

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „UNTERFISCHACH MÜHLWEG“



---

## 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>1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Regionalplanung	7
3.1.1 Regionalplan	7
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
3.2 Bauleitplanung	8
3.2.1 Flächennutzungsplan	8
3.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
3.3 Fachgutachten und Stellungnahmen	9
3.3.1 Immissionsschutz	9
<b>4. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
4.1 Schutzgebiete	9
4.2 Biotopschutz	9
4.3 Artenschutz	9
4.4 Gewässerschutz	11
4.5 Denkmalschutz	11
4.6 Landwirtschaft	11
4.7 Wald und Waldabstandsflächen	12
4.8 Altlasten	12
<b>5. Eingriffsregelung</b>	<b>12</b>
5.1 Bestand	12
5.2 Prognose	13
5.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	13
5.4 Maßnahmenkonzeption	13
5.5 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	14
5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen	14
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
<b>7. Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>15</b>
<b>8. Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>16</b>
<b>A Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>18</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>
<b>KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG / LAGEPLAN</b>	

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich mit Kataster und Luftbild (unmaßstäblich)	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"	7
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung"	8

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Lageplan, M 1:500

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 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2015
- 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:

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

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** zu 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

### 1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die charakteristische Nutzung im Ortskern von Unterfischach entspricht einem Dorfgebiet mit der charakteristischen Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden, Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinn von § 5 BauNVO.

Aufgrund der Voranfrage eines Bauherrn, welcher am östlichen Ortsrand von Unterfischach (Flurstück 1382) ein Wohngebäude zur Eigennutzung errichten möchte, wurde der gewünschte Standort einer Prüfung unterzogen. Auf der Fläche ist bisher eine alte Hofstelle vorhanden, die aus Wohnhaus mit Anbau, Scheune und Stall besteht. Ein Teil der Gebäude ist bereits eingestürzt, eine Wohnnutzung bzw. Umnutzung/Renovierung ist aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls nicht mehr möglich.

Im Hinblick auf eine vorrangig am Bestand auszurichtenden Entwicklung von Bauflächen wird das Vorhaben (Abriss alter Gebäude und Neubau im Bereich bereits versiegelter Flächen) von der Gemeinde Obersontheim unterstützt. Hier soll auch noch ein zweites Wohnhaus ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang werden auch Flächen mit einbezogen, die bisher dem Außenbereich zugeordnet sind.

Im Rahmen dieser Prüfung und aus städtebaulichen Gründen beschloss die Gemeinde Obersontheim für das Grundstück Nr. 1382 eine Klarstellung und Ergänzung nach Innen- und Außenbereichskriterien festzulegen. Somit wird im vorliegenden Fall das Mittel einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gewählt.

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

### 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf



Bild 1: Geltungsbereich mit Kataster und Luftbild (unmaßstäblich)



### 3.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- Siedlungsfläche
- „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“

## 3.2 Bauleitplanung

### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Die durch die vorliegende Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

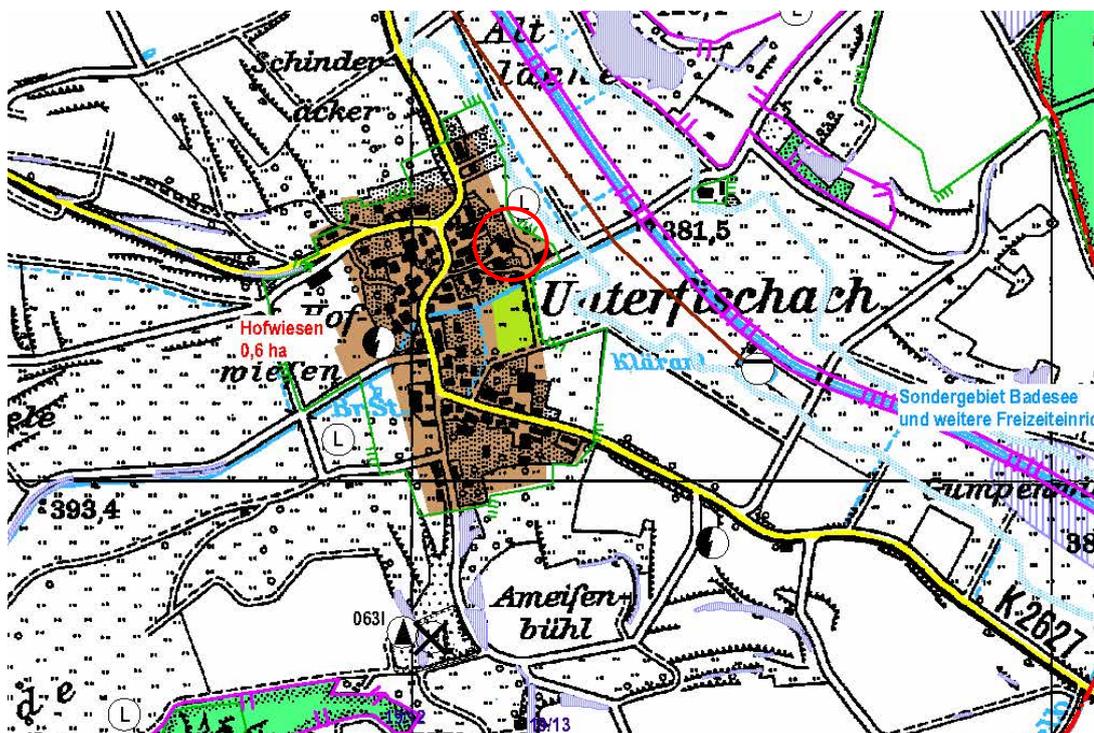


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung"

### 3.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

### 3.3 Fachgutachten und Stellungnahmen

#### 3.3.1 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen störenden Emissionen zu rechnen.  
Die vorhandenen Immissionen durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind dorfgebietstypisch.

## 4. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 4.1 Schutzgebiete

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

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt. Das FFH-Gebiet „Oberes Bühlertal“ (Nr. 7025341) verläuft östlich entlang der Fischach.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ (Nr. 1.27.088) liegt östlich der Planungsfläche.

#### **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.

### 4.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Auch außerhalb werden keine geschützten Biotope von durch die Planung tangiert.

Im nahen Umfeld liegen nordwestlich des Planungsgebietes entlang des Brühlbachs folgende geschützte Biotope:

- Nr. 16925-127-1180 „Schilfröhrichte an der Fischach NO Unterfischach“
- Nr. 16925-127-1181 „Bachbegleitender Auwald an der Fischach O Unterfischach“

### 4.3 Artenschutz

#### **Untersuchungsraum**

Der artenschutzrechtlich relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 12.03.2019 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst. Das Gebiet setzt sich im Wesentlichen aus einer alten Hofstelle mit Scheunen und Obstbäumen am Siedlungsrand zusammen.

Der baufällige Bauernhof befindet sich seit rund einem Jahrzehnt im Leerstand. Aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls sind nur noch der aus Sandstein gemauerte Gewölbekeller und kleiner Werkstattbereich im Erdgeschoss zugänglich.

Der zum Erhalt vorgesehene Gewölbekeller weist einige Mauerspalten und ein für Fledermäuse geeignetes Raumklima auf. Einflugmöglichkeiten oder eindeutige Hinweise auf ein Fledermausvorkommen (z.B. Losung) sind nicht vorhanden. Eine Nutzung des Kellers als Winterquartier für Fledermäuse wird daher ausgeschlossen.

Durch den baufälligen Zustand des Gebäudes sind zahllose Versteckmöglichkeiten an der Fassade und im Inneren für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz) und Sommerquartiere (Wochenstuben, Tagesverstecke) für kleinere Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) vorhanden. An den Fassaden konnten keine Schwalbennester oder Hinweise (Fett- u. Kratzspuren) auf Fledermauskolonien größerer Arten (z.B. gr. Mausohr) entdeckt werden. Durch den zusammengebrochenen Dachstuhl ist das Gebäudeinnere leicht für Fledermäuse zugänglich. Damit ist auch eine erhebliche Zunahme ungünstiger Witterungseinflüsse (v.a. der Zugluft) verbunden, welche den Standort für eine freihängende Fledermauskolonie als ungünstig erscheinen lässt.

Hinweise auf Eulen (z.B. Federn, Gewölle) wurden im Traufbereich des Gebäudes nicht entdeckt.

Die Bestandsgehölze, ein alter Birnenbaum im Süden, eine Fichtenreihe und ein jüngerer Obstbaumbestand im Westen sind zum Erhalt vorgesehen.

### **Planungsrelevante Arten**

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen kann im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang-IV Arten der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden. Ausschließlich Fledermäuse und Vögel können durch ausgeprägte Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden.

### **Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

#### **Vögel**

Die baufällige Hofstelle ist als potentieller Brutraum für gebäudebrütende Vogelarten einzustufen. Die mit dem geplanten Abriss zusammenhängende Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Gelegen und immobilen Nestlingen sowie einer erhebliche Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während des Brutgeschehens, kann erfolgreich durch den Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar vermieden werden.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann bei den potentiellen Brutstätten am und innerhalb des Gebäudes für Nischen- und Gebäudebrüter ausgeschlossen werden, da aufgrund der umliegenden Habitatstrukturen (Dorfgebiet mit Scheunen) die ökologische Funktion der potentiell verlorengegangenen Fortpflanzungsstätten in räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrechterhalten wird (siehe § 44 (5) BNatSchG). Der Verbotstatbestand über die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte ist somit nicht einschlägig.

Nach Fertigstellung der Wohnbebauung ist mit einer vernachlässigbaren Zunahme von anthropogenen Emissionen (Schall, Licht, Bewegung) zu rechnen. Die hiermit zusätzlich einhergehenden Einträge sind für das mögliche störungstolerante Brutvogelspektrum im Umfeld als zu unerheblich einzustufen, um eine Berührung des Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störung) hervorrufen zu können.

#### **Fledermäuse**

Die Hofstelle könnte von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden. Bei allen möglichen kleineren gebäudebewohnenden Fledermausarten (Zwergfledermaus, kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus) kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn der Gebäudeabriss außerhalb der flugaktiven Phase Fledermäuse ab Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgt.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann bei den angenommenen Sommerquartieren der kleinen siedlungsbewohnenden Fledermausarten ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der potentiell zerstörten Quartiere in räumlichen Zusammenhang durch die umliegenden dörflichen Siedlungsstrukturen (Dachspalten, Scheunen, Hütten usw.) weiterhin aufrechterhalten werden kann (siehe § 44 (5) BNatSchG).

Durch die Bebauung ist mit einem geringen Anstieg von anthropogenen Störquellen (Licht, Bewegung, Schall) zu rechnen. Die zusätzlichen Störungen sind in diesem geringen Ausmaß als nicht erheblich für potentiell im nahen Umfeld vorkommende Fledermäuse einzustufen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulation ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Fazit**

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden mit hinreichender Sicherheit die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

#### **Vermeidungsmaßnahme Vögel und Fledermäuse**

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln und Fledermäusen während der Fortpflanzungszeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und Flugzeit der Fledermäuse von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

## **4.4 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

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

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) sind nur entlang der Fischach und dem Weilerbach Überflutungsflächen eingetragen.

## **4.5 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungsbereich Unterfischach“ (Prüffall, 5M). Im Lageplan ist die Umgrenzung enthalten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

## **4.6 Landwirtschaft**

Bei der bisherigen Freifläche um die bestehenden Gebäude handelt es sich um Gartenflächen sowie um Grünland, das in der Flurbilanz als Vorrangflur Stufe II eingestuft wird. Außerhalb des Geltungsbereiches werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

#### **4.7 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden derartige Flächen durch die Planung berührt.

#### **4.8 Altlasten**

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

### **5. Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 3 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.

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt 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 und eine Betrachtung und Beschreibung der Umweltauswirkungen deshalb nicht nötig ist.

#### **5.1 Bestand**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge.

Geologisch liegt die Planungsfläche im Bereich des Gipskeuper (GWG/GWL). Bei den Flächen entlang der Fischach handelt es sich um Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL). Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-) Schutzgut Grundwasser eine mittlere bis hohe Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine. Östlich der geplanten Baumaßnahmen verläuft die Fischach, im Süden der Weilerbach.

Die Ergänzungsfläche besteht aus einer Fettwiese mit einer bestehenden Hofstelle. Um die Gebäude sind teilweise Gehölzstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich um einen großen Birnbaum und kleinere Obst-/ Zier- und Nadelgehölze. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Gartengrundstück mit mehreren Obstbäumen an. Die Bedeutung der Biotopstrukturen der Ergänzungsfläche wird insgesamt als mittel bis gering eingestuft.

Aufgrund von Lage und Ausstattung ist die Fläche als dörflicher Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft einzustufen. Sie weist mit den wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen und den typischen Gebäuden einer dörflichen Struktur eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Für das Klima spielt die Fläche weder als siedlungsrelevante Kalt- oder Frischluftproduktionsfläche noch als Luftleitbahn eine 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.

Als Grundlage zur Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen dienen üblicherweise die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. In diesem Bereich liegt aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine Einstufung vor, da es sich bei Großteil der Fläche nicht mehr um den natürlich anstehenden Boden handelt. Für die nordöstlich angrenzenden Flächen liegt folgende Einstufung vor:

*natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel*

*Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch*

*Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering*

Für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ wird kein hoher oder sehr hoher Wert erreicht.

## 5.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung ist von negativen Auswirkungen auf die Flächen der Ergänzungssatzung auszugehen. Durch Versiegelung und Überbauung gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelte Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden.

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

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Aufgrund der offenen Siedlungsstruktur und den angrenzenden noch freien und unbebauten Flächen lassen sich die Beeinträchtigungen hierdurch jedoch nur als gering bezeichnen.

Der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen führt zu Beeinträchtigungen. Zur Kompensation sind Eingrünungsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Der bebaute Bereich verschiebt sich nur geringfügig nach Westen in Richtung der freien Landschaft. Durch die siedlungsnahen Lage der Flächen sowie ihrer Struktur in Verbindung mit dem bereits vorangeschrittenen Verfall der Bestandsgebäude und der geplanten Eingrünung ist hier nur von mäßigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu sprechen.

## 5.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 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.

Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

## 5.4 Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie 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. 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 von „Natura 2000“ und Artenschutz 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 von „Natura 2000“-Gebieten ist gegeben.

## **5.5 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

### **5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt:

- Immergrüne Anpflanzungen aus nichtheimischen Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja, sollen ausgeschlossen werden.
- Erhalt des bestehenden großen Obstbaums am östlichen Rand der Planungsfläche.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben aufgrund der Flächenversiegelung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

### **5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt:

Pflanzung von 5 Laub- oder Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Unterfischach Mühlweg“. Die Anordnung der Bäume soll im östlichen und südlichen Bereich erfolgen, um eine Eingrünung und harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

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

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Pflanzbindung Einzelbaum**

Der im Lageplan gekennzeichnete Obstbaum ist zu erhalten. Bei Abgang ist er wieder durch einen Obstbaum zu ersetzen.

### **Pflanzgebot Einzelbäume**

Als Ausgleich, sowie zur Ein- und Durchgrünung sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung 5 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Die Darstellung im Lageplan ist nicht verbindlich, jedoch sind mindestens drei der Bäume im Süden und Osten des Satzungsgebietes vorzusehen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## 7. Örtliche Bauvorschrift

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft zu bewahren, werden Eingrünungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thujahecken, ausgeschlossen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

## 8. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert. Je nach Lage der Gebäude muss im Einzelfall geprüft werden, ob das Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann.

Im Bereich der vorhandenen und neu zu verlegenden Leitungen ist darauf zu achten, dass keine Baulichkeiten erstellt und keine Bepflanzungen vorgenommen werden.

Ellwangen, 14.03.2019/28.08.2019

Obersontheim, 14.03.2019/28.08.2019

**gez.**  
Joachim Zorn  
stadtlandingenieure GmbH

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

## SATZUNGSTEXT

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „Unterfischach Mühlweg“

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 Obersontheim am 11.09.2019 folgenden Satzungsentwurf gebilligt:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 14.03.2019/28.08.2019, gefertigt durch das Büro stadtländingenieure aus Ellwangen, 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

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

Auf den im Lageplan als ‚Ergänzungsbereich‘ gekennzeichneten Flächen sind fünf standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Darstellung im Lageplan ist nicht verbindlich, jedoch sind mindestens drei Bäume im Süden und Osten des Satzungsgebietes anzuordnen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Bäume dürfen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres umzusetzen.

##### Pflanzliste:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

##### Einzelbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen (und darin verlegten Leitungen) bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.*

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

Der im Lageplan gekennzeichnete Obstbaum ist zu erhalten. Bei Abgang ist er wieder durch einen Obstbaum in der unter „Pflanzgebote“ beschriebenen Qualität zu ersetzen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

#### **§ 4 Örtliche Bauvorschrift**

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:

**Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind generell unzulässig.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

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

## A HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### A.1 Bodenfunde

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungsbereich Unterfischach“ (Prüffall, 5M). 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.

### A.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.

### A.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.

### A.4 Baugrund/Geologie

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

Vom Regierungspräsidium Freiburg wurde auf folgendes hingewiesen:

*„Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper).*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates*

*Ingenieurbüro empfohlen.*

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. “*

## **A.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.

## **A.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt auf einer gering geneigten Fläche. 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.

## **A.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.

## **A.8 Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Niederspannungs-Freileitung der Netze BW GmbH. An der bestehenden Leitung sind keine Änderungen vorgesehen.

Im Falle einer Betroffenheit bei späteren Bauvorhaben bzw. einer Erweiterung/Neuanschluss wird rechtzeitig mit dem Leitungsträger Kontakt aufgenommen.

In den angrenzenden Flächen (Mühlweg) verlaufen mehrere Leitungen. Diese und ihre jeweiligen Schutzstreifen sind zu beachten und zu schützen. Bei Arbeiten im Bereich und nahen Umfeld der Leitungen sollte frühzeitig Kontakt mit den jeweiligen Leitungsträgern aufgenommen werden.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.05.2019
Auslegungsbeschluss	am	26.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	04.07.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.07.2019 bis	12.08.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	11.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	19.09.2019

**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.

Obersontheim,  
den 11.04.2019

Obersontheim,  
den 12.09.2019

gez.  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Stadtlandingenieure GmbH, Stand Entwurf 14.03.2019/28.08.2019