

## AUßENBEREICHSSATZUNG „STEIGENHAUS“ IN STEIGENHAUS



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>7</b>
<b>B.3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
B.3.1 Regionalplanung	9
B.3.1.1 Regionalplan	9
<b>B.4. Kommunale Planungsebene</b>	<b>10</b>
B.4.1 Flächennutzungsplan	10
B.4.2 Landschaftsplan	10
B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
<b>B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>13</b>
B.5.1 Schutzgebiete	13
B.5.2 Biotopschutz	14
B.5.3 Biotopverbund	14
B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	15
B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
B.5.6 Artenschutz	17
B.5.7 Gewässerschutz	17
B.5.8 Denkmalschutz	17
B.5.9 Immissionsschutz	18
B.5.10 Landwirtschaft	18
B.5.11 Wald und Waldabstandsflächen	18
B.5.12 Altlasten	18
<b>B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>B.7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>B.8. Verkehr und Anbaubeschränkungen</b>	<b>19</b>
<b>B.9. Technische Infrastruktur</b>	<b>19</b>
<b>B.10. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>19</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>20</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>21</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>25</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "Limpurger Land, Sulzbach- Laufen", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	13
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500	15
Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.500	16

## 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

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.*

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

## BEGRÜNDUNG

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

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen besteht neben den beiden Hauptorten im Tal des Kochers aus einer Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelhöfen, welche sich bevorzugt innerhalb von Rodungsinseln auf den Hochflächen befinden. Diese Siedlungsform ist typisch für das Limpurger Land. Allerdings befindet sich die ursprünglich landwirtschaftliche Funktion dieser Siedlungen zunehmend auf dem Rückzug, so dass Gebäude verstärkt zu reinen Wohnzwecken oder gewerblich genutzt werden.

Eine solche ehemalige Hofstelle ist „Steigenhaus“. Der heutige Wohnplatz „Steigenhaus“ liegt an der Kreisstraße K 2633 welche Sulzbach mit diesen Wohnplätzen auf der Hochfläche verbindet.

Es besteht der Wunsch, in Ergänzung der drei bestehenden Wohnhäuser mit weiteren Neben- und Wirtschaftsgebäuden, auf dem Flurstück 2, westlich der Kreisstraße K 2633, das Grundstück mit einem zusätzlichen Wohnhaus zwischen den Wohnhäusern Nr. 3 und Nr. 7 zu bebauen und so zu einer sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung beizutragen.

Steigenhaus liegt im Außenbereich, ist jedoch nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägt, Wohnbebauungen sind vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist das Plangebiet nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Um für den somit im Außenbereich befindlichem Siedlungsteil eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gewählt. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Satzung wird bestimmt, in welchen Teilen des Außenbereiches Baurecht nach § 35 Abs.6 BauGB besteht. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an dem heute schon bestehenden baulichen Zusammenhang. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches erfolgt nicht. Das Entstehen einer eigenständigen Siedlung (Splittersiedlung) ist durch diese Satzung ebenfalls nicht zu befürchten. Vielmehr kann durch die vorliegende Satzung auch zukünftig diese landschaftstypische Kleinstsiedlungsform erhalten und eine Wüstung verhindert werden.

Die Außenbereichssatzung begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Bauplanungsrechtlich bleibt das Gebiet somit weiterhin Bestandteil des Außenbereichs.

---

Der § 1a BauGB ist für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht anzuwenden. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## **B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt.

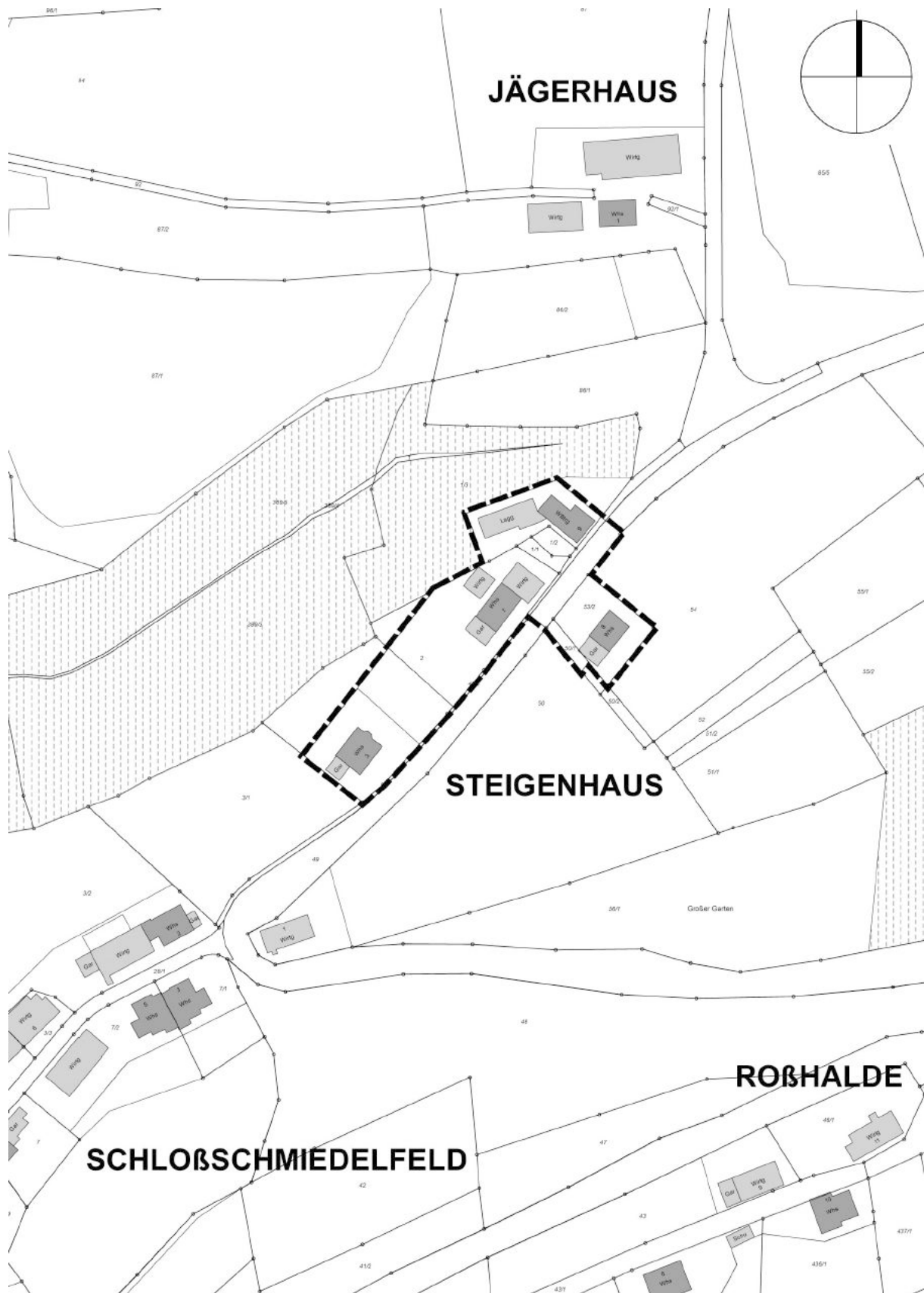


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

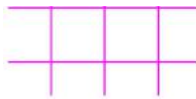


## B.3. Übergeordnete Planungen

### B.3.1 Regionalplanung

#### B.3.1.1 Regionalplan

##### Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt 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.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

##### Beurteilung

In dem Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Außenbereichssatzung wird Steigenhaus um eine einzelne Baumöglichkeit geringfügig erweitert. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe des geplanten Geltungsbereichs nicht. Der Charakter des Wohnplatzes und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert. Es ergeben sich durch die Außenbereichssatzung somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

## Wasserschutzgebiet



Wasserschutzgebiet (N)

Weiterhin liegt ein Teilbereich des Geltungsbereiches in einem Wasserschutzgebiet gemäß Plansatz 3.3.2. Das Ziel hierzu lautet:

*In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

### Beurteilung

Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Mit der Satzung wird bestimmt, in welchen Teilen des Außenbereiches Baurecht nach § 35 Abs.6 BauGB besteht. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an dem heute schon bestehenden baulichen Zusammenhang. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches erfolgt nicht.

Die Außenbereichssatzung begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abst. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Bauplanungsrechtlich bleibt das Gebiet somit weiterhin Bestandteil des Außenbereichs.

## B.4. Kommunale Planungsebene

### B.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als Außenbereichsfläche dargestellt. In einer Teilfläche ist das Wasserschutzgebiet „Schloßquelle“, Zone II und eine Abwasserleitung dargestellt.

### B.4.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land, Sulzbach-Laufen“ hat die „Arbeitsgruppe Umwelt“ 2005 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Landschaftsplan ist der nördliche Bereich des Geltungsbereiches unter absehbaren Nutzungsänderungen innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches

wird unter Maßnahmen als Bereich für Bestandsänderungen für die Ergänzung und Neuanlage von Hochstammobstbau dargestellt.

#### B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

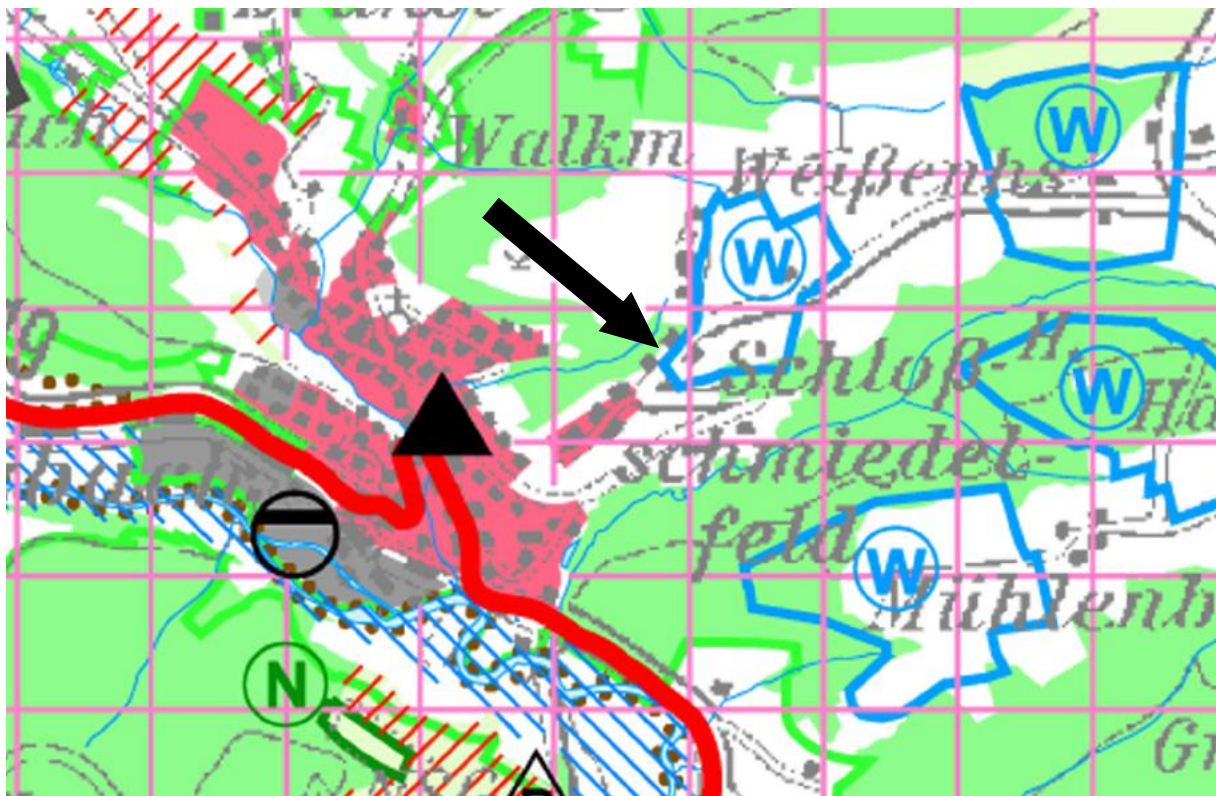


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

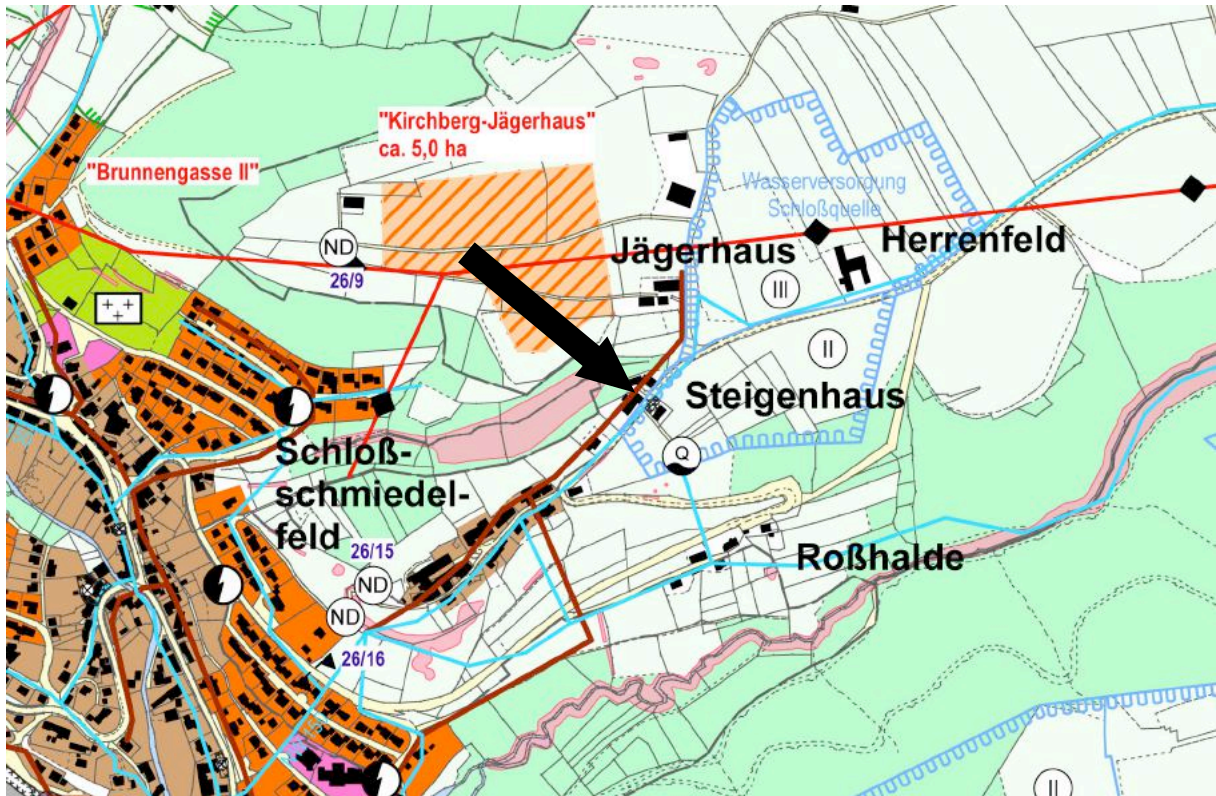


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

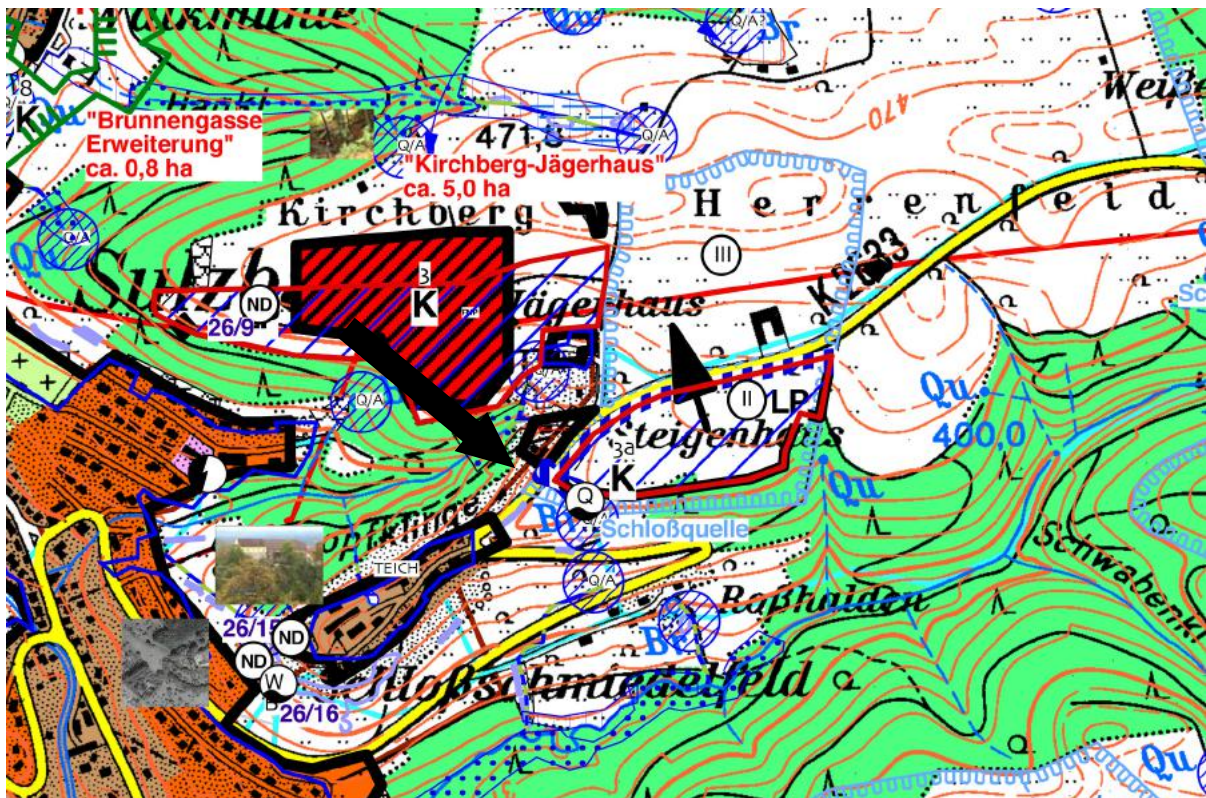


Bild 4: Landschaftsplan "Limpurger Land, Sulzbach- Laufen", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

## **B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.5.1 Schutzgebiete**

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

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

#### **Landschaftsschutzgebiete**

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

#### **Naturschutzgebiete**

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

#### **Naturdenkmale**

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

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung der Satzung werden die Flächen innerhalb des

Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

### **B.5.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützten Biotope.

Nordwestlich des Geltungsbereiches, verläuft ein nach § 33 NatSchG geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um die „Kropfklinge N Schloßschmiedelfeld“ mit der Nr. 270251274198.

Dieses Biotop liegt in einer, nördlich an den Geltungsbereich, angrenzenden Waldfläche. Teile des Geltungsbereiches liegen in dem einzuhaltenden und im Plan dargestellten Waldabstand von 30,0 m.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde sind für Teilbereiche vertragliche Vereinbarungen mit Bewirtschaftungsauflagen hinsichtlich einer Oberhöhenbeschränkung der Bäume vorgesehen. Der in Teilbereichen reduzierte Waldabstand ist im Planteil dargestellt. Siehe Kap. B.5.11 Wald und Waldabstandsflächen.

Diese Bewirtschaftungsauflagen betreffen auch einen Teil des Biotopes „Kropfklinge N Schloßschmiedelfeld“ mit der Nr. 270251274198. Der Wald wird hier in der Höhe auf 12m beschränkt.

Südlich des Geltungsbereiches, auf der anderen Straßenseite, liegt eine nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke „Feldhecke II östlich Schloßschmiedelfeld“ mit der Nr. 170251270373.

Das Biotop wird durch die Planung nicht tangiert.

### **B.5.3 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 teilweise im Biotopverbund Barriere Offenland.

### Prognose

Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund.



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500

### B.5.4 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 qm erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand 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 als Streuobstbestände gewertet.

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

### Bestand

Im Geltungsbereich, auf der Fläche die bebaut werden soll, befindet sich ein kleiner Bestand von jungen Obstbäumen. Die Größe der Fläche beträgt ca. 820 qm.

Gegenüberliegend, südlich der K 2633 befindet sich ein großer Streuobstbestand mit Bäumen unterschiedlichen Alters. Die stark befahrene Straße wirkt als Trennung der beiden Flächen. Südwestlich, getrennt durch das bestehende Wohnhaus, stehen mehrere große Obstbäume auf einer Weide.

### Prognose

Aufgrund der Trennungseffekte von Straße und Wohnhaus und der geringen Flächengröße der Obstbaumwiese im Geltungsbereich kommt es zu keiner Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG.

Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände sind nicht notwendig.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.500



### **B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### **B.5.6 Artenschutz**

Die Außenbereichssatzung umschließt mehrere Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäuden und einer alten Hofstelle. Ein privater Bauherr möchte in „Steigenhaus“ auf einem freien Grundstück ein Wohnhaus errichten.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgen. Die vorliegende Satzung trifft hierzu jedoch keine Aussagen. Aus diesem Grund kann der Artenschutz erst auf Zulassungsebene und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden.

Nach einer Ortsbesichtigung am 19.02.2021 zur geplanten Außenbereichssatzung „Steigenhaus“ in Sulzbach-Laufen sind geschützte Arten innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Die bestehenden Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude bleiben unverändert. Die Fläche, die bebaut werden soll besteht aus einer beweideten bzw. gemähten Wiese. Sie ist stark abfallend Richtung Wald und Kropfklänge. Auf der Fläche stehen mehrere junge Obstbäume.

### **B.5.7 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Eine Teilfläche der Außenbereichssatzung liegt in der Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) „Schloßquelle“ der Gemeinde Sulzbach-Laufen. Die Bestimmungen der zum Wasserschutzgebiet „Schloßquelle“ gehörenden Rechtsverordnung (RVO) vom 21. März 2005 sind zu beachten.

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

### **B.5.8 Denkmalschutz**

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

### **B.5.9 Immissionsschutz**

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

### **B.5.10 Landwirtschaft**

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

### **B.5.11 Wald und Waldabstandsflächen**

Im Norden grenzt ein bestehender Wald an den Geltungsbereich an. Teile des Geltungsbereiches liegen in dem einzuhaltenden und im Plan dargestellten Waldabstand von 30,0 m.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde sind für Teilbereiche vertragliche Vereinbarungen mit Bewirtschaftungsauflagen hinsichtlich einer Oberhöhenbeschränkung der Bäume vorgesehen. Diese Bewirtschaftungsauflage muss auch im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen werden.

Somit kann eine atypische Gefahrenlage hergestellt werden, die eine Reduzierung des Waldabstandes in diesen Teilbereichen ermöglicht, welche von der Forstdirektion mitgetragen wird. Auf Wunsch der Forstdirektion wird die Waldfläche welche umgestaltet werden soll, nachrichtlich in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Eine Veränderung an der Ausweisung als Waldfläche ist nicht geplant. Die Bewirtschaftungsauflage auch im Grundbuch fixiert bzw. eingetragen sein muss.

Der in Teilbereichen reduzierte Waldabstand ist im Planteil dargestellt.

### **B.5.12 Altlasten**

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

## **B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Flächen verbleiben weiterhin im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Bezüglich den Anforderungen an die Bauweise, der Eingliederung in die umgebende Bebauung und die Verträglichkeit sind das engere Richtmaß des § 35 BauGB anzuwenden.

Zugelassen werden Wohnnutzungen sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

#### **B.7. Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften werden nach § 74 LBO nicht festgesetzt.

#### **B.8. Verkehr und Anbaubeschränkungen**

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

Steigenhaus liegt an der Außenstrecke der K 2633. Auf die geltenden Vorschriften für eine Bebauung an Kreisstraßen, außerhalb von Ortsdurchfahrten, wird hingewiesen.

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 22 Abs.1 S. 1Nr. 1b StrG von 15 m zur Kreisstraße K 2633 wird hingewiesen. Auf der nördlichen Straßenseite der K 2633 wurde von der Straßenbauverwaltung einer Reduzierung der Anbaubeschränkung auf 10,0 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, zugestimmt. Der Bereich für den diese Reduzierung gilt ist entsprechend im Plan dargestellt.

#### **B.9. Technische Infrastruktur**

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

#### **B.10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sulzbach-Laufen, im Januar 2022

Bock  
(Bürgermeister)

## **SATZUNGSTEXT**

### **AUßENBEREICHSSATZUNG „STEIGENHAUS“**

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Sulzbach-Laufen am 17.01.2022 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 17.01.2022, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

#### **§ 3 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**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, 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 Er-

schließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von 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.

#### **H.4 Baugrund/Geologie**

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

#### **H.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

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





**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss		am	22.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	21.10.2021
Auslegungsbeschluss		am	22.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	21.10.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 28.10.	bis	29.11.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	17.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	27.01.2022

**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.

Sulzbach-Laufen,  
den 22.03.2021

Sulzbach-Laufen,  
den 18.01.2022

gez.  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.01.2022