

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

AUSSENBEREICHSSATZUNG

der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal (Ortenaukreis)

für der Bereich "Vorderer Regelsbach"

Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schuttertal hat am 25.07.2024 die Außenbereichssatzung "Vorderer Regelsbach" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Mit der Erstellung der Außenbereichssatzung "Vorderer Regelsbach" wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Bereich "Vorderer Regelsbach" festgelegt.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Dieses Wohnzwecken dienende Vorhaben ist ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan M. 1:1.000 vom 19.03.2024 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Bestandteile der Außenbereichssatzung

Bestandteile dieser Außenbereichssatzung sind:

| | | |
|-------------|--------------|---------------------|
| 1. Lageplan | M. 1 : 1.000 | i.d.F.v. 02.07.2024 |
|-------------|--------------|---------------------|

Beigefügt dieser Außenbereichssatzung ist:

| | | |
|----------------------------------|--|---------------------|
| 2. Begründung mit Umweltbelangen | | i.d.F.v. 02.07.2024 |
|----------------------------------|--|---------------------|

| | | |
|---|--|---------------------|
| 3. Artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan Bühl | | i.d.F.v. 18.03.2024 |
|---|--|---------------------|

| | | |
|-------------------|--------------|---------------------|
| 4. Übersichtsplan | M. 1 : 5.000 | i.d.F.v. 02.07.2024 |
|-------------------|--------------|---------------------|

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 und § 6 dieser Satzung getroffen.

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf Flst.Nr. 293 ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

2. Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Satzungsbereich wird auf Flst.Nr. 293 ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt. Eine Wohnbebauung ist nur innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports auf Flst.Nr. 293 sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

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

3.1 Private Grünfläche

Die im Nordosten angrenzend an die Straße "Regelsbach" ausgewiesene private Grünfläche dient der Sicherung des Böschungsbereichs, in dem sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops "Hohlweg u. Feldhecke O Regelsbach, Schuttertal Untertal" (Nr. 177133171734) befindet.

Die an das Biotop angrenzenden Flächen sind als Wiesenböschung zu erhalten und entsprechend zweimal jährlich mit Abraum des Mähguts zu pflegen.

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

Die nachfolgenden aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan Bühl, vom 18.03.2024 durchzuführen.

4.1 Vermeidung eines Eingriffs in kartiertes Biotop (VM 1)

Rodungs- oder Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden des kartierten Biotops "Hohlweg u. Feldhecke O Regelsbach, Schuttertal Untertal" (Nr. 177133171734) im Nordosten des Geltungsbereichs sind zu unterlassen. Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich des kartierten Biotops eingerichtet werden.

4.2 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (VM 2)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester oder auf Hinweise auf diese gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

4.3 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 3)

Es ist eine konsequente Überwachung erforderlich, dass diverse Vogelarten neue, temporäre Strukturen nicht als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen.

4.4 Bauzeitenbeschränkung (VM 4)

Alle zwischen Anfang Mai und Ende September erforderlichen Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

4.5 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 5)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen mit schwacher LED-Beleuchtung dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich gerichtet sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen. Eine Steuerung über Bewegungsmelder wird empfohlen. Es ist kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) zu vermeiden.

4.6 Vermeidung eines Eingriffs in die Böschung (VM 6)

Die Böschung mit den möglichen Vorkommen der Zauneidechse muss vor jeglichen weiteren Eingriffen geschützt werden. D. h. es dürfen kein Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub eingerichtet werden. Auch eine Zufahrt zum Grundstück darf nicht erfolgen.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Erhalt eines Walnussbaums

Der im Nordosten auf Flst. Nr. 293 vorhandene Walnussbaum ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

6. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

6.1 Neupflanzung von Obstbäumen (VoM 1)

Im Umkreis von etwa 500 Metern um den Geltungsbereich sind insgesamt fünf Hochstämme regional- und lokaltypischer Obstbaum-Sorten zu pflanzen. Diese sind regelmäßig zu pflegen, in den ersten Jahren bei Bedarf zu bewässern und bei Abgang zu ersetzen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Dem Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, sind die Standorte der Obstbaumanpflanzungen mitzuteilen.

6.2 Kästen für Vögel und Fledermäuse (VoM 2)

Rechtzeitig vor Beginn der weiteren Baufeldräumung sind Kästen für Vögel und Fledermäuse (z.B. der Firma SCHWEGLER, Schorndorf) katzensicher in drei bis vier Metern Höhe an den neu gepflanzten Obstbäumen (VoM 1) anzubringen. Gegebenenfalls sind die Kästen übergangsweise an Pfählen in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Bäumen aufzuhängen und erst später an den Obstbäumen anzubringen, sobald diese groß genug sind.

Vögel:

1 x Nisthöhle 3SV

1 x Nisthöhle 1B, Ø 26 mm

1 x Nisthöhle 1B, Ø 32 mm

Fledermäuse:

3 x Fledermaushöhle 2FN speziell.

Dem Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, sind die Standorte der Kästen für Vögel und Fledermäuse mitzuteilen.

§ 6 Ergänzende Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung / Faktor $\leq 0,7$ (z.B. wasserdurchlässiges Straßenpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen.

2. Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke

sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig, ebenso die Verwendung von Folie mit Rindenmulchabdeckung.

3. Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und der befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken mit einer Retentionszisterne (Größe 20 l pro m² Dachfläche) zurückzuhalten. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h. der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schuttertal, den

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

(📎 130_Sat02_Außenbereichssatzung Vorderer Regelsbach.docx)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schuttertal übereinstimmt:

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 16.04.2024 |
| Offenlage | 21.05.2024 - 21.06.2024 |
| Satzungsbeschluss | 25.07.2024 |

Schuttertal,

.....

Matthias Litterst, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 20.12.2023 durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertal,

.....

Matthias Litterst, Bürgermeister