

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „PFARRWIESEN“ IN HENGSTFELD

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	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplanung	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Fachgutachten	12
B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	12
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Biotopverbund	12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	13
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.7.6 Artenschutz	14
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	14
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	15
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	16
B.7.8 Denkmalschutz	17
B.7.9 Immissionsschutz	18
B.7.10 Landwirtschaft	18
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	19
B.7.12 Altlasten	19
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
B.8.1 Bestand	19
B.8.2 Prognose	20
B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	20
B.9. Maßnahmenkonzeption	21
B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	21
B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	21
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	22
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	22
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	22
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	22
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22

B.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	22
B.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	22
B.10.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	22
B.11.	Referenzliste	23
B.12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
B.13.	Örtliche Bauvorschriften	24
B.14.	Verkehr	25
B.15.	Technische Infrastruktur	25
B.16.	Bodenordnende Maßnahmen	25
	SATZUNGSTEXT	26
H	Hinweise und Empfehlungen	29
	VERFAHRENSVERMERKE	31

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ANLAGEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Büro für Umweltplanung Katarina Jüttner, 06.11.2025*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	8
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4:	Landschaftsplan "Gemeinde Wallhausen", 1:10.000	11
Bild 5:	Luftbild, 1:1.500	11
Bild 6:	Biotopverbund, 1:1.500	13

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
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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** finden sich unter Kapitel B.6 „Fachgutachten“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Eine im Wallhäuser Teilort Hengstfeld ansässige Familie möchte ihre Grundstücke an der Hauptstraße / Landesstraße L2247 baulich nachverdichten. Das Gelände ist neben zwei Wohnhäusern mit mehreren Wirtschaftsgebäuden (u.a. nicht mehr für die Tierhaltung genutztes Stallgebäude) und Garagen bebaut. Die Eigentümer beabsichtigen nunmehr südlich des Stallgebäudes (Flurstück Nr. 243/2) ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Da der betroffene Bereich baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und der geplante Wohnhaus-Neubau den Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB nicht erfüllt, kann das Bauvorhaben zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht umgesetzt werden.

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möchte die Gemeinde Wallhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnhaus-Neubaus sowie die Umnutzung des landwirtschaftlichen Stallgebäudes schaffen. Der Ergänzungsbereich wird mittels Satzung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs Richtung Osten.

Ferner sollen die bereits bebauten Bereich im Süden des Plangebiets (Flurstück Nr. 243 und 245/25 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 243/1 und 243/2) mit einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB überplant werden. Im Rahmen der Klarstellungssatzung werden die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich festgelegt.

Gemäß Baugesetzbuch können die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung miteinander kombiniert werden. Grundlegend wird keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen, da die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Minimum begrenzt und Bauvorhaben auch künftig weitestgehend nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB bewertet werden sollen.

Dennoch unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung grenzt künftig den Innen- vom Außenbereich ab. Nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bebauungen an anderen, randgelegenen Stellen, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden, nicht mehr möglich (die Regelungen des § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - bleiben hiervon unberührt).

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird ferner teilweise das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der Brettach überplant. Um das Überschwemmungsgebiet jedoch künftig durch Neubauten nicht einzuschränken, wurde der überbaubare Bereich mittels Baugrenzen definiert. Dieser befindet sich, mit Ausnahme des bestehenden Stallgebäudes auf Flurstück Nr. 243/2, außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im Bereich des Stallgebäudes orientiert sich die Baugrenze am Gebäudebestand, welcher bereits zum aktuellen Zeitpunkt geringfügig in das Überschwemmungsgebiet eingreift.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,33 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

- | | | |
|------------------------|---------|--------|
| • Klarstellungsbereich | 0,18 ha | 54,5 % |
| • Ergänzungsbereich | 0,15 ha | 45,5 % |

Der Ergänzungsbereich verteilt sich folgendermaßen:

- | | | |
|-----------------------|---------|---------|
| • Bruttobauflächen | 0,15 ha | 100,0 % |
| - überbaubare Flächen | 0,08 ha | 56,5 % |
| - private Grünflächen | 0,07 ha | 43,5 % |

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Raumnutzungs-karte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ im westlichen Bereich als bestehende *Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)* dargestellt. Lediglich die Randbe-reiche im Osten des Plangebiets sind nicht als Bauflächen ausgewiesen (sogenannte „Weiß-flächen“). Den Weißflächen sind keine Funktionen zugewiesen.

In der Folge stimmt die geplante bauliche Nutzung im westlichen Bereich mit den Festset-zungen des Regionalplans überein beziehungsweise stehen dieser im östlichen Bereich keine raumordnerischen Belange entgegen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante bauliche Nutzung stimmt somit mit den Festsetzungen des Flächennutzungs-planes überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Gemeinde Wallhausen“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Bret-tach/Jagst stammt von der „Planungsgruppe Roll + Partner“. Er wurde im Jahr 2005 erstellt und im Jahr 2008 zum letzten Mal geändert.

Der gesamte Bereich der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt innerhalb der bestehenden, gemischten Bauflächen des Ortes Hengstfeld. Entlang der Hauptstraße (L2247) sind Einzelbäume markiert. Der östlich liegende Gewässerabschnitt der „Brettach“ ist unter „Sanierung und Entwicklung“ als Maßnahme eingetragen. Hier soll der Bach natur-nah renaturiert und geöffnet werden.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

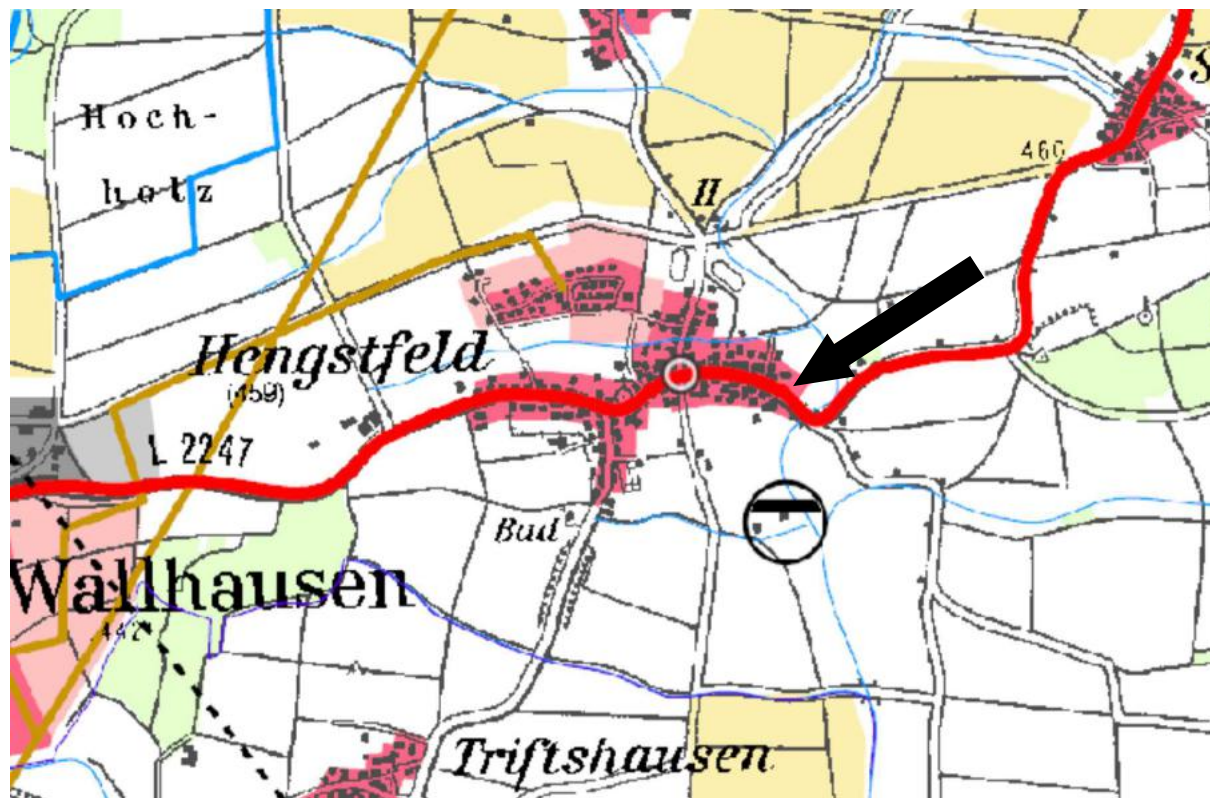


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

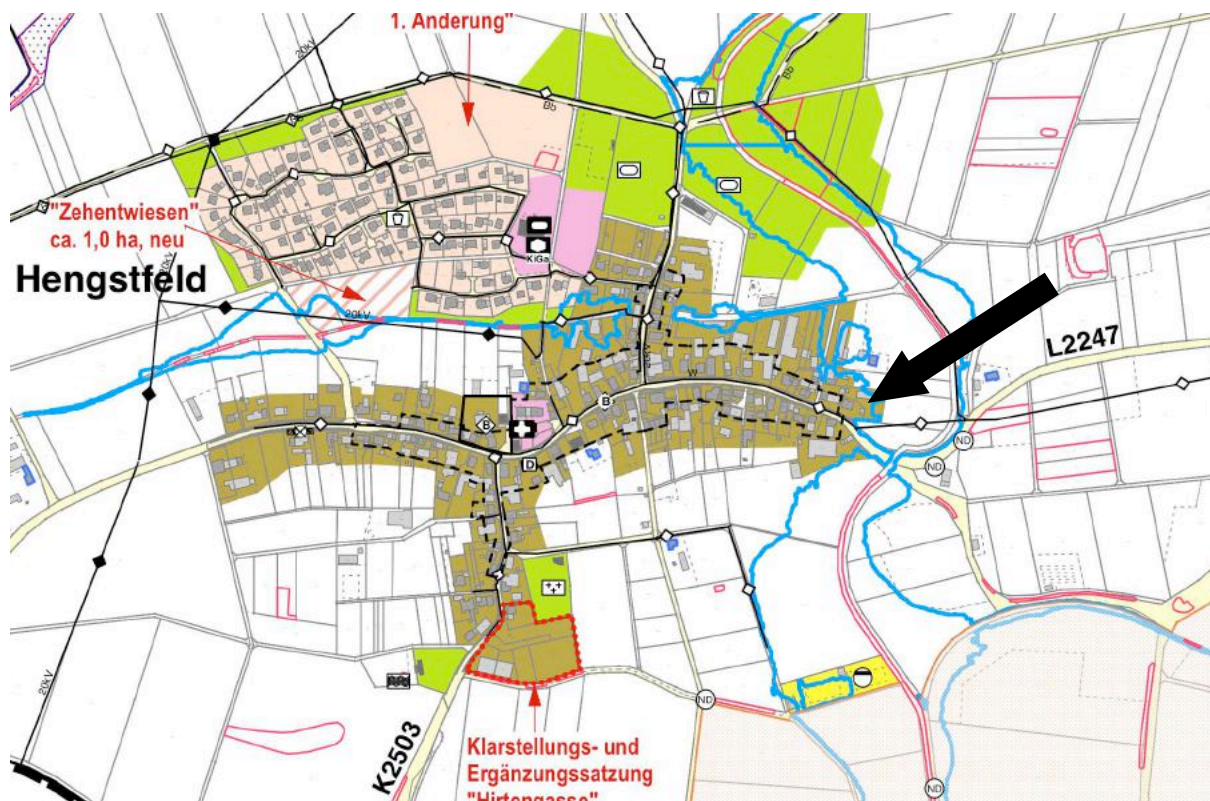


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000

B.6. Fachgutachten

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner, mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im November 2025 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel B.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 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

Weder liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald noch wird dieser von der Planung tangiert.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie §30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, dass 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

Die Flächen der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen innerhalb des Biotopverbundes Barriere Offenland.

Prognose

Es sind durch die Planung keine relevanten Biotopverbundflächen betroffen.



Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² 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.7.5 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.

B.7.6 Artenschutz

B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner am 06.11.2025 fertiggestellt. Das Ergebnis der Untersuchung wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vögel:

„Die Erfassung der Brutvögel erfolgte als Einzeluntersuchung der Gehölze und Gebäude innerhalb der Planfläche sowie der randlich angrenzenden Gehölze auf Brutvögel in Großnestern und Höhlungen am 24. Juli 2025 sowie als sechsmalige Revierkartierung innerhalb des Plangebietes. Die Begehungen erfolgten am 2. April, 16. April, 2. Mai, 17. Mai, 28. Mai und 17. Juni 2025 in den Morgenstunden zwischen 5.00 Uhr und 10.00 Uhr bei klarem als auch teilw. bedecktem und bedecktem Himmel und Temperaturen zwischen 4 °C und 16 °C vor Ort.“

Fledermäuse:

„Am 24. Juli 2025 wurden die Gehölze und Gebäude im Untersuchungsgebiet und randlich angrenzend auch auf geeignete Höhlungen und Spalten für Fledermausquartiere und auf belegte Quartiere hin untersucht. Am 24. Juli und 28. Juli 2025 wurden darüber hinaus Fledermausaktivitäten im Bereich der Planfläche und randlich angrenzend von der Dämmerung bis eine Stunde nach Anbruch der Nacht durch Sichterfassungen unterstützt von Batcorder und Batlogger erfasst. Durch einen Batlogger wurden darüber hinaus alle Fledermäuse durchgehend vom 24.-28. Juli 2025 erfasst.“

B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit**Vögel:**

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen. Für 5 Arten ergab sich ein Brutnachweis bzw. ein Brutverdacht nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) im Untersuchungsgebiet. Es handelt sich um Amsel, Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling und Mönchsgrasmücke. Für 7 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜD-BECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsbereich. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Bachstelze, Blaumeise, Grünfink, Kohlmeise, Ringeltaube, Singdrossel und Star. Von den Brutvögeln ist der Haussperling in der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs geführt. Großnester befinden sich nicht innerhalb der Planfläche, ein Baumhöhle in 3 m Höhe in einer Birne im Süden der Planfläche (Südosten des Flurstückes 243) ist für Vogelbruten geeignet, jedoch nicht belegt.“

Fledermäuse:

„Im Bereich der Gebäude und Gehölze innerhalb und randlich des Plangebietes konnten keine für Fledermäuse geeigneten nach oben gerichteten Höhlungen oder als Einzelruhestätten genutzte Spalten festgestellt werden. Die Nebengebäude sind zum Teil für Fledermäuse zugänglich, eignen sich jedoch nicht als Ruhestätten, Rindenschuppen im Bereich der südöstlichen Gehölze werden aktuell nicht als Einzelruhestätten genutzt. Die östlichen Gehölze bilden einen Teil der Jagdbereiche für Fledermäuse um die Ortschaft Hengstfeld. Die Gehölze im Süden der Planfläche entlang der Landesstraße bilden einen Teil der Leitlinie für Flüge aus der Ortschaft heraus. Bei den Begehungen und Langzeiterfassungen wurden Zwergfledermäuse aber auch Mückenfledermäuse und Große Abendsegler erfasst. In den 3 Nächten wurden insgesamt knapp 1500 Fledermausrufe aufgezeichnet, wobei von Mehrfacherfassungen der einzelnen Tiere auszugehen ist.“

B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**Vögel:**

„Bei den vorkommenden häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufig vorkommenden Brutvögeln kann davon ausgegangen werden, dass entfallende oder gestörte Nistplätze im räumlichen Umfeld neu errichtet werden können.“

„Fällarbeiten, Abrisse, Gehölzrückschnitte und Baufeldfreiräumung dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar.“

Fledermäuse:

„Fledermäuse sind, da keine Wochenstuben- und Einzelruhestätten im Planbereich festgestellt wurden, von der Planung nicht direkt erheblich betroffen. Allerdings gehen bei Verlust der Gehölze Jagdbereiche und Teile von Leitlinien verloren.“

„Gehölze im Bestand sind wo möglich zu erhalten bzw. zu ersetzen.“

B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.

B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz**Wasserschutzgebiete (WSG)**

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

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Die Wassertiefe beträgt laut „Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg“ ca. 0-0,25 m (Abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ_{extrem}). Die Wassertiefe beträgt laut „Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg“ ca. 0,25-0,5 m (Abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Gemeinde Wallhausen liegt derzeit noch kein Starkregenisikomanagementkonzept vor.

*Hinweis: Grundsätzlich ist der § 37 Abs. 1 WHG zu beachten:
„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“*

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Geplant ist die Umnutzung eines bestehenden Wirtschaftsgebäudes, welche keine großflächige Versiegelung beinhaltet. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Satzung, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

B.7.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist teilweise als archäologischer Prüffall ausgewiesen (HENG001M). Es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus dem Mittelalter.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz). 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.

B.7.9 Immissionsschutz

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

B.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Ein kleiner südöstlicher Teilbereich der Ergänzungsfläche liegt laut der Karte der „Flurbilanz 2022“ innerhalb der Vorbehaltsflur I. Die weiteren Teile sind nicht in den Karten dargestellt. Sie können dem Innenbereich des Ortes Hengstfeld zugeordnet werden.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltsflur I:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mitberücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Der südöstliche Teilbereich der Ergänzungsfläche liegt laut der „Bodenpotenzialkarte“ innerhalb Flächen, die mit Vorbehaltspotential I bewertet werden. Die weiteren Teile sind nicht in den Karten dargestellt. Sie können dem Innenbereich des Ortes Hengstfeld zugeordnet werden.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltspotenzial I

Gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.

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 Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.12 Altlasten

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

B.8. 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.8.1 Bestand

Der Bestand der im Juli 2024 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 Gemeinde Wallhausen möchte in Hengstfeld eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufstellen, um dem Grundstücksbesitzer die Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes zu ermöglichen. Ein großes Scheunengebäude aus den siebziger Jahren soll in Teilen für ein Familienmitglied als Wohnhaus umgebaut werden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Rand von Hengstfeld an der L 2247 Richtung Schönbrunn. Bei den vorhandenen Gebäuden in diesem Bereich handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude und Wohnhäuser. Im Bereich der Ergänzungssatzung steht ein kleineres Garagengebäude und die große Scheune die umgenutzt werden soll. Die umliegenden Flächen können als Gartenflächen eingeschätzt werden. Hier wachsen Obst- und Laubbäume verschiedenen Alters sowie Sträucher auf einer häufig gemähten Fettwiese. Markant ist ein großer Birnbaum, der südlich des Wirtschaftsgebäudes steht. Er wird in einer Pflanzbindung festgesetzt. Ein geschützter Streuobstbestand liegt nicht vor.

Über der Ergänzungsfläche verläuft eine Stromleitung. Östlich verläuft der Seebach, von diesem können Überschwemmungen ausgehen. Im Randbereich liegt der Geltungsbereich

daher innerhalb der Hochwassergefahrenkarten HQ₁₀₀. Es werden private Grünflächen festgesetzt, da eine Bebauung hier nicht zulässig ist. Nördlich, östlich und westlich grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenflächen an die Ergänzungssatzung an. Die östlich angrenzende Wiese ist im Besitz der Bauherren. Im Westen schließt sich der Bereich der Klarstellungssatzung und Wohnbebauung an. Es befinden sich keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete innerhalb oder im Wirkraum der geplanten Ergänzungssatzung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Auenlehm, aus abgelagerten feinkörnigen Hochwassersedimenten. In den Bodenkarten ist die gesamte Fläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Siedlung dargestellt. Demnach werden die Bodenfunktionen nicht bewertet.

B.8.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin 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. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima als gering einzuschätzen.

Da es sich um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes handelt verändert sich der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum nur sehr gering. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind als sehr gering zu bezeichnen.

Die vorhandenen Biotoptypen werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotoptypen ersetzt. Hier findet eine geringfügige Beeinträchtigung statt.

Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

Die Umnutzung eines Bestandsgebäudes in Wohnbebauung kann bei der vorliegenden Planung grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Gebäude unumgänglich.

Die negativen Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten innerhalb des Geltungsbereiches abgemildert. Außerdem sind sie als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff zu werten.

B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.9. 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.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.9.1.1 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.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 4 Laub- oder Obstbäumen.

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

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 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 Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September,
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September,
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September,
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025/2026
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juli 2024 und Januar 2026
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
faunistisches Gutachten (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	2025
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
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	November 2023

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der Brettach teilweise überplant. Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht es jedoch Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet zu vermeiden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Bestandsgebäudes im Norden des Plangebiets (Flurstück Nr. 243/2). Das Stallgebäude soll erhalten sowie einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden ohne den Retentionsraum weiter zu reduzieren. Diesbezüglich wurden die Baugrenzen an den Gebäudebestand angepasst, was nur einen geringfügigen Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet darstellt.

Öffentliche/private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Pflanzgeboten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt.

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

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

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

Zur Eingrünung des Ergänzungsbereiches und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Pflanzgebote vorgesehen.

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.

Pflanzgebote

Als Eingrünung sowie Ausgleich werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

Pflanzbindungen

Der im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Baum wird mit einer Pflanzbindung versehen. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.13. 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. Thujas ausgeschlossen. Ferner ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.14. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das vorhandene Straßennetz (*Hauptstraße / Landesstraße L2247*) gesichert. Die Errichtung zusätzlicher, öffentlicher, Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

B.15. Technische Infrastruktur

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

B.16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wallhausen, im März 2026

Frickinger
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „PFARRWIESEN“

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 Wallhausen am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 25.03.2026, 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 mittels Baugrenzen definiert und begrenzt.

Grünflächen (private und öffentliche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird eine private Grünfläche festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind darin nicht zulässig.

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.
- Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.
- Der Abriss von Gebäuden / des Gebäudes ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

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.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**EPfg 1: Pflanzung von 4 Laub- oder Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind 4 Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind, unter Beachtung von Grenzabständen und Vorgaben, innerhalb des Geltungsbereiches frei wählbar. Der Abstand der Bäume zueinander sollte 8 m nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, 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 1 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer negundo	Eschen- Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Amelanchier 'Robin Hill'	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Kleinkronige Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

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

Der im Plan als einzelne Pflanzbindung festgesetzte Birnbaum ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahme sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches ist unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Baumes fachlich erforderlich ist. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig. Bei Abgang ist der Baum gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

§ 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.

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 Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt 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 Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. 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 2,0 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen.

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 2,0 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 Schwäbisch Hall - 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 Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2,0 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 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 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, 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 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	am	25.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.04.2026
Auslegungsbeschluss	am	25.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.04.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.04. bis	08.05.2026
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.

Wallhausen,
den 25.03.2026

Wallhausen,
den

gez.
Frickinger
(Bürgermeister)

.....
Frickinger
(Bürgermeister)