

## ERGÄNZUNGSSATZUNG „OBERREGENBACH NORDOST“ IN OBERREGENBACH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.2 Flächennutzungsplan	8
<b>B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
B.5.1 Schutzgebiete	10
B.5.2 Biotopschutz	10
B.5.3 Biotopverbund	10
B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	11
B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.5.6 Artenschutz	12
B.5.7 Gewässerschutz	12
B.5.8 Denkmalschutz	12
B.5.9 Immissionsschutz	13
B.5.10 Landwirtschaft	13
B.5.11 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.5.12 Altlasten	13
<b>B.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
B.6.1 Bestand	13
B.6.2 Prognose	14
B.6.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	14
<b>B.7. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>14</b>
B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	15
B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	15
B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.7.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.7.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.7.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.7.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	15
B.7.6 Maßnahmen für Krisenfälle	16
<b>B.8. Referenzliste</b>	<b>16</b>
<b>B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>B.10. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>B.11. Verkehr</b>	<b>17</b>
<b>B.12. Technische Infrastruktur</b>	<b>17</b>
<b>B.13. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>18</b>

<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>20</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>

#### **ANHANG**

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: FFH-VP

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan VG Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung, 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:1.500	9
Bild 4: Biotopverbund, 1:1.000	11

## 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

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

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

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

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

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung**

Die Eigentümer eines Grundstücks im Nordosten von Oberregenchbach möchten Teile der bereits versiegelten oder bebauten Bereiche für Wohnzwecke umnutzen. Dazu werden manche Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Neue Flächen müssen weder versiegelt noch in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden.

Da sich der größte Teil des Grundstücks im baurechtlichen Außenbereich befindet (die bisherigen Gebäude wurden als landwirtschaftliche Gebäude privilegiert erstellt), muss eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Diese soll im Zuge einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen.

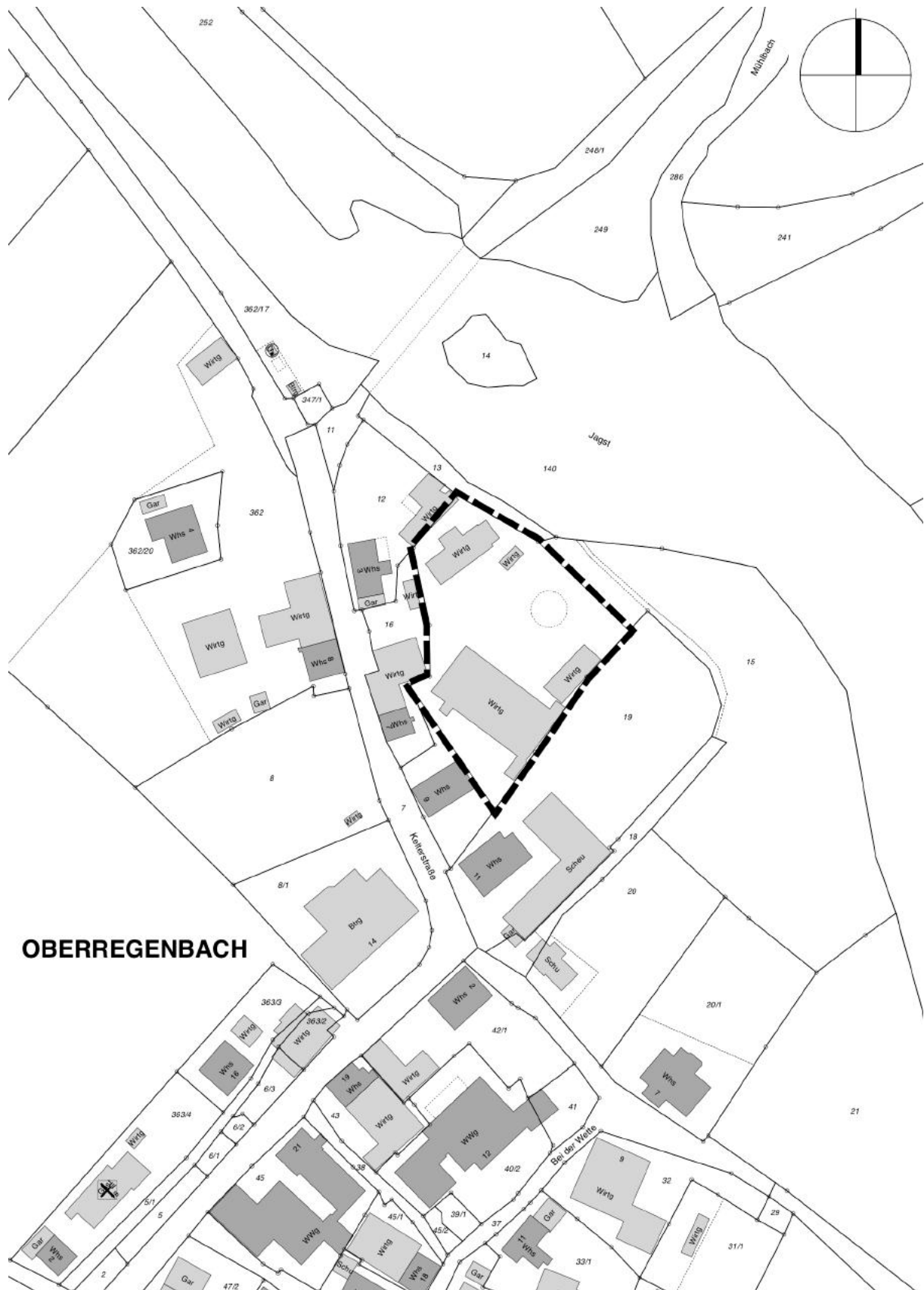
Die Umsetzung der Planung soll somit auf den bereits baulichen genutzten Flächen erfolgen, so dass bisher unberührte Bereiche nicht beansprucht werden. Es handelt sich somit um eine städtebaulich sehr sinnvolle Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von bereits vorhandenen Gebieten.

### **B.2. Städtebauliche Konzeption**

Seitens der Bauherrenschaft ist geplant, ein größeres Wirtschaftsgebäude und kleine Nebengebäude abzureißen, um damit Platz für einen Neubau zu Wohnzwecken zu erhalten. Sogar die ehemalige Güllegrube soll als Hackschnitzelspeicher umgenutzt werden. Der Einbezug von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist nicht notwendig und vom Geltungsbereich der Satzung umfasst.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,26 ha.



**OBERREGENBACH**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## **B.4. Übergeordnete Planungen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist die Fläche als Siedlungsfläche eingetragen. Das angrenzende Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist i. d. R. identisch mit der Abgrenzung der HQ<sub>100</sub>, die außerhalb der geplanten Baugrenze liegt und von der Planung nicht betroffen ist.

Das es sich bei der vorliegenden Planung um die Umnutzung eines Bestandbereiches handelt, sind raumordnerische Belange nicht betroffen.

### **B.4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt

In der Karte des Flächennutzungsplanes ist ein Bodendenkmal in diesem Bereich eingetragen (siehe Kapitel B.5.8 „Denkmalschutz“). Für die Gebäude Kelterstraße 9 sind in der Denkmalliste keine Einträge vorhanden.



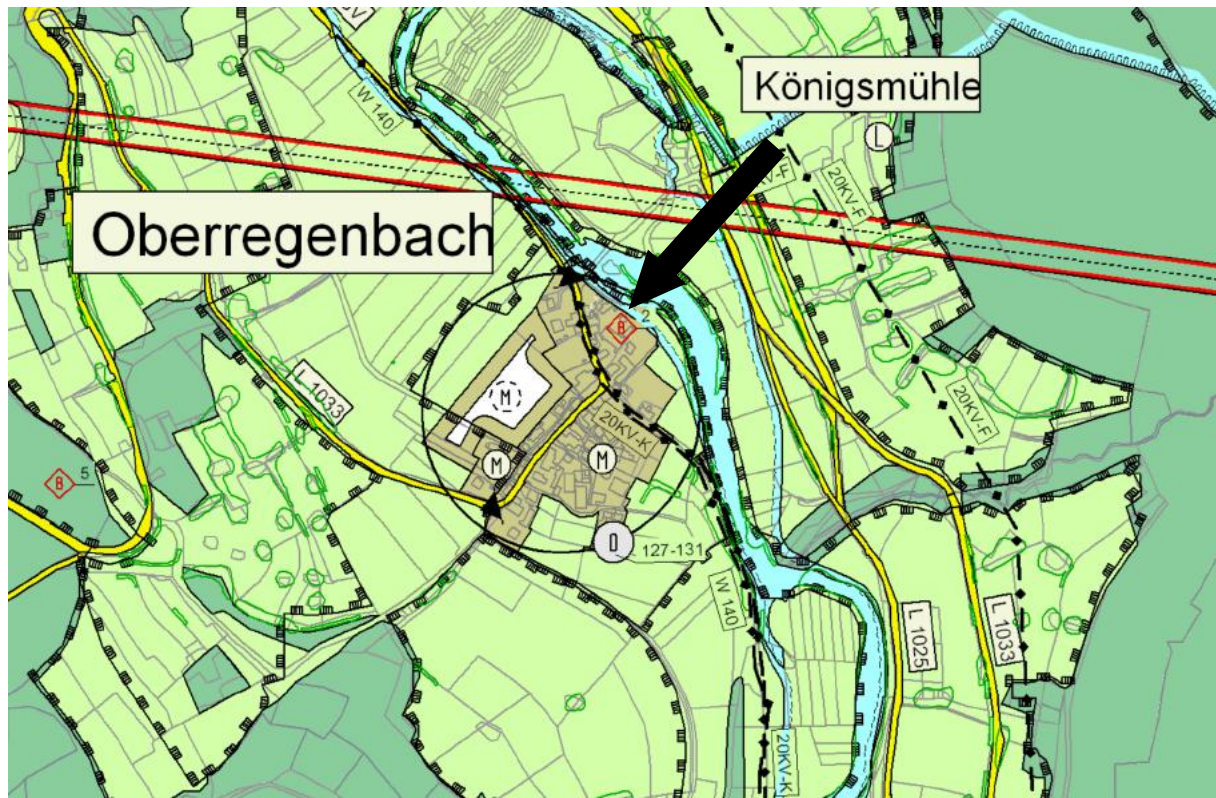


Bild 2: Flächennutzungsplan VG Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung, 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:1.500

## **B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.5.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das FFH-Gebiet Jagsttal Langenburg-Mulfingen (Nr. 6724341) sowie das Vogelschutzgebiet Jagst mit Seitentälern (Nr. 929.027.000.103) liegen im Wirkungsbereich der Planung und können direkt oder indirekt betroffen werden. Weitere Ausführungen zur Verträglichkeit siehe Anhang 2.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten (Nr. 1.07.043).

#### **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.

### **B.5.2 Biotopschutz**

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

### **B.5.3 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**

Der Bereich der Jagst, welcher außerhalb des Geltungsbereiches im Norden liegt, ist als Kernfläche sowie Kernraum dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bereiche feuchter Standorte. Auch andere Flächen aus dem Biotopverbund liegen nicht im Wirkungsbereichs des Satzung.

#### **Prognose**

Durch die geplante Ergänzungssatzung kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Biotopverbundes. Die Jagst wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, da sich die Maßnahme auf den Bereich einer ehemaligen Hofstelle beschränkt.

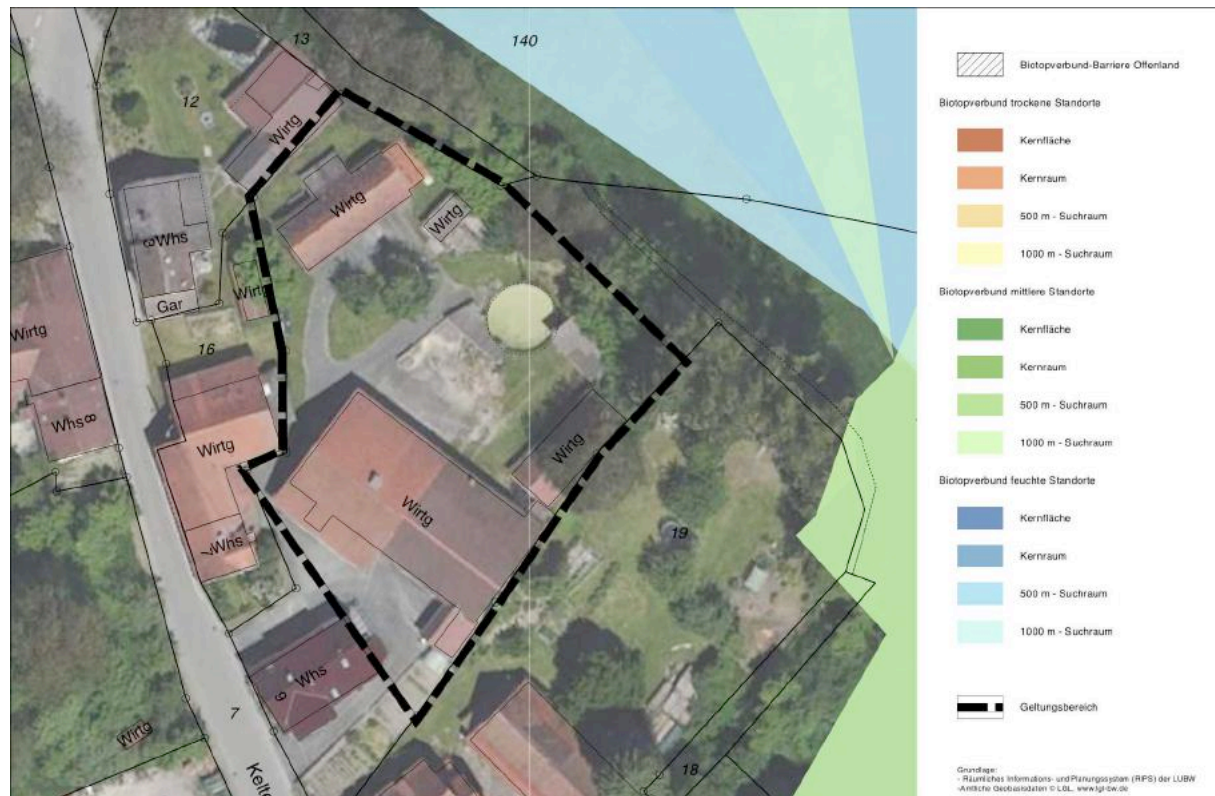


Bild 4: Biotopverbund, 1:1.000

### B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> 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.5.5 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.

Eine mögliche Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes wird in einer FFH-VP (Anhang 2) abgehandelt.

### B.5.6 Artenschutz

Die zu überplanende Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Oberregenchbach der Stadt Langenburg. Sie liegt innerhalb einer bestehenden Hofstelle mit verschiedenen Wirtschaftsgebäuden. Die beiden größten Gebäude sind ehemalige Stallungen und ein Lagerschuppen. Diese Gebäude weisen keine Zugangsmöglichkeiten für Brutvögel oder Fledermäuse auf. Drei weitere Schuppen sind offen gestaltet. Somit bieten diese Gebäude ein Potential für Sommerquartiere für Fledermäuse und Brutvögel.

Bei einem Abriss der offenen Schuppen in den Wintermonaten werden keine streng geschützten Vogelarten sowie Fledermäuse beeinträchtigt.

Die auf der Fläche befindlichen Obstbäume weisen keine Höhlungen auf. Daher bieten diese Bäume kein Potential für höhlenbrütende Brutvögel sowie Fledermäuse. Angrenzend befinden sich auch weiterhin genügend Gehölzstrukturen, so dass häufig vorkommende Vogelarten hier ausweichen können.

Die restlichen Flächen sind größtenteils vollständig versiegelt oder teilversiegelt. Somit bieten diese Bereiche kein Potential für streng geschützte Tierarten.

Zusammenfassend führt die Ergänzungssatzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Tierarten.

### B.5.7 Gewässerschutz

#### Wasserschutzgebiete

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

#### Überschwemmungsgebiete

Das HQ<sub>100</sub> ist in der Karte eingetragen. Der Geltungsbereich ragt zwar etwas in diese Hochwasserlinie hinein, jedoch liegt das Baufeld, das durch eine Baugrenze definiert ist, außerhalb. Somit ist kein Konflikt mit der HQ<sub>100</sub> zu erwarten.

### B.5.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Baden-Württemberg eingetragen. Die Abgrenzungen sind im Planteil eingezeichnet.

1. **„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Oberregenchbach“**  
Begründungstext:  
*„Innerhalb der hier kartierten archäologischen Verdachtsfläche können Kulturdenkmale des Mittelalters und der Neuzeit gem. §2 DSchG liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind.“*  
Dieser archäologische Prüffall ist im Planteil als gestrichelte braune Linie dargestellt.
2. **„Latènezeitliche Siedlung“**  
Begründungstext:  
*„Bei Bauarbeiten und Sondagen durch Keramik und Hausrat nachgewiesener latènezeitlicher Siedlungsplatz.“*  
Diese Fläche ist im Planteil als durchgezogene braune Linie dargestellt.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **B.5.9 Immissionsschutz**

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

### **B.5.10 Landwirtschaft**

Es handelt sich um einen überbauten Bestandsbereich. Es sind keine Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Landwirtschaft zu erwarten.

### **B.5.11 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.5.12 Altlasten**

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

## **B.6. 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.

### **B.6.1 Bestand**

Der Bestand der im Jahr 2023 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 geplante Ergänzungssatzung befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Oberregensburg der Stadt Langenburg. Es handelt sich um den Bereich einer ehemaligen Hofstelle mit Stallgebäuden, Schuppen, versiegelten Flächen und einer ehemaligen Güllegrube. Nach Norden schließt sich die Jagst an.

Das Planungsgebiet befindet sich in den Kocher-Jagst-Ebenen. Der geologische Untergrund besteht aus Terrassensedimenten (Mittelgebirge).

Die Fläche wird in der Bodenkarte nicht als Bodentyp dargestellt, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches fast vollständig versiegelt sind.

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

### **B.6.2 Prognose**

Durch die geplante Ergänzungssatzung kommt es zum Verlust von schon hauptsächlich überformten Flächen. Es werden vorhandene Schuppen teilweise abgebrochen. Bereits versiegelte Flächen werden für den geplanten Bau des Wohnhauses genutzt.

Daher kann man davon ausgehen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden oder Pflanzen und Tiere kommt. Somit ist kein Ausgleich für die Überplanung und Umnutzung notwendig.

Zur Eingrünung sowie Abgrenzung zur Jagst werden vorhandene Gehölze planerisch gesichert und müssen bei Abgang entsprechend naturnah ersetzt werden.

### **B.6.3 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.

Da durch die Ergänzungssatzung größtenteils überformte Flächen in Anspruch genommen werden, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu keinem Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung.

### **B.7. 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 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.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

### **B.7.1.1 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.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Sicherung der angrenzenden Gehölze durch eine Pflanzbindung.

### **B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

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

## **B.7.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

## **B.7.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

### **B.7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

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

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

### **B.7.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

## **B.7.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

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

### B.7.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

### B.8. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2023
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2023
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - 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.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Planteil ist eine Baugrenze zur Abgrenzung des Baufeldes nach Norden festgesetzt.

#### Private Grünflächen

Innerhalb der Ergänzungssatzung wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Fläche richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Zur Eingrünung der Ergänzungssatzung werden vorhandene Gehölze gebunden und sind bei Abgang zu ersetzen.

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.



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

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

#### **Pflanzbindungen**

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

### **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.

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**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Langenburg, im Oktober 2023

Weber  
(Bürgermeisterin)

## SATZUNGSTEXT

### ERGÄNZUNGSSATZUNG „OBERREGENBACH NORDOST“

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 Langenburg am 16.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 16.10.2023, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

#### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag nach Norden mittels einer Baugrenze definiert und begrenzt.

##### **Grünflächen (private)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Ergänzungssatzung wird eine private Grünfläche (PG1) zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports), Stellplätze und Nebenanlagen sind darin nicht zulässig.

Die vorhandenen Gehölze werden durch eine flächenhafte Pflanzbindung gesichert.

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

##### **M: Maßnahmen für den Artenschutz**

- Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.
- Der Abriss von Gebäuden ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.
- Die Außenbeleuchtung muss geringgehalten und mit abstrahlungsarmen, nach unten gerichteten Leuchtmitteln (max. 3000 K) gestaltet werden.

##### **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.

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

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung FPb1 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. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß der folgenden Pflanzliste zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

#### **Pflanzliste**

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

Alnus glutinosa	Erle
Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

**Sträucher**, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **§ 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)**

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

## **§ 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**

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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. Dies gilt auch bei Einzelvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub (§ 3 Abs. 3 und Abs. 4 LKreiWiG).

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 aufzuhalten (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 Gebiet 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 Fahrzeurückhaltesysteme“ (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	16.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	24.05.2023
Auslegungsbeschluss		am	16.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	24.05.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.06.	bis	03.07.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	16.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	25.10.2023

**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.

Langenburg,  
den 16.05.2023

Langenburg,  
den 17.10.2023

gez.  
Class  
(Bürgermeister)

.....  
Weber  
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.10.2023