

ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAIBACH-BRUNNENKLINGE“ IN MAIBACH

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	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	13
B.6.1 Schutzgebiete	13
B.6.2 Biotopschutz	13
B.6.3 Biotopverbund	13
B.6.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.6.5 Artenschutz	14
B.6.6 Gewässerschutz	14
B.6.7 Denkmalschutz	14
B.6.8 Immissionsschutz	14
B.6.9 Landwirtschaft	14
B.6.10 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.6.11 Altlasten	15
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
B.7.1 Bestand	15
B.7.2 Prognose	15
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	15
B.8. Maßnahmenkonzeption	16
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	16
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	16
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	17
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	17
B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	17
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	17
B.8.5 Maßnahmen für Krisenfälle	17
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B.10. Örtliche Bauvorschriften	18
B.11. Verkehr	18
B.12. Technische Infrastruktur	18

B.13. Bodenordnende Maßnahmen	18
SATZUNGSTEXT	19
H Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	23

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000	11
Bild 4: Landschaftsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung ", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	12

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Mainhardt liegt im westlichen Landkreis und verfügt über eine ausgeprägte kleinteilige ländliche Struktur. Neben dem Hauptort gehören neben früheren selbstständigen Gemeinden auch über 50 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser zur Gemeinde. In den Teilorten ist eine verstärkte Siedlungsaktivität zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist besonders durch ansässige Bürger zu verzeichnen, so auch im Weiler Maibach.

Maibach liegt nordöstlich des Hauptorts Mainhardt. Erschlossen wird der Weiler über die Maibacher Straße welche im Ortsteil Bubenorbis von der Bundesstraße 14 nach Norden abzweigt.

Von einer ortsansässigen Familie Maibachs besteht der Wunsch nach einer Baumöglichkeit auf einer Teilfläche eines im Familienbesitz stehenden Grundstückes. Für das geplante Wohnhaus mit Garage, besteht derzeit kein Baurecht, da die Teilfläche des Grundstückes auf dem der Neubau vorgesehene ist, im Außenbereich liegt.

Dieses Interesse möchte die Gemeinde unterstützen.

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich somit künftig gemäß § 34 Abs. 1 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 schließt sich nach Norden an vorhandene Bebauung an und ist nach Westen von einem vorhandenen Feldweg welcher auch als Forstweg genutzt wird eingebunden.

Die vorhandene öffentliche Erschließung des Grundstückes bleibt unverändert bestehen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 850 qm.

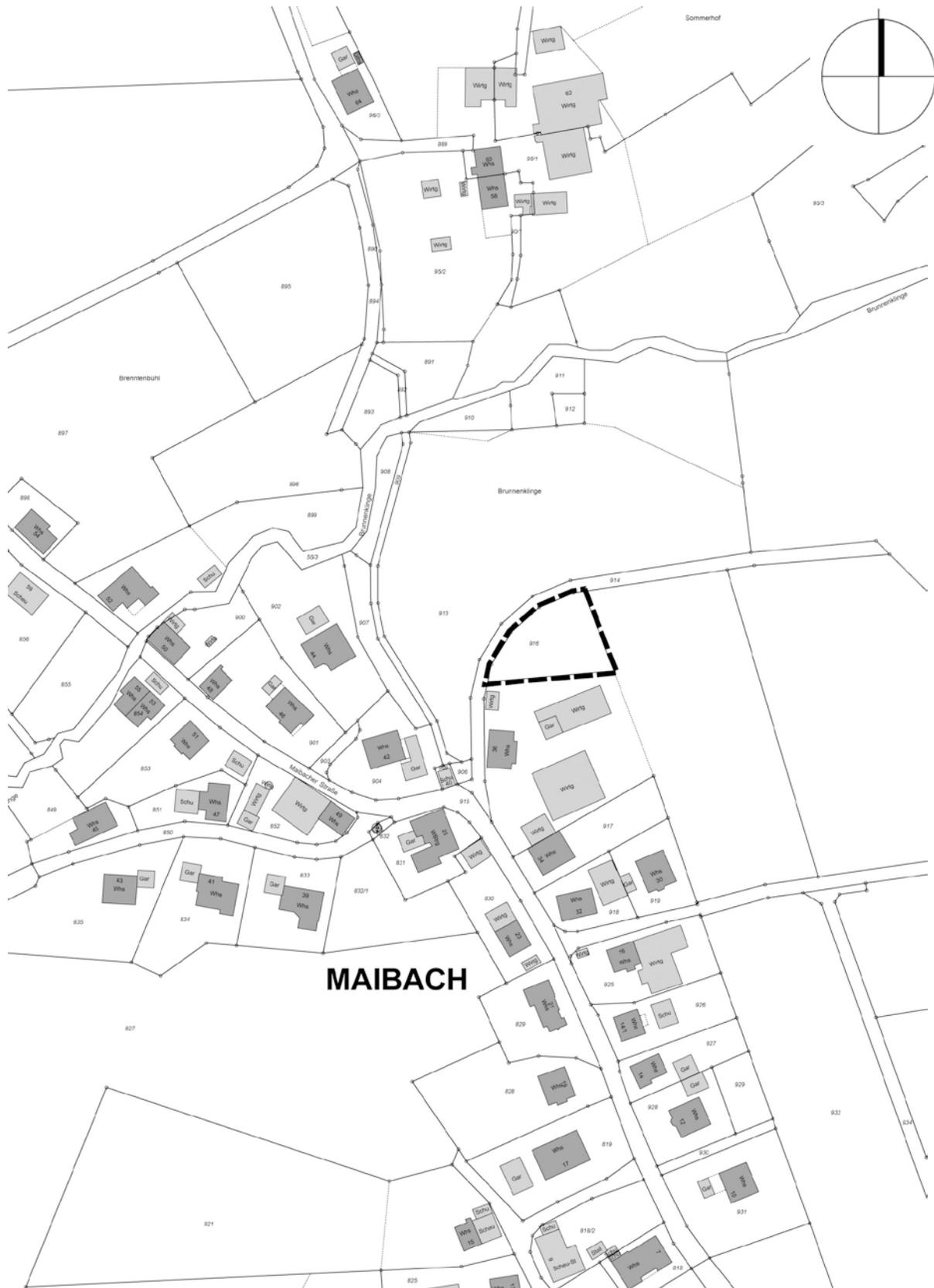


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und sowie in einem Wasserschutzgebiet.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

In dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird Maibach um eine einzelne Baumöglichkeit geringfügig erweitert. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung nicht. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert. Es ergeben sich durch die Ergänzungssatzung somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

Wasserschutzgebiet



Wasserschutzgebiet (N)

Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet gemäß Plansatz 3.3.2. Das Ziel hierzu lautet:

In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Beurteilung

Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Die Planung dient nur einer kleinteiligen Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen. Eine Gefährdung der Nutzungsfähigkeit des Trinkwasservorkommens ist nicht zu erwarten.

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 Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „wertvoller Bereich für die Wasserwirtschaft, rechtskräftiges Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone II“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung (rechtsgültig seit 08.04.2005) ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Fläche und des direkten Angrenzens an die bestehende Siedlung werden die Grundzüge der Gemeindeentwicklung nicht tangiert. Auch ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt, so dass auf eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich teilweise im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung.

B.5.2 Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** „Mainhardt“ wurde im Jahr 2002 von dem Planungsbüro Planwerk, Helmut Aichele erstellt und wurde im Jahr 2004 zuletzt geändert.

Im Bestand ist der Geltungsbereich als Grünland mit einzelnen Obstbäumen dargestellt. Für Tiere und Pflanzen hat der Bereich eine mittlere Bedeutung. Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ein nach §24a geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um den Quellbereich des „Maibaches bei Maibach“ mit der Biotop Nr. 169231270274.

Im Kartenblatt Boden wird die Fläche als Stubensandstein, Kieselsandstein dargestellt. Die Bedeutung für Grundwasser und Klima wird als hoch eingestuft. Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone II.

Im Kartenblatt der Landschaft ist die Fläche als Gebiet mit hoher Bedeutung dargestellt. Als typischer Ortsrandbereich mit naturnaher, strukturreicher Umgebung.

Für die Erholung hat das Planungsgebiet ebenfalls eine hohe Bedeutung. Im Maßnahmenplan ist die Fläche als Grünland bzw. sonstige Offenlandfläche mit Obstbäumen dargestellt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

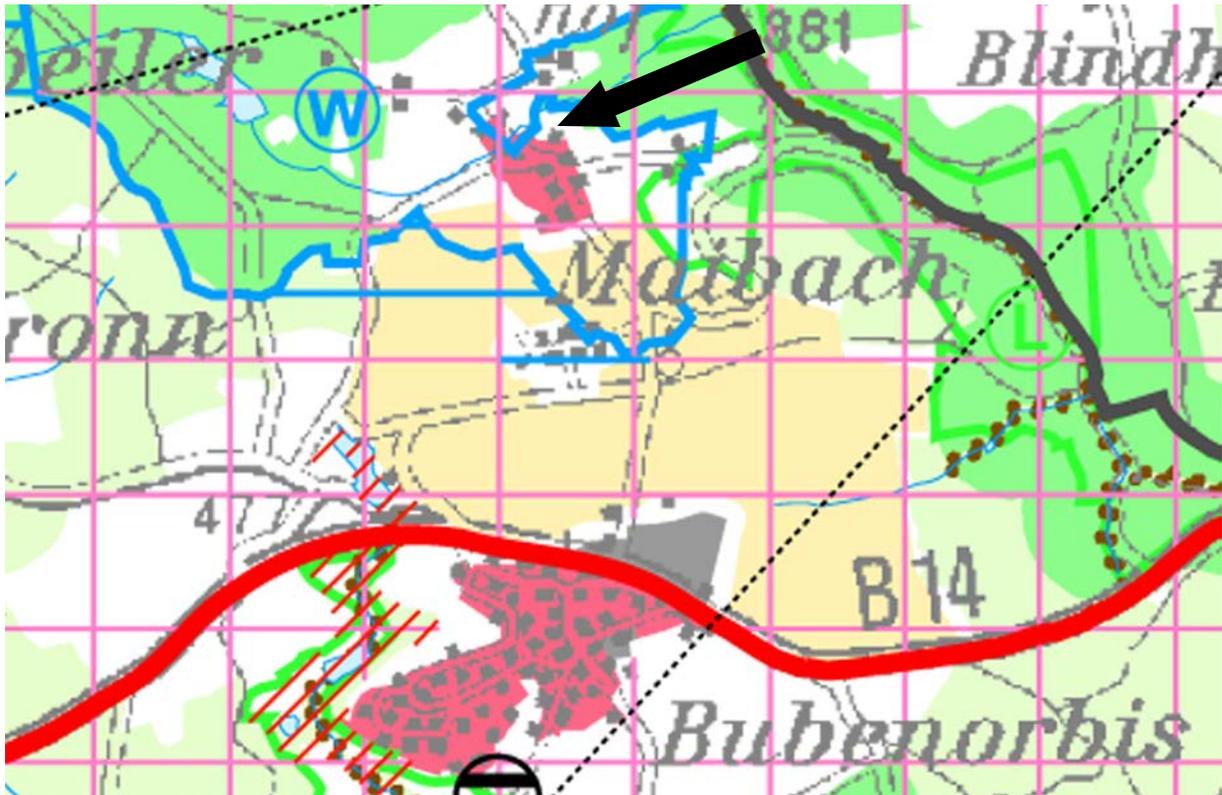


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000

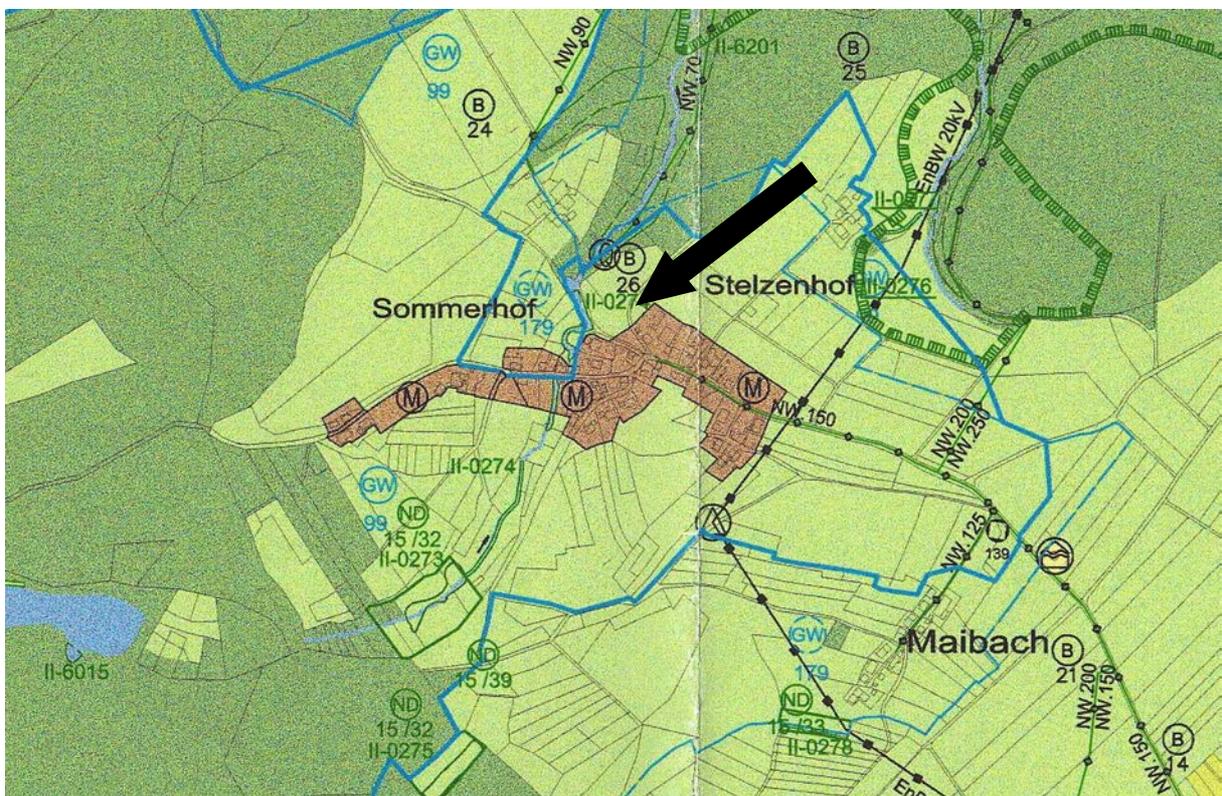


Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

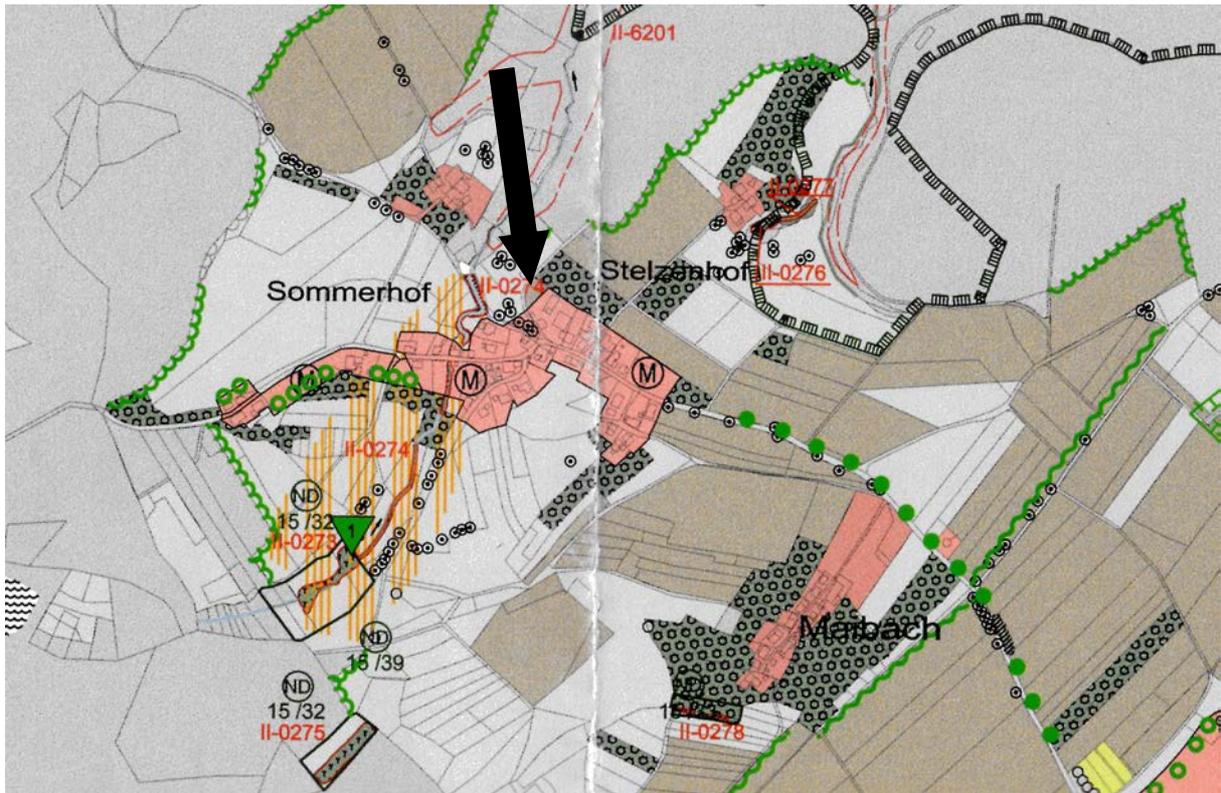


Bild 4: Landschaftsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

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 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll eine 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.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich Flächen im 5000 m Sucherraum des Biotopverbundes für mittlere Standorte.

Die geplanten baulichen Veränderungen beeinträchtigen den Biotopverbund in diesen Punkten nicht.

B.6.4 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.6.5 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Auf der Fläche befinden sich im westlichen Bereich verschiedene Holzstapel. Ein Feldweg begrenzt den Geltungsbereich Richtung Wald. Auf der Wiesenfläche stehen verschiedene Laub- und Nadelgehölze um einen Gartenbereich, sowie Obstgehölze.

Da sich in der näheren Umgebung viele Gehölze befinden, kommt es für Brutvögel zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Wiesenflächen werden mehrfach im Jahr gemäht und bieten somit keinen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Es kommt somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf ein Artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet werden.

B.6.6 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in der Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) „Maibach, ZV BWVG Michelfeld“ des Zweckverbands Biberwasserversorgungsgruppe. In unmittelbarer Nähe liegt die Zone I. Die Bestimmungen der zum Wasserschutzgebiet „Maibach“ gehörenden Rechtsverordnung (RVO) vom 25. August 2009 sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete

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

B.6.7 Denkmalschutz

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

B.6.8 Immissionsschutz

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

B.6.9 Landwirtschaft

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

B.6.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.11 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

Der Geltungsbereich liegt auf dem Flurstück 916 und hat eine Flächengröße von 850m². Die Fläche wird teilweise als Holzlagerplatz und Gemüsegarten genutzt. Die Wiesenflächen werden häufig gemäht. Auf der Fläche befinden sich mehrere Obst- und Laubgehölze, sowie kleinere Nadelgehölze. Südlich grenzt das Gebiet an einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof und westlich wird es durch einen Feldweg begrenzt.

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. 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.

Auf Grund der geringen Flächengrößen kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima.

Durch die geplante Bebauung gehen Wiesen- und Gartenflächen verloren. Ein teil der vorhandenen Gehölze wird gerodet.

Als Ausgleich sind 6 Obsthochstämme zu pflanzen.

B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beein-

trächtigung 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 Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

B.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 und Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Ggf. sind Baumschutzmaßnahmen (Bodenverdichtung, Kronenschutz etc.) zu ergreifen.

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

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen.

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

- eM: Pflanzung von 6 Obstbäumen

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

B.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)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

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.

Pflanzgebote

Es werden keine Pflanzgebote festgesetzt.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nicht heimische Eingrünungen wie z. B. Thuja oder Kirschlorbeer 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.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 erforderlich.

Mainhardt, im September 2020

Komor
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAIBACH-BRUNNENKLINGE“

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 Mainhardt 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 23.09.2020, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am
Auslegungsbeschluss	am	23.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

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.

Mainhardt,
den 23.09.2020

Mainhardt,
den

gez.
Komor
(Bürgermeister)

.....
Komor
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.09.2020