

B.6.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.10 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 der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

B.7.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Geologisch liegt es im Gipskeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Wenige Meter südlich des Ergänzungsbereiches verläuft der „Ortsbach“ als Gewässer II. Ordnung.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Fettwiese mit Streuobstbestand genutzt. Weiter befinden sich im Norden und Westen des Geltungsbereiches Hecken. Aufgrund von Lage und Ausstattung der Fläche lässt sich diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Bebauung zuordnen. Für das Landschaftsbild weist sie damit eine hohe Bedeutung auf.

Die Fläche spielt als Kalt- oder Frischluftleitbahn sowie zur siedlungsrelevanten Kalt- oder Frischluftproduktion keine Rolle. Sie kann kleinklimatisch jedoch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe: gering bis mittel; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden.

Die Nutzung der Fläche entspricht als Streuobstwiese einem ehemals typischen Bild von Siedlungsrandern. Aufgrund ihrer Funktion als Eingrünung ist sie auch eine sinnvolle Nutzung an dieser Stelle und steht im Verbund mit weiteren um Bröckingen gelegenen Streuobstwiesen. Erholungseinrichtungen für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

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 unversiegelt Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung nur als gering einzuschätzen. Der bebaute Bereich verschiebt sich nur geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Aufgrund der umgebenden und zu erhaltenden Hecken sowie weiteren östlich angrenzenden Gehölzen sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur als mittel zu bezeichnen.

Die Nutzung zur Bebauung kann trotz der grundsätzlich besseren Eignung als Streuobstwiese als sinnvoll erachtet werden, da sie direkt an die bestehende Bebauung angrenzt, aufgrund der verbleibenden Gehölze immer noch gut eingegrünt ist und keinen neuen Siedlungsansatz bildet. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Flächen unumgänglich.

Die vorhandenen Biotope werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt. Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

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. Diese gelten auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der 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:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Zur Eingrünung des Ortsrandes sollen die Hecken im Norden und Westen als Pflanzbindung erhalten werden. Während der Baumaßnahmen sollten dazu ggf. geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

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

B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die 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 insgesamt 6 heimischen Bäumen

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 auch nicht erforderlich.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Als Ersatz für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte der potenziell im Gebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse ist ein Nistkasten und ein Fledermauskasten auf dem Flurstück der Satzung oder des externen Ausgleiches an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden aufzuhängen. Dies hat bis Ende Februar des Winters zu erfolgen, in dem die Gehölze des Ergänzungsbereichs gerodet werden. Die Maßnahmen ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.8.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Zeitraum der Baufeldräumung wird aus Gründen des Artenschutzes eingeschränkt.

Pflanzbindungen

Die zur Sicherstellung der Eingrünung als erhaltenswert kartierten Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen, um sie dauerhaft zu erhalten.

Zu- und Ausfahrtsverbot

Eine Zu- und Ausfahrt im Bereich des im Planteil dargestellten Zu- und Ausfahrtsverbotes außerhalb der OD/E ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

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

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 2 qm und einer Gesamthöhe von max. 2,5 m zulässig

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.11. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.12. Technische Infrastruktur

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

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Flächen verbleiben in privater Hand.

Gaildorf, im September 2019

Zimmermann
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „BRÖCKINGEN AALENER STRASSE“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Gaildorf am 25.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 05.06.2019, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

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

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt im Bereich des im Planteil dargestellten Zu- und Ausfahrtsverbotes ist 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)

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

Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 2 qm und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 33.3, zuzuleiten. Die Aussagen zu den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen sind erforderlich zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird. Dabei sollte insbesondere auf Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlung zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung eingegangen werden.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

H.8 Abstandsflächen zur Bundesstraße

Die im Planteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dargestellten Abstandsflächen zur Bundesstraße dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit keinesfalls weiter unterschritten werden. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO.

H.9 Verkehrssicherheit bei Werbeanlagen

Falls Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Dabei wird vom Regierungspräsidium Stuttgart, Bauleitung Schwäbisch Hall darauf hingewiesen, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf geplanten Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.06.2019
Auslegungsbeschluss	am	05.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.06.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.07. bis	02.08.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	19.10.2019

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaildorf,
den 05.06.2019

Gaildorf,
den 25.09.2019

gez.
Zimmermann
(Bürgermeister)

.....
Zimmermann
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.09.2019