

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „RUDELSDORF“ IN RUDELSDORF

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>8</b>
B.4.1 Dichteberechnung	8
B.4.2 Bedarfsberechnung	8
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.5.1 Regionalplan	8
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Landschaftsplan	8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Fachgutachten</b>	<b>11</b>
B.7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	11
<b>B.8. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>11</b>
B.8.1 Schutzgebiete	11
B.8.2 Biotopschutz	11
B.8.3 Biotopverbund	12
B.8.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	13
B.8.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.8.6 Artenschutz	13
B.8.7 Gewässerschutz	14
B.8.8 Denkmalschutz	14
B.8.9 Immissionsschutz	16
B.8.10 Landwirtschaft	17
B.8.11 Wald und Waldabstandsflächen	17
B.8.12 Altlasten	17
<b>B.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
B.9.1 Bestand	17
B.9.2 Prognose	19
B.9.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	20
<b>B.10. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>21</b>
B.10.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	21
B.10.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
B.10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	21
B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	22
B.10.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	22
B.10.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
B.10.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22
B.10.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	22
B.10.5 Maßnahmen für Krisenfälle	23

<b>B.10.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>23</b>
<b>B.11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
<b>B.12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>24</b>
<b>B.13.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>24</b>
<b>B.14.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>24</b>
	<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>25</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>27</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>31</b>

#### **ANHANG**

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

Anhang 2: Externe Kompensation (eM1 bis eM4, Übersichtsplan)

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen – Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen - Vellberg", 1:10.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:4.000	10
Bild 6: Biotopverbund, 1:5.000	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 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 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 nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

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

Der Gemeinde Wolpertshausen liegt eine konkrete Bauanfrage für die Errichtung von zwei Wohnhäusern sowie gewerblichen Räumlichkeiten auf dem östlichen Teil des Flurstücks 18 im Teilort Rudelsdorf vor. Im Rahmen des Bauwunsches und um weitere kleinere Satzungen für zukünftige Bauabsichten zu vermeiden, soll mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den gesamten Weiler eine gesamteinheitliche Planung aufgestellt werden. Hierfür hat die Gemeinde den konkreten Bedarf ermittelt und darauf basierend die hier vorliegende Planung entwickelt. Somit ist die zukünftige Entwicklung einheitlich geregelt und vier Teilflächen werden neu mit einbezogen. Die Ergänzungsflächen der vorliegenden Satzung sind Erweiterungsflächen für die Bevölkerung in Rudelsdorf und sollen hier langfristig den Eigenentwicklungsbedarf decken.

Da die Ergänzungsflächen bisher als Außenbereich anzusehen sind, sollen diese mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen soll eine adäquate Erweiterung des Innenbereichs sowie eine baurechtliche Basis für Neubauvorhaben geschaffen werden. Gemäß Baugesetzbuch können Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen miteinander kombiniert werden.

Die zweite Auslegung war aufgrund der eingebrachten Einwände der Raumordnungsbehörden und der Unteren Baurechtsbehörde in Bezug auf das Ausmaß und Umfang der Klarstellungs- und Ergänzungsflächen und der daraus resultierenden Überarbeitung erforderlich. Dazu fand eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Wolpertshausen und der Baurechtsbehörde statt. Demnach hatte sich im Planungsentwurf der Geltungsbereich sowie die Klarstellungs- und Ergänzungsflächen im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf merklich reduziert. Nach der zweiten Auslegung stimmten die Behörden der Planung zu. Jedoch gab es zwei private Stellungnahmen, in denen angeregt wurde, in die Satzung ihre jeweiligen Grundstücke mit einzubeziehen. Beide Grundstücke sind vollständig bebaut. Die Bebauung erfolgte damals unter den Vorgaben des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Beide Familien möchten aber in den nächsten Jahren vorhandene Gebäude umnutzen und anbauen bzw. ggf. neu bauen. Diese Baumaßnahmen sind jedoch nicht mehr privilegiert. Aus diesem Grund werden die beiden Grundstücke in die Satzung aufgenommen, um eine planungsrechtliche Grundlage für die städtebaulich sinnvolle Weiternutzung der Gebäude und Grundstücke zu ermöglichen. Der Entwurf der Satzung wird erneut ausgelegt.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung einer Bebauungsplanes wird auch weiterhin nicht gesehen, da planungsrechtliche Festsetzungen auf ein Minimum begrenzt und Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien bewertet werden sollen.

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 Bäume zu pflanzen, Wiesenflächen anzulegen und zu extensivieren. Die jeweilige Anzahl der Bäume ist mit den Grundstückseigentümern abgestimmt.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst Ergänzungsflächen von ca. 1,4 ha, wovon ca. nur 1/3 davon tatsächlich unbebaute Bereiche sind. Die anderen Flächen werden mit in den Innenbereich mit aufgenommen, um eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung vorhandener Gebäude und Nachverdichtung der Flächen zu ermöglichen. Mit der Klarstellungssatzung wird zukünftig die weitere Entwicklung bezüglich der Innen- und Außenbereichsflächen geregelt. In den Innenbereich werden durch die Ergänzungssatzung einzelne Außenbe-

reichsflächen einbezogen. Nach in Kraft treten der Satzung sind weitere nicht privilegierte Bauvorhaben an anderen randgelegenen Stellen nicht mehr möglich.

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

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,5 ha.

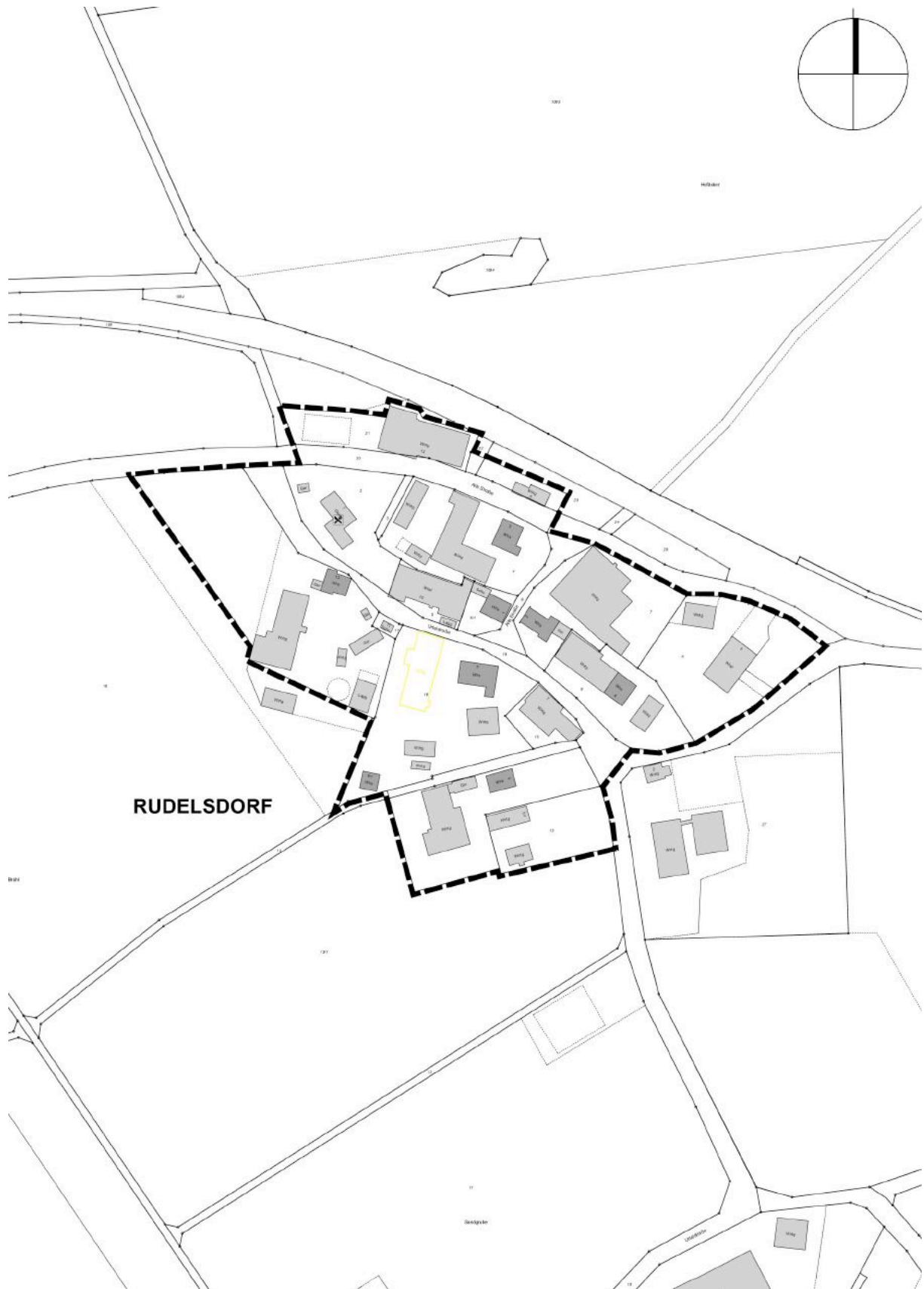


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

## **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

### **B.4.1 Dichteberechnung**

Die Dichteberechnung für die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erscheint aufgrund der vorhandenen Prägung des historisch gewachsenen Ortes Rudelsdorf mit seinem hohen Anteil an landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen als nicht zielführend. Neben der vorliegenden Bauanfrage als Planungsinitial für die unbebaute Ergänzungsfläche 1, ist die Nutzung der übrigen Ergänzungsflächen in nächster Zeit absehbar. Momentan ist dort von einer weiterhin landwirtschaftlichen oder zusätzlichen Wohnnutzung auszugehen. Auf dieser Grundlage kann keine Aussage hinsichtlich einer formalen Dichteberechnung getroffen werden.

### **B.4.2 Bedarfsberechnung**

Der Umfang an Ergänzungsflächen resultiert aus dem erhobenen Flächenbedarf der Anlieger in Rudelsdorf. Diese unterstehen teilweise bereits einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung. Darüber hinaus dient ein Teilbereich der Ergänzungsfläche 1 der Pflanzbindung und somit dem Erhalt eines momentan geschützten Biotops, welches sich zuvor im Außenbereich befunden hat. Die Schaffung von Bauflächen für einen Zuzug bzw. eine Ansiedlung von Personen über den Ortsteil hinaus liegt nicht in der Intension der vorliegenden Planung.

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

### **B.5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ in der Klarstellungsfläche als Siedlungsfläche und die Ergänzungsflächen sind als Weißfläche dargestellt.

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Die durch die Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen – Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Flächen, die bisher dem Innenbereich zugeordnet werden sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

### **B.6.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Ilshofen - Vellberg“ stammt aus dem Jahr 2003 und wurde von Dipl. Ing. Matthias Peitz erstellt. In den Plänen des Landschaftsplanes ist die nördlich gelegene Fläche 1 der Ergänzungssatzung als Intensivwiese dargestellt, auf denen die Gülle- und Mineraldüngung reduziert werden soll. Über die südlich gelegenen Flächen trifft der Landschaftsplan keine Aussage.

### **B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.



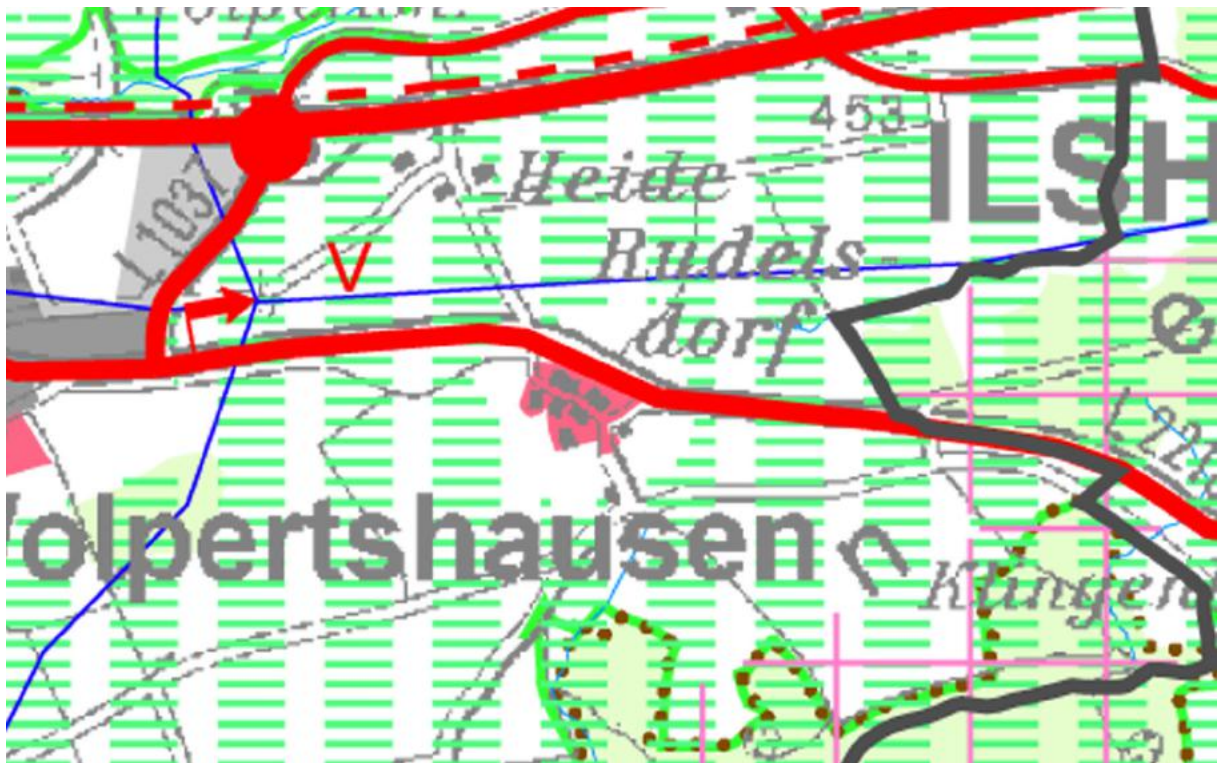


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

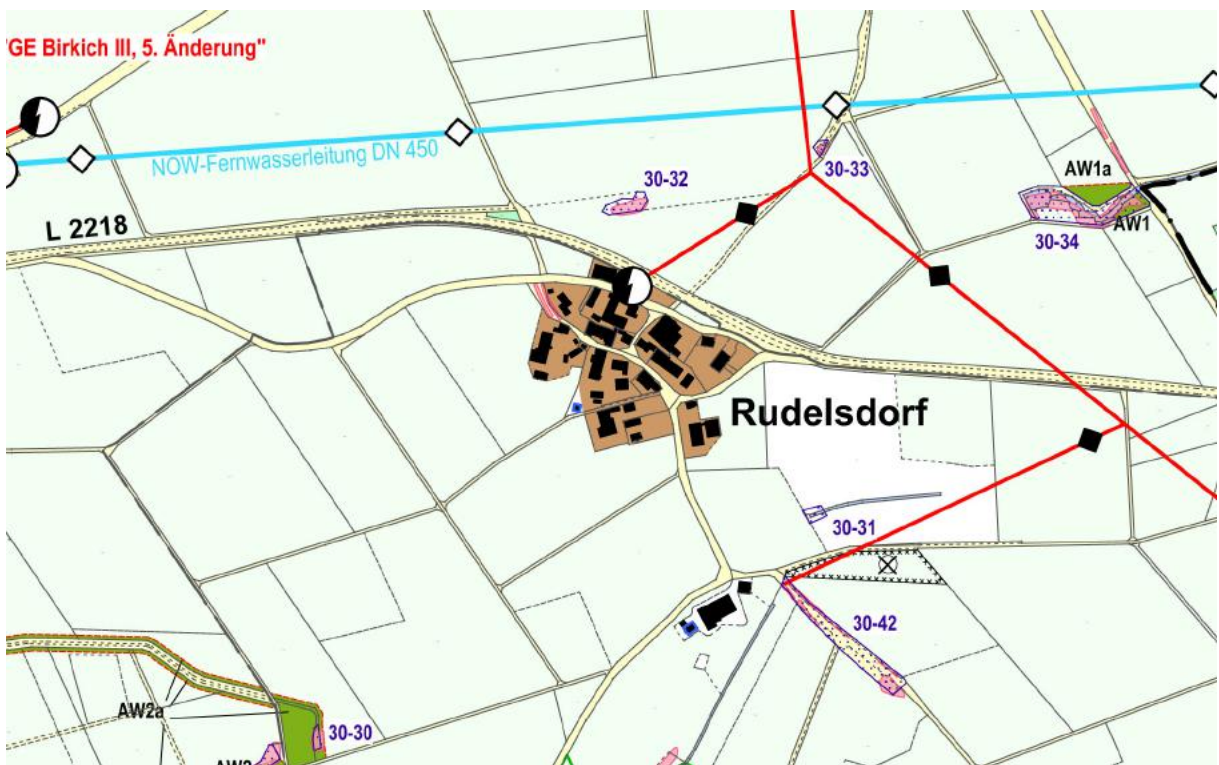


Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen – Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

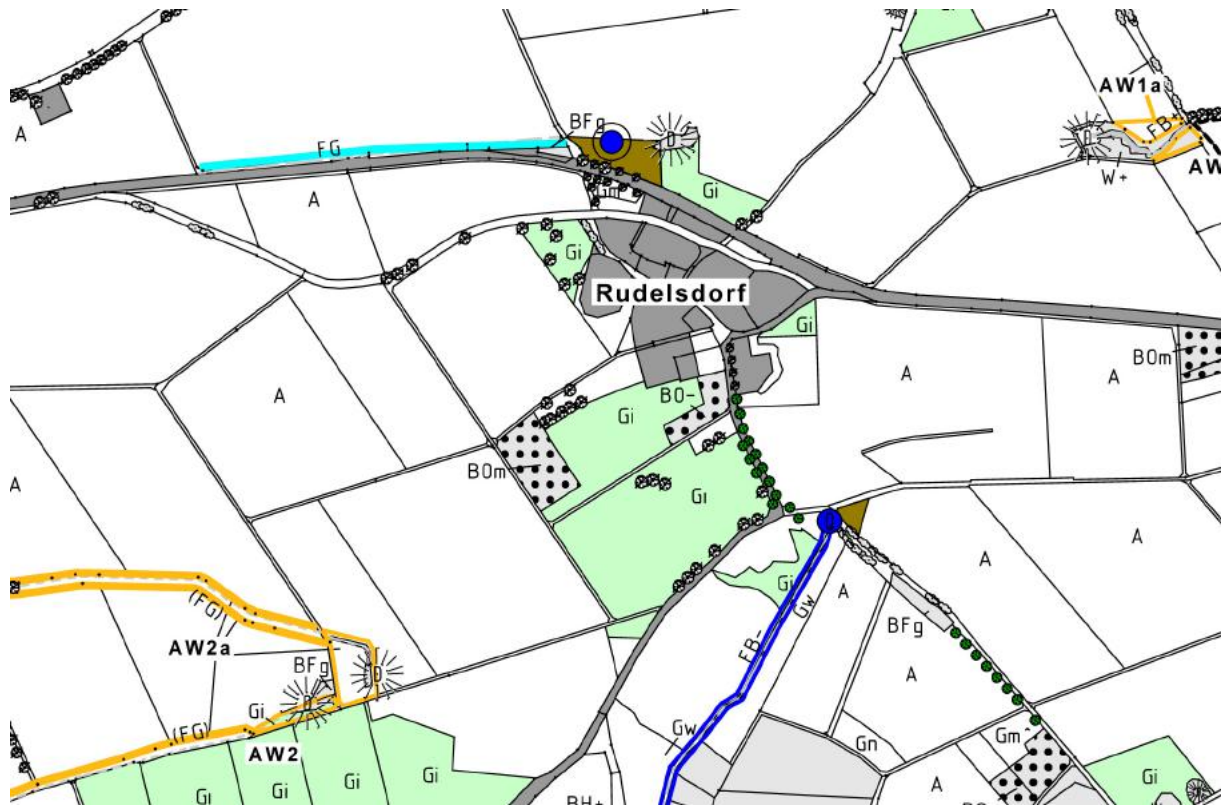


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen - Vellberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:4.000

## B.7. Fachgutachten

### B.7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Die Scheunen- bzw. Stallgebäude im Bereich der Ergänzungsflächen 1 und 2 bieten ein Potenzial für Vögel und Fledermäuse als Sommer- und Winterquartier. Sollten diese Gebäude abgerissen oder umgenutzt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Die Scheunen- bzw. Stallgebäude im Bereich der Ergänzungsflächen 3 bieten ein Potenzial für Vögel und Fledermäuse als Sommerquartier.

Aus Gründen des Artenschutzes wird der Abriss und die Umnutzung von Gebäuden eingeschränkt.

Auf den weiteren Bereichen der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist aktuell keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

## B.8. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.8.1 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.8.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 168251270196 „Feldhecken bei Rudelsdorf“

Biotopbeschreibung:

*2015: Beschreibung von 1997 noch zutreffend.*

*1997: Zwei Feldhecken auf den Böschungen einer ca. 2 m eingetieften, N-S verlaufenden Straße am westlichen Ortsrand von Rudelsdorf. Die Feldhecken sind reich an Haseln. Ansonsten finden sich Kirschen, Bergahorn und auch Feldahorn. Die Krautschicht ist von nitrophilem Charakter. Auf der westlichen Böschung ist die Hecke z.T. ausgelichtet und zahlreiche Stockausschläge kommen auf.*



Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:  
*Keine Beeinträchtigung erkennbar.*

Das Feldheckenbiotop liegt im nordwestlichen Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung teilweise auf der Ergänzungsfläche 1. Somit liegt das Biotop zukünftig im Innenbereich einer Satzung und verliert seinen gesetzlichen Schutzstatus. Es muss entsprechend der vorhandenen Flächengröße in einer externen Maßnahme ausgeglichen werden.

Die Feldhecke wird auf der Ergänzungsfläche 1 in einer Pflanzbindung festgesetzt. Zum Schutz werden Maßnahmen formuliert.

*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.8.4 Erhaltungsgebot von Streuobstwiesen.*

### **B.8.3 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 200m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500m und 1000m) dargestellt.

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund.

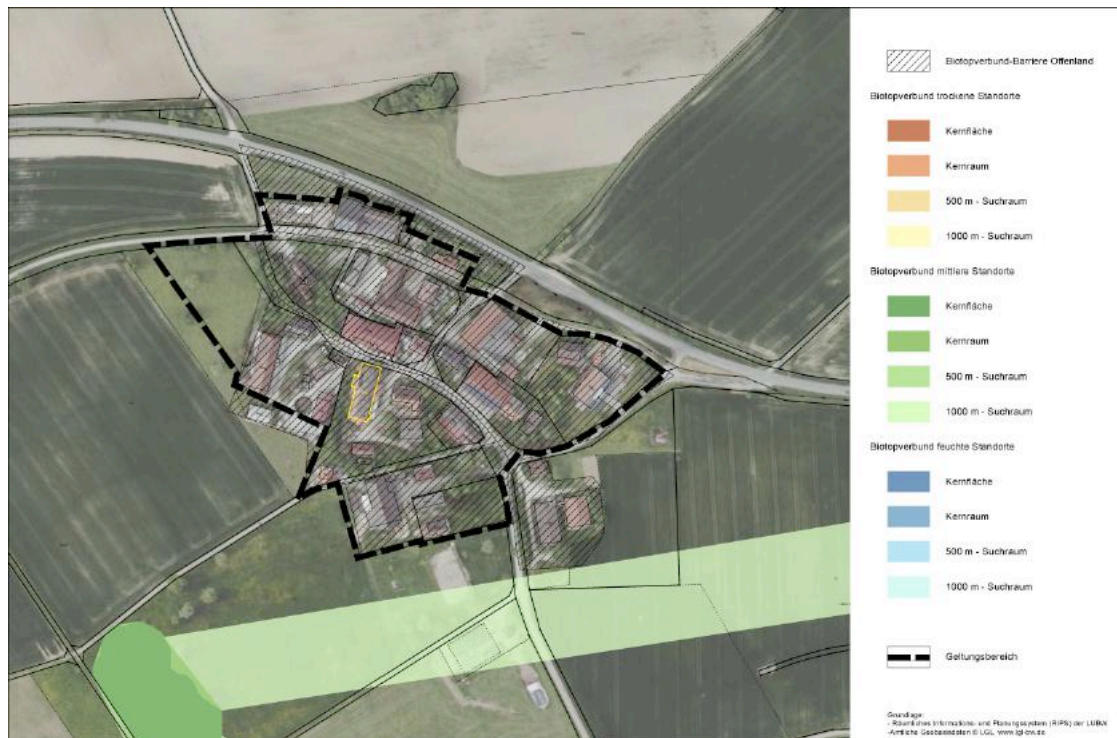


Bild 6: Biotopverbund, 1:5.000

#### B.8.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

#### B.8.5 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.8.6 Artenschutz

Die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den ganzen Ort Rudelsdorf. Die Daraus entwickelten Ergänzungsfächen sind Erweiterungsflächen für die Bevölkerung in Rudelsdorf und sollen hier langfristig den Eigenentwicklungsbedarf decken. Die Ergänzungsfächen sind in drei Teilflächen unterteilt und liegen westlich und südlich des Ortes.

Anhand der Biotopausstattungen wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden.

Die Scheunen- bzw. Stallgebäude im Bereich der Ergänzungsflächen 1 und 2 bietet ein Potenzial für Vögel und Fledermäuse als Sommer- und Winterquartier. Sollten diese Gebäude abgerissen oder umgenutzt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Die Scheunen- bzw. Stallgebäude im Bereich der Ergänzungsflächen 3 bieten ein Potenzial für Vögel und Fledermäuse als Sommerquartier.

Aus Gründen des Artenschutzes wird der Abriss und die Umnutzung von Gebäuden eingeschränkt.

Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

### **B.8.7 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

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

#### **Überschwemmungsgebiete**

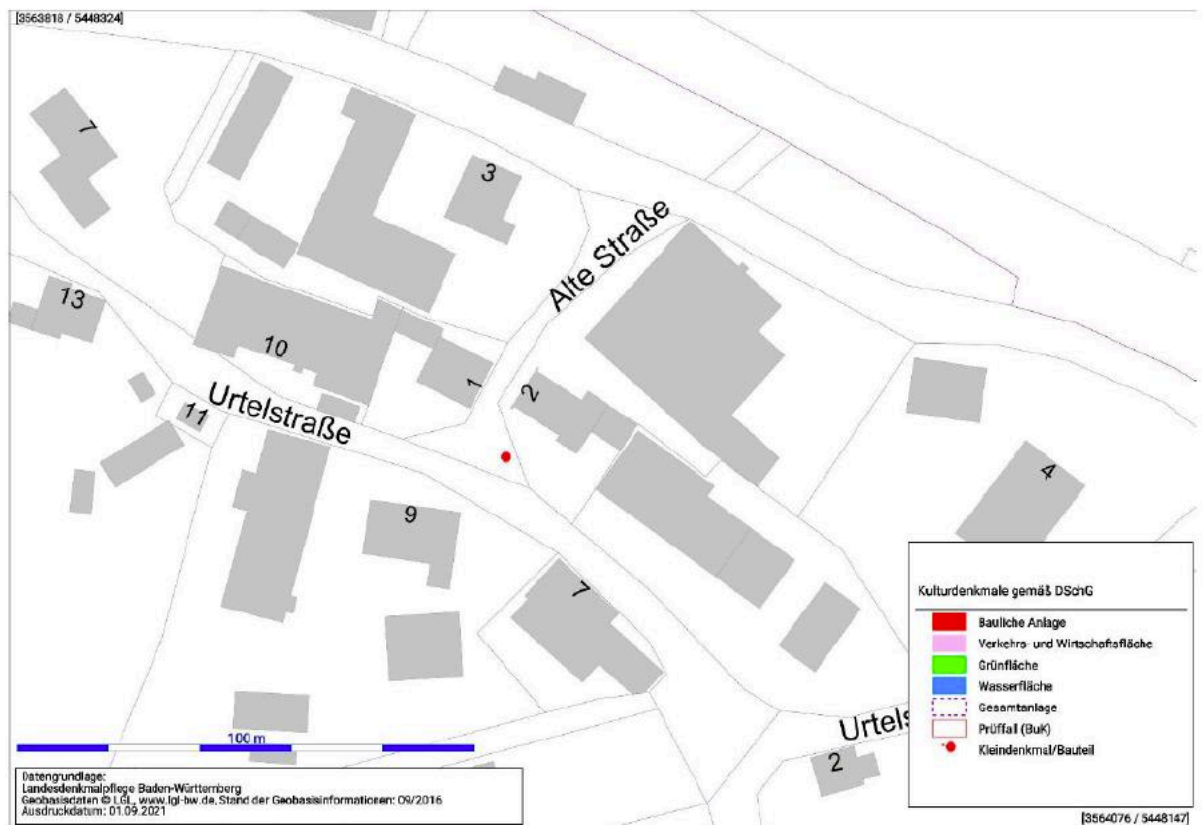
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.8.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich das **Kulturdenkmal Brunnen, Alte Straße (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG)**.

Brunnen, runder Trog aus Steinquadern mit zylindrischem Stock, 1812.

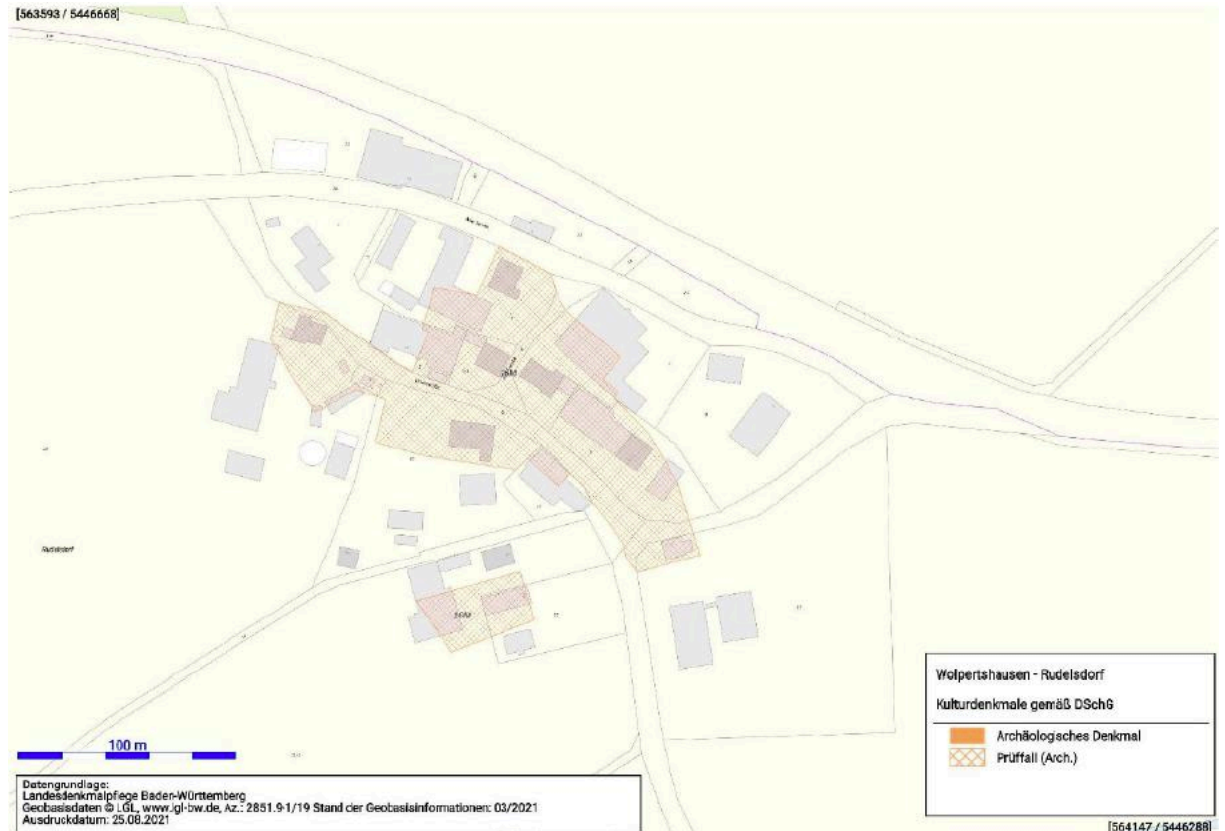
Der Brunnen ist ein Zeugnis für die Wasserversorgung des 19. Jahrhunderts. Zentral gelegen, stellt der Gemeindebrunnen zudem einen wichtigen Beleg der Ortsgeschichte dar.



An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zudem umfasst der Geltungsbereich den archäologischen Prüffall „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Rudelsdorf“ (Nr. 16M, siehe Kartierung).

Rudelsdorf wird 1248 erstmals über die Schriftquellen fassbar. Innerhalb der ausgewiesenen Areale sind Funde und Befunde, die neben den Schriftquellen weitere Erkenntnisse zur Geschichte und Siedlungsentwicklung des Ortes liefern können, grundsätzlich zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.



Bei Abbruch- und Neubauplanungen innerhalb der ausgewiesenen Prüffallfläche ist eine Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Je nach Umfang vorgesehener Baumaßnahmen können grundsätzlich archäologische Untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. durch den Vorhabenträger bzw. Bauherren zu finanzieren sind. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege, Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart, um Verzögerungen bei den Planungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Für die außerhalb der Prüffallfläche liegenden Areale gelten die Regelungen gem. §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### B.8.9 Immissionsschutz

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



### **B.8.10 Landwirtschaft**

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I eingestuft sind.

### **B.8.11 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.8.12 Altlasten**

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

## **B.9. 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 Flächen der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

### **B.9.1 Bestand**

Der Bestand der im Jahr 2021 und 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestandsplan Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich in Rudelsdorf, östlich von Wolpertshausen, in der Großlandschaft „Neckar- und Tauber- Gäuplatten“ und im Naturraum der Hohenloher- Haller- Ebene (127). Geologisch liegt es teilweise im Bereich des Lettenkeuper (Erfurt- Formation) und in den „Holozänen Abschwemmassen“. Der Hegenbach wird in einer langen Verdolung durch den Ort geleitet. Er fließt von Nordwesten Richtung Süden durch den Ort.

Aufgrund von Lage und Ausstattung der Ergänzungsflächen lassen sich diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Bebauung zuordnen.

Erholungseinrichtungen für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

#### **Fläche 1:**

Die Ergänzungsfläche 1 liegt am westlichen Rand von Rudelsdorf. Sie umschließt einen Teil des Ortes, auf dem mehrere Wirtschaftsgebäude stehen und einen unbebauten Bereich, der einen Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Der unbebaute Bereich der Ergänzungsfläche 1 besteht aus einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte mit wenigen Obstbäumen unterschiedlichen Alters. Die Wiesenfläche fällt leicht Richtung Süden ab. Auf dem nördlichen Teil der Fläche befinden sich abgestellte landwirtschaftliche Geräte. Hier verläuft eine landwirtschaftliche Straße mit Straßengraben. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches stehen drei Kastanien mittleren Alters. Dieser Bereich wird überplant. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung soll hier Wohn- und Gewerbebauung ermöglicht werden.

Der überbaute Bereich der Ergänzungsfläche 1 ist größtenteils versiegelt oder teilversiegelt. Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude werden als Lagerplätze genutzt. Es wachsen wenige Einzelbäume auf der Fläche.

Die Bodenfunktionen der Ergänzungsfläche 1 werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, hoch bis sehr hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering bis mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung. Der überbaute Bereich ist auf den Bodenkundlichen Karten als Siedlungsfläche dargestellt.

Zwischen Ort und Ergänzungsfläche befindet sich westlich ein nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop „Feldhecken bei Rudelsdorf“ Nr. 168251270196.

#### **Fläche 2:**

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich am südlichen Rand von Rudelsdorf. Auf den Bodenkundlichen Karten wird die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden.

Auf der Ergänzungsfläche stehen mehrere Wirtschaftsgebäude, die zum Teil zur Tierhaltung genutzt werden. Um die Gebäude sind die Flächen größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. Der östliche Bereich der Teilfläche besteht aus einer Pferdeweide. Die Wiesenflächen bestehen aus artenreichen Fettwiesen und werden in Teilen als Holzlagerplatz genutzt. Hier wachsen mehrere Laub- und Nadelgehölze.

#### **Fläche 3:**

Die Ergänzungsfläche 3 befindet sich am südwestlichen Rand von Rudelsdorf. Sie umschließt einen Teil des Ortes, auf dem ein Wohnhaus mit Gartenflächen und mehrere Wirtschaftsgebäude stehen.

Die vorhandenen, alten Wirtschaftsgebäude und die umliegenden Flächen werden als Lagerplätze genutzt und sind größtenteils versiegelt oder teilversiegelt. Die vorhandenen Ablagerungen sind teilweise von Brennesseln überwachsen. Es wachsen wenige Einzelbäume auf der Fläche. Am südlichen Rand der Ergänzungsfläche befindet sich ein Gebüsch mittlerer Standorte. Die Flächen um das bestehende Wohnhaus bestehen aus Rasenflächen, Nutzgarten, Ziergarten, Terrassen- und Wegeflächen. Am Rand der Rasenfläche befindet sich ein alter Güllebehälter.

Ein großes Wirtschaftsgebäude im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche 3 wurde in den letzten Jahren abgerissen. Auf dieser Abrissfläche befindet sich Bauschutt, Ablagerungen von Steinen und altem Bauholz. Am westlichen Rand der Ergänzungsfläche 3 wächst ein Feldgehölz, eingeschlossen von einem Wirtschaftsgebäude und der Abrissfläche.

Auf den Bodenkundlichen Karten wird die Fläche größtenteils als Siedlungsfläche dargestellt. Ein kleiner Bereich südwestlich der Ergänzungsfläche wird folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, hoch bis sehr hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering bis mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden.

## B.9.2 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 unversiegelt 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 vorhandenen Biotoppe werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotoppe ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Wiesen- und Ackerflächen verloren. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird gerodet. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Der bebaute Bereich verschiebt sich in Richtung der freien Landschaft. Um die negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild gering zu halten wird eine Eingrünung der Ergänzungsflächen festgesetzt.

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

### **Fläche 1:**

Auf dem unbebauten Bereich der Ergänzungsfläche 1 kommt es zum Verlust von Wiesenflächen. Die vorhandenen Biotoppe werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotoppe ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Das auf der Fläche liegende Feldheckenbiotop verliert durch die Satzung seinen gesetzlichen Schutzstatus. Es wird in einer externen Maßnahme ausgeglichen. Die Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches und das angrenzende Feldgehölz werden mit einer Pflanzbindung festgesetzt.

Im bebauten Bereich der Ergänzungsfläche 1 sind aktuell keine Bautätigkeiten geplant. Das große Scheunen- bzw. Stallgebäude, das auf der Ergänzungsfläche steht, bietet ein Potential für Fledermäuse und Vögel, auch als Winterquartier. Sollte diese Gebäude abgerissen werden muss eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben werden.

Durch die exponierte Randlage ist eine Eingrünung am westlichen Rand zwingend erforderlich. Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind westlich angrenzend an den Geltungsbereich 17 Obsthochstämme zu pflanzen und die Wiese zu extensivieren. Zwei der bestehenden Obstgehölze werden erhalten und in die Eingrünung integriert.

### **Fläche 2:**

Im Bereich der Ergänzungsfläche 2 kommt es zum Verlust von Wiesenflächen, die als Holzlager und Weide genutzt werden. Die vorhandenen Biotoppe werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotoppe ersetzt. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird gerodet. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Da die Fläche in den Bodenkarten als Siedlungsfläche dargestellt ist, kommt es demnach zu keinem Verlust der Bodenfunktionen.

Das große Scheunen- bzw. Stallgebäude, das auf der Ergänzungsfläche steht, bietet ein Potential für Fledermäuse und Vögel, auch als Winterquartier. Sollten diese Gebäude abgerissen werden, muss eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben werden.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind 9 Obsthochstämme zu pflanzen und mehrere Gehölze im Bereich der Fläche zu erhalten.

**Fläche 3:**

Im Bereich der Ergänzungsfläche 3 kommt es zum Verlust von Gehölzen und Heckenstrukturen. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopstrukturen ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Da die Fläche, größtenteils in den Bodenkarten als Siedlungsfläche dargestellt ist, kommt es zu keinem Verlust der Bodenfunktionen.

Die Scheunen- bzw. Stallgebäude im Bereich der Ergänzungsflächen 3 bieten ein Potenzial für Vögel und Fledermäuse als Sommerquartier. Aus Gründen des Artenschutzes wird der Abriss und die Umnutzung von Gebäuden eingeschränkt.

Das Feldgehölz, zwischen Wirtschaftsgebäude und Abrissfläche ist in seiner Artenzusammensetzung arm und kann nicht der freien Landschaft zugeordnet werden.

Das Feldgehölz ist kein nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop und durch die angrenzende Nutzung stark beeinträchtigt. Es soll, zum Erhalt der Grünstrukturen in einer Pflanzbindung festgesetzt werden.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind, auf einer externen Fläche, 6 Obsthochstämme zu pflanzen.

### **B.9.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

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.10. 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 möglichen 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. Diese gelten 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 des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### **B.10.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

#### **B.10.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten in der Ergänzungssatzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja oder Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.
- Erhalt von Gehölzstrukturen (Pflanzbindung).
- Schutz des geschützten Feldheckenbiotops.

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.10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen eM1 bis eM3 sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1: Pflanzung von 9 Obstbäumen
- eM2: Pflanzung von 17 Obstbäumen und Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche
- eM3: Pflanzung von 6 Obstbäumen

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

### **B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Das geschützte Biotop (Nr. 16825 127 0196 „Feldhecken bei Rudelsdorf“) liegt im nordwestlichen Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung teilweise auf der Ergänzungsfläche 1. Somit liegt das Biotop zukünftig im Innenbereich einer Satzung und verliert seinen gesetzlichen Schutzstatus.

Der Verlust wird entsprechend der vorhandenen Flächengröße in einer externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die Maßnahme eM2 ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

- eM4: Pflanzung einer Feldhecke

Das bestehende Feldheckenbiotop wird auf der Ergänzungsfläche 1 in einer Pflanzbindung festgesetzt und muss während der Bauarbeiten geschützt werden. Es sind ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).

### **B.10.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

#### **B.10.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

#### **B.10.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.10.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

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

### B.10.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

## B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.**

Zur Landesstraße, welche an Rudelsdorf vorbeiläuft, ist ein Abstand von 20,0 m mit sämtlichen baulichen Anlagen einzuhalten. Zur Kreisstraße, welche an Rudelsdorf vorbeiläuft, ist ein Abstand von 15,0 m mit sämtlichen baulichen Anlagen einzuhalten.

*Hinweis: Auch die Errichtung von baulichen Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart.*

### **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.

Das im Geltungsbereiches Feldheckenbiotop ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird der Abriss und die Umnutzung von Gebäuden eingeschränkt.

### **Pflanzbindungen**

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie zur Sicherstellung der Eingrünung als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze und das Feldgehölz werden mit einer Pflanzbindung versehen, um sie dauerhaft zu erhalten.

## B.11. 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 oder Kirschlorbeer 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.

*Hinweis: Bauherren sind gem. § 8a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KSG BW beim Neubau von Gebäuden ab dem 01.01.2022 bzw. 01.05.2022 dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.*

**B.12. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straßen gesichert.

**B.13. Technische Infrastruktur**

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

**B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wolpertshausen, im Oktober 2022

Silberzahn  
(Bürgermeister)



## SATZUNGSTEXT

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „RUDELSDORF“

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 Wolpertshausen am 20.10.2022 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 20.10.2022, 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

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist ein Abstand zur angrenzenden Landesstraße von 20,0 m sowie zur angrenzenden Kreisstraße von 15,0 m einzuhalten, welcher von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten ist.

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

**S: Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Feldheckenbiotopes**

Bei der Baufeldräumung einschließlich Bauarbeiten muss das vor der Satzung geschützte Feldheckenbiotop Nr. 168251270196 „Feldhecken bei Rudelsdorf“ durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig.

**M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

Das Fällen und Roden von Gehölzen 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.

**A: Maßnahmen zum Artenschutz**

Vor Abriss oder Umnutzung der Scheunen bzw. Stallgebäude auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 müssen die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden.

Der Abriss und die Umnutzung von Gebäuden ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. verboten.

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

#### **Fläche 1:**

Die im Plan als einzelne (EPfb1) oder flächenhafte Pflanzbindung (FPfb1) 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. Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

#### **Fläche 2:**

Die im Plan als einzelne Pflanzbindung (EPfb2) 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. Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

#### **Fläche 3:**

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung (FPfb2) 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. Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig.

## **§ 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)**

Immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) sind generell unzulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

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**

Vorrangig 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.

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 – FB 33.3 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 FB 33.3 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 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **H.8 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.9 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 (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	31.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	30.07.2021
1. Auslegungsbeschluss		am	21.07.2021
1. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	30.07.2021
1. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.08.	bis	23.09.2021
2. Auslegungsbeschluss		am	18.01.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	28.01.2022
2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.02.	bis	10.03.2022
3. Auslegungsbeschluss		am	26.07.2022
3. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	05.08.2022
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 15.08.	bis	16.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	20.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	28.10.2022

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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.

Wolpertshausen,  
den 26.07.2022

Wolpertshausen,  
den 21.10.2022

**gez.**  
Silberzahn  
(Bürgermeister)

.....  
Silberzahn  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.10.2022