

ERGÄNZUNGSSATZUNG „GARTENÄCKER, ERWEITERUNG“ IN WALLHAUSEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.6.1 Schutzgebiete	12
B.6.2 Biotopschutz	12
B.6.3 Biotopverbund	12
B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	13
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	16
B.6.6 Artenschutz	16
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	16
B.6.8 Denkmalschutz	18
B.6.9 Immissionsschutz	18
B.6.10 Landwirtschaft	18
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	19
B.6.12 Altlasten	19
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	20
B.7.1 Bestand	20
B.7.2 Prognose	20
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	21
B.8. Maßnahmenkonzeption	21
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	22
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	22
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	22
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	22
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	22
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	22
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	23
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	23
B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle	23
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	23
B.10. Referenzliste	23
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	24

B.11.1 Art der baulichen Nutzung	24
B.12. Örtliche Bauvorschriften	25
B.13. Verkehr	25
B.14. Technische Infrastruktur	25
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	25
SATZUNGSTEXT	26
H Hinweise und Empfehlungen	29
VERFAHRENSVERMERKE	33

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	7
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 "Brettach-Jagst", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	11
Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500	13
Bild 7: Bestand Streuobstwiese	14
Bild 8: Eingriff Streuobstwiese Flurstück 456	15
Bild 9: Eingriff Streuobstwiese Flurstück 455	15

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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Wallhausen befindet sich im nordöstlichen Landkreis und verfügt über eine kleinteilige, ländliche Struktur. Im südlichen Teil des Hauptortes Wallhausen, südlich der Bahnlinie wurde im Jahre 2012 eine Ergänzungssatzung durchgeführt, die eine Planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung darstellt.

Der Gemeinde Wallhausen liegt derzeit eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Schuppens am südlichen Ortsrand (Flurstück 455) vor. Da die Fläche bisher als Außenbereich anzusehen ist und es sich um ein nicht privilegiertes Bauvorhaben handelt, soll diese mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine baurechtliche Basis für Neubauvorhaben geschaffen werden.

Das Teil Flurstück 454 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da es außerhalb des Geltungsbereiches und umgeben von zwei Satzungen planungsrechtlich zum Innenbereich würde. Durch die vorliegende Planung wird auf einem Teil des Grundstücks eine Private Grünfläche festgesetzt und somit eine Bebauung ausgeschlossen und die vorhandene Streuobstwiese, welche ein nach § 33 NatSchG geschütztes Biotop ist, erhalten.

Das Flurstück 456 ist bereits bebaut und bekommt mit vorliegender Ergänzungssatzung eine Planungsrechtliche Grundlage.

Durch die vorliegende Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Innenbereichsfläche handelt, entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Schuppen, welches als Nutzungsmöglichkeiten die Unterstellung und Lagerung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Geräten vorsieht.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren sind insgesamt 6 Streuobstbäume anzupflanzen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Ergänzungsfläche schließt nach Osten an die vorhandene Bebauung an. Die vorhandene öffentliche Erschließung des Grundstücks über die Straße Häfnersbuck bleibt unverändert bestehen. Im Geltungsbereich ist eine Bebauung nur im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches möglich. Im südlichen Bereich sowie auf dem Teil Flurstück 454 ist eine private Grünfläche festgesetzt, da sich dort eine Streuobstwiese befindet, die nach § 33 NatSchG ein geschütztes Biotop ist.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,55 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,55 ha	100 %
- überbaubare Flächen	0,14 ha	26 %
- private Grünflächen	0,41 ha	74 %

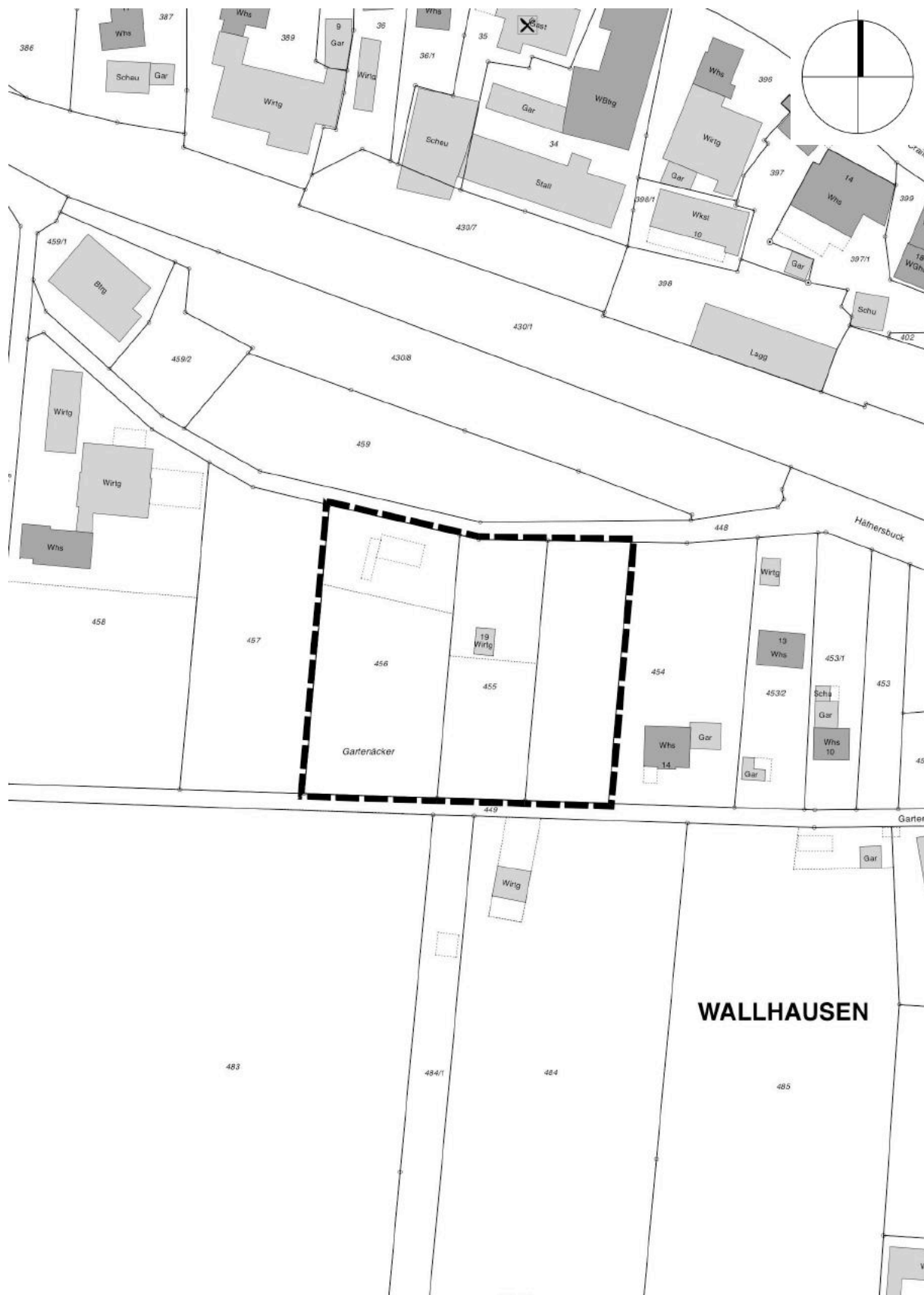
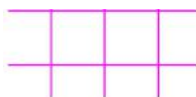


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

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

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

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

Beurteilung

In dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird der Ortsrand um eine Lagerhalle erweitert. Der vorhandene Streuobstbestand und die privaten Grünflächen werden durch die vorliegende Planung gesichert. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung und seiner randlichen Lage nicht.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung“ ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der 3. Änderung wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat das Büro planungsgruppe roll + partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Bereich der Satzung sind keine Maßnahmen dargestellt. Der vorhandene Streuobstbestand ist auch im Landschaftsplan ersichtlich.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Ergänzungssatzung grenzt an den Geltungsbereich an:

- „Gartenäcker“, in Kraft getreten am 21.12.2012

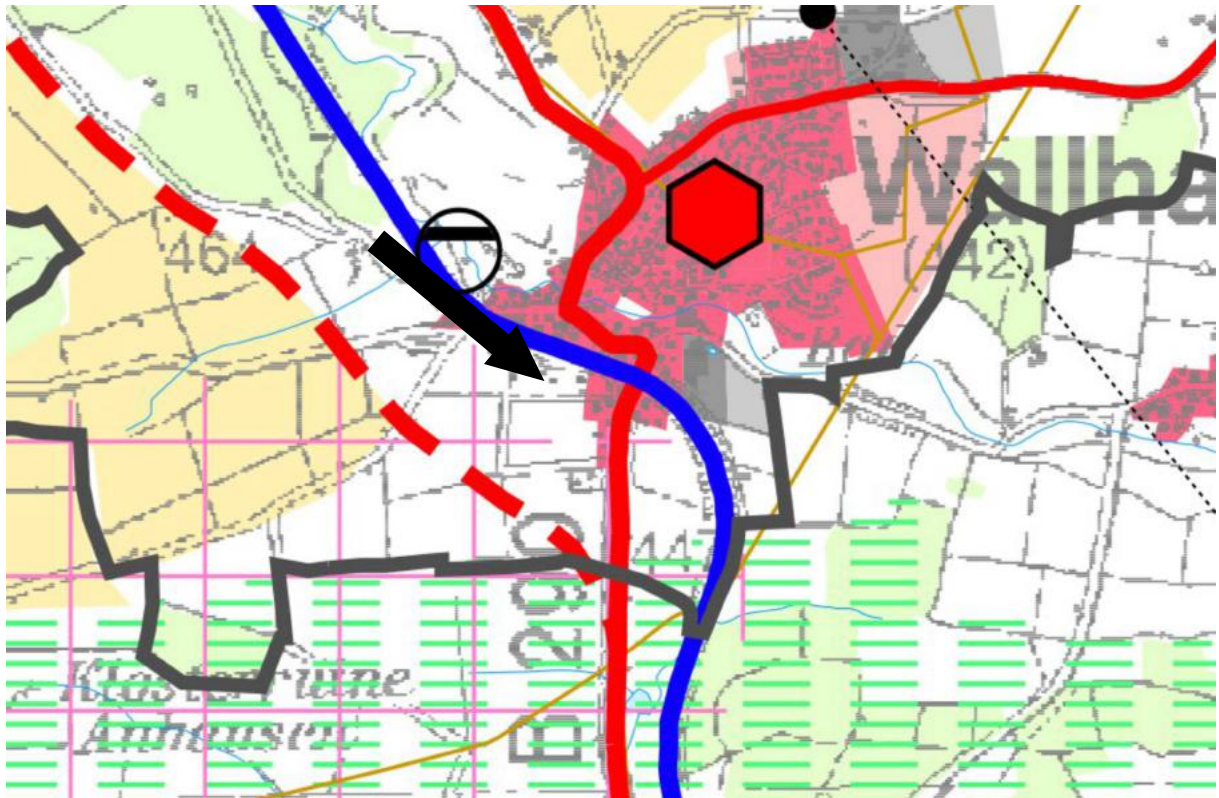


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

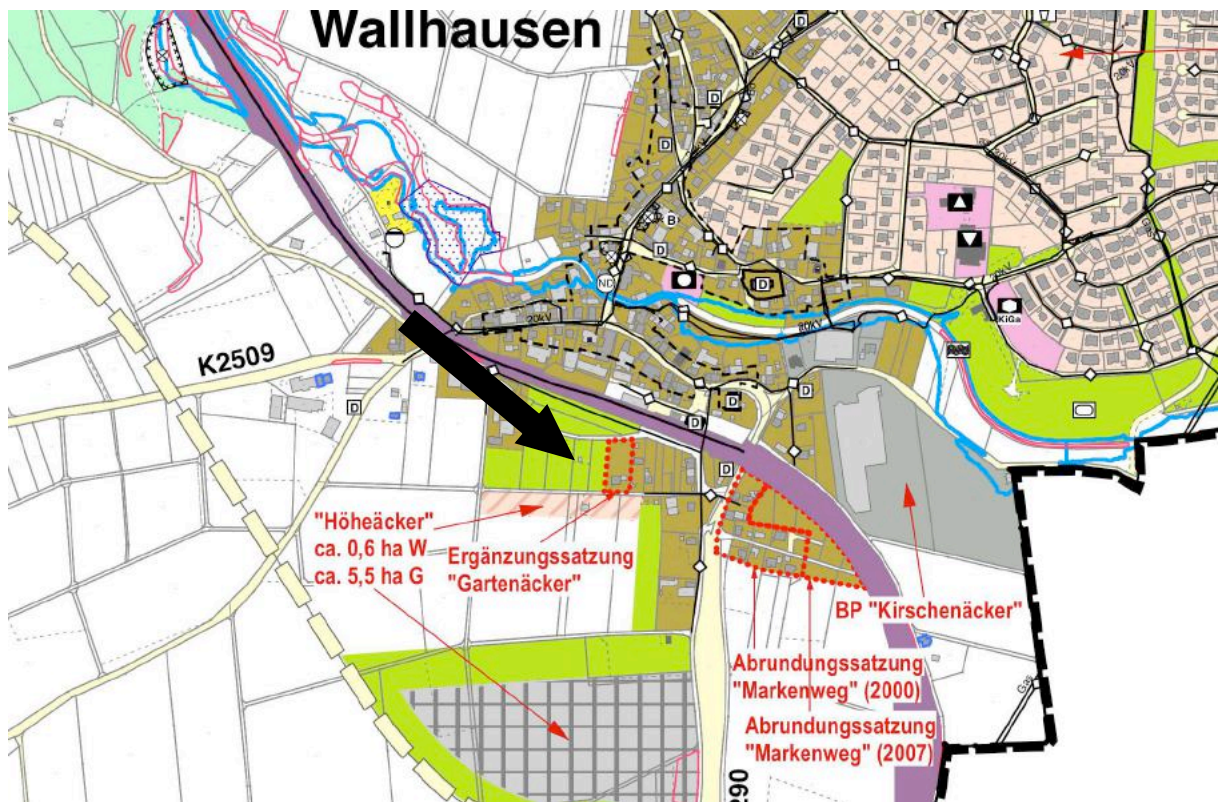


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000

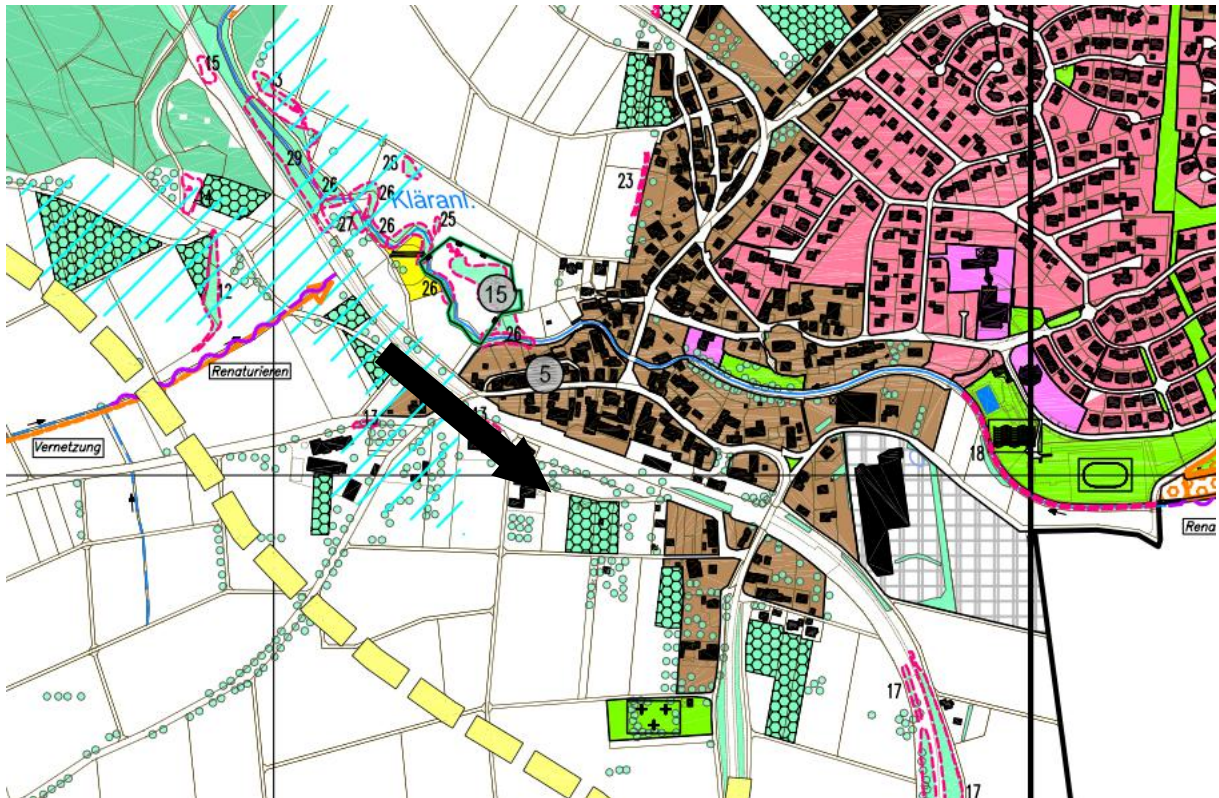


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

B.6.2 Biotopschutz

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

B.6.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der Biotopverbund stellt die vorhandene Streuobstwiese sowie die Gehölze entlang der Bahnlinie als Kernflächen dar. Diese Flächen stehen mit weiter entfernt liegenden Flächen über Suchräume in Verbindung. Innerhalb der Kernflächen befinden sich die bestehenden Gebäude sowie schon teilversiegelte Bereiche.

Prognose

Die geschützten Streuobstbestände bleiben durch die Satzung bestehen und werden durch eine flächenhafte Pflanzbindung gesichert. Somit bleiben die Kernflächen des Biotopverbundes weiterhin bestehen. Die Möglichkeit im Norden des Geltungsbereiches bauliche Anlagen zu errichten, stört die bestehenden Kernflächen nicht in ihrer Funktion.

Der notwendige Ausgleich erfolgt als Pflanzungen neuer Streuobstbäume in die bestehenden Bestände.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Kernflächen.

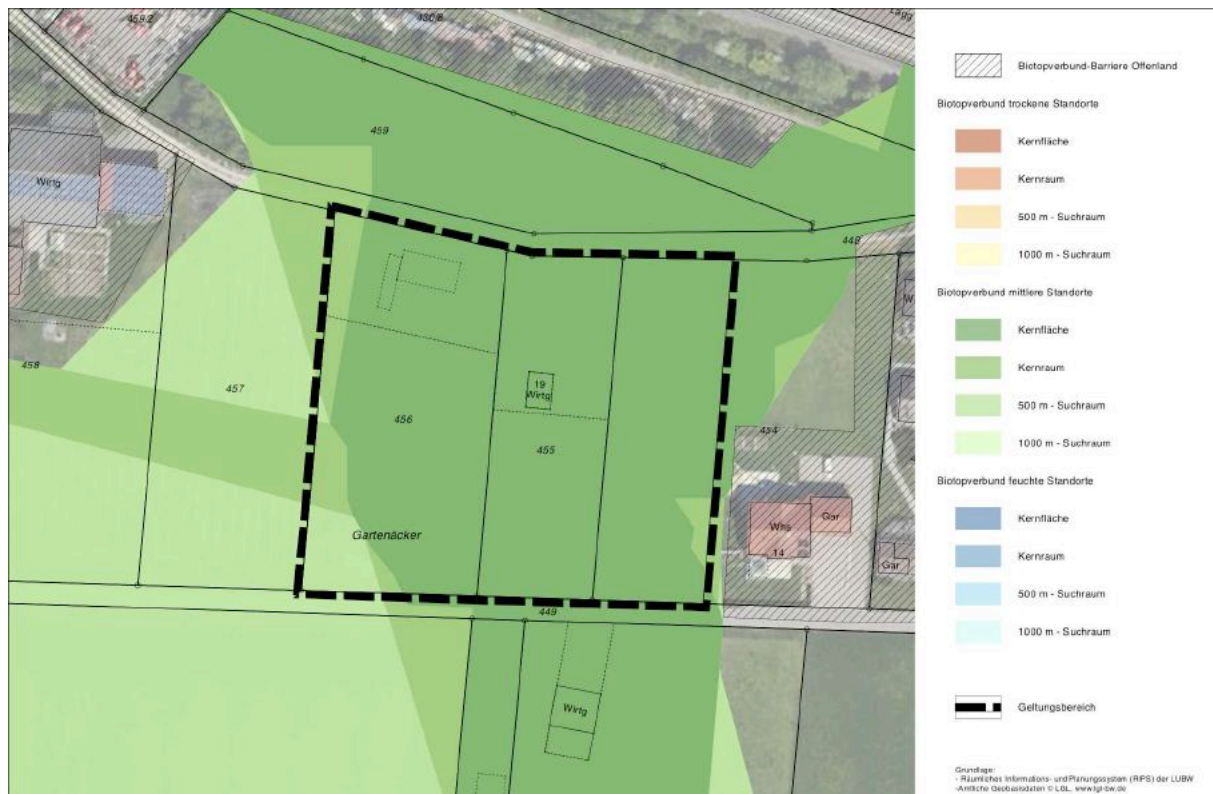


Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- 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.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestand

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich südlich der Bahnlinie in Wallhausen. Auf den Flurstücken 456, 455 sowie 454 stockt innerhalb des Geltungsbereich ein Streuobstbestand. Dieser breitet sich weiter nach Süden auf das Flurstück 484 sowie 484/1 aus. Der Bestand auf dem Flurstück 456 sowie 484 besteht aus Apfel- und Birnenhochstämmen sowie vielen Kirschenbäumen. Der gesamte geschützte Streuobstbestand hat eine Fläche von 6.231 m².

Das Flurstück 455 hat einen Gartencharakter und ist von einer geschnittenen Hecke umgeben. Auf dem Flurstück befindet sich eine Gartenhütte. In diesem Bereich stehen die Bäume eher lückig.

Auf dem Flurstück 454 stocken wenige ältere Bäume. Es wurden einzelne neue Bäume gepflanzt.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese



Bild 8: Eingriff Streuobstwiese Flurstück 456



Bild 9: Eingriff Streuobstwiese Flurstück 455

Prognose

Der bestehende Streuobstbestand wird durch die geplante Ergänzungssatzung nicht tangiert. Die Flächen werden durch eine Grünfläche sowie eine flächenhafte Pflanzbindung gesichert.

Auf dem Flurstück 456 befinden sich im Bereich der überbaubaren Flächen 4 Streuobstbäume. Diese werden auch durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Das Flurstück 454 wird ebenfalls durch eine Grünfläche und Pflanzbindung gesichert. Dieser Bereich dient dem Ausgleich der bereits bestehenden Ergänzungssatzung „Gartenäcker“.

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der geschützten Streuobstfläche.

B.6.5 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.6.6 ArtenschutzBrutvögel:

Der Streuobstbestand dienen Brutvögel als potenzieller Brutplatz sowie Nahrungshabitat. In der Bestand wird durch die geplante Satzung nicht eingegriffen. Es soll im Bereich des Flurstückes 455 auf der bereits geschotterten Fläche ein Schuppen errichtet werden. Eine Wohnbebauung wird durch die Ausführungen in der Satzung ausgeschlossen sein.

Fledermäuse:

Auch für Fledermäuse ist der Streuobstbestand ein potentieller Lebensraum. Dieser wird jedoch ebenfalls nicht gestört, da sich die Nutzungen nicht stark verändern werden.

Da die randlichen Strukturen durch die bestehende Nutzung schon beeinträchtigt sind und durch den Schuppenbau im Bereich des Flurstückes 455 keine zusätzlichen Störungen hinzukommen, kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden. Diese Einschätzung wurde von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestätigt (Relevanzeinschätzung vom 19.03.2024).

U.6.7 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.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht 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 (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

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 noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

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.“

Festgesetzt ist ein Sondergebiet. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nicht zu erwarten.

Auch darf das Plangebiet hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Aus diesem Grund werden entsprechende technische oder planerische Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes keine Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt.

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

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

B.6.10 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.

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. Der Bereich nördlich des Feldweges ist in der Flurbilanz nicht dargestellt.

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 mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

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.

Vorbehaltspotential I

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

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

B.7.1 Bestand

Der Geltungsbereich mit den Flurstücken 456, 455 sowie 454 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wallhausen. Nördlich der Flächen befindet sich die Bahnlinie. Der Geltungsbereich ist von Süden her von einem asphaltierten Feldweg und von Norden von einem Schotterweg begrenzt.

Der Bestand der im Jahr Mai 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.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde zusammen. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering -mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch bis sehr hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Auf dem Flurstück 456 stockt ein gesetzlich geschützter Streuobstbestand auf einer Fettwiese. Im Norden des Flurstückes befindet sich ein Schuppen mit Holzlager.

Das Flurstück 455 ist von einer geschnittenen Hecke umgeben. Es befindet sich eine Gartenhütte sowie eine teilweise geschotterte Fläche darauf. Im südlichen Teilbereich wird die Wiese mit dem Rasenmäher gemäht und gemulcht. Hier stocken ebenfalls Streuobstbäume. In diesem Bereich jedoch deutlich lockerer als auf dem Flurstück 456.

Auf dem Flurstück 454 stocken relativ junge Streuobstbäume auf einer Fettwiese. Die Fläche ist für die Ergänzungssatzung „Gartenäcker“ als Ausgleich festgesetzt. Das Grünland ist als Mähweide dauerhaft zu erhalten sowie sind 6 Obstbäume zu pflanzen.

B.7.2 Prognose

Auf dem Flurstück 456 wird im Bereich des bestehenden Gebäude ein Sondergebiet festgesetzt. In diesem Bereich werden zudem zum Schutz der bestehenden geschützten Streuobstwiese 4 Streuobstbäume dauerhaft gebunden.

Für die mögliche zusätzliche Versiegelung sind 3 Streuobstbäume zu pflanzen. Hierfür wird der bestehende Bestand auf dem Flurstück ergänzt.

Auf dem Flurstück 455 befindet sich eine kleine Gartenhütte sowie ein bereits teilversiegelter Bereich vor dem Gebäude. In diesem Bereich soll eine Halle ermöglicht werden.

Für die zusätzliche Versiegelung sind 3 Streuobstbäume zu pflanzen. Hierfür wird der bestehende Bestand auf dem Flurstück ergänzt.

Die Teilfläche des Flurstückes 454 ist bereits eine Ausgleichsfläche für die in Kraft getretene Ergänzungssatzung „Gartenäcker“. Die dort vereinbarten Maßnahmen gelten weiterhin.

B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche 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.8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. 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.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (FPfb1)

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Flurstück 456: Pflanzung von drei Streuobstbäumen (EPfg1)
- Flurstück 455: Pflanzung von drei Streuobstbäumen (EPfg1)
- Flurstück 454: Erhaltung einer Mähweide, dauerhafte Pflege von 6 Streuobstbäumen (M1)

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.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Der gesetzlich geschützte Streuobstbestand wird durch eine Grünfläche sowie eine flächenhafte Pflanzbindung (FPfb1) gesichert.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

- Keine Maßnahmen notwendig

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“

B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2024
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2025

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund umgebener Bebauung werden für vorliegende Planung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein **Sonstiges Sondergebiet „Schuppen“** nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Als Art der baulichen Nutzung wird somit nachfolgendes festgesetzt:

Zulässig sind ausschließlich:

- Schuppen für die Unterstellung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Geräte.

Private Grünflächen

Innerhalb der Ergänzungssatzung werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Zur Eingrünung des Ergänzungsbereiches und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck ist im Satzungsbereich eine Maßnahmenfläche (M1) vorgesehen.

Pflanzgebote

Als Eingrünung sowie Ausgleich werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

Pflanzbindungen

Der im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte gesetzlich geschützte Streuobstbestand wird mit einer Pflanzbindung versehen. Dieser ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z. B. Thuja ausgeschlossen. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist unzulässig.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.13. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.14. Technische Infrastruktur

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

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wallhausen, im Juli 2025

Frickinger
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „GARTENÄCKER, ERWEITERUNG“

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 30.07.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 30.07.2025, 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

Sonstiges Sondergebiet „Schuppen“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Schuppen für die Unterstellung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Geräte.

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

Innerhalb der Ergänzungssatzung werden private Grünflächen festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports), 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 zur Pflanzenverwendung

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

M1: Herstellung einer Mähweide + Pflanzung 6 Obstbäume

Auf dem Flurstück 454 innerhalb des Geltungsbereiches ist als Ausgleich für die in Kraft getretene Ergänzungssatzung „Gartenäcker“ (21.12.2012) eine Mähweide herzustellen sowie den bestehenden Streuobstbestand mit 6 Obstbäumen zu ergänzen. Diese Maßnahme hat weiterhin Bestand und wurde durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Der geschützte Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen mit Streuobstbäumen wieder zu ergänzen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)Einzelpflanzgebote:**EPfg 1 Streuobstbäume:**Flurstück 456:

Gemäß Planeintrag sind 3 Streuobstbäume zu pflanzen. 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. Dreiboocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Flurstück 455:

Gemäß Planeintrag sind 3 Streuobstbäume zu pflanzen. 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. Dreiboocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

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

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten (EPfg1) 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 werden für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschriften 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)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für die bestehende geschnittene Hecke auf dem Flurstück 455.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dies gilt auch bei Einzelvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub (§ 3 Abs. 3 und Abs. 4 LKreiWiG).

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der

Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom 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, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29

Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeurückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss		am	04.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	13.06.2025
Auslegungsbeschluss		am	04.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	13.06.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.06.	bis	16.07.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	30.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.08.2025

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 04.06.2025

Wallhausen,
den 31.07.2025

gez.
Frickinger
(Bürgermeister)

.....
Frickinger
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 30.07.2025