

## AUßENBEREICHSSATZUNG „VOGELHÖFLE“ IN VOGELHÖFLE



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</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. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
B.3.1 Regionalplanung	7
<b>B.4. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.4.1 Flächennutzungsplan	8
B.4.2 Landschaftsplan	8
B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>11</b>
B.5.1 Schutzgebiete	11
B.5.2 Biotopschutz	11
B.5.3 Biotopverbund	11
B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.5.6 Artenschutz	13
B.5.7 Gewässerschutz	14
B.5.8 Denkmalschutz	14
B.5.9 Immissionsschutz	14
B.5.10 Landwirtschaft	15
B.5.11 Wald und Waldabstandsflächen	15
B.5.12 Altlasten	15
B.5.13 Starkregen	15
<b>B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>B.7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
<b>B.8. Verkehr</b>	<b>16</b>
<b>B.9. Technische Infrastruktur</b>	<b>16</b>
<b>B.10. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>17</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>18</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Limpurger Land, Sulzbach- Laufen", 1:10.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	10
Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500	12
Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.500	13

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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. 6 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 Sulzbach-Laufen besteht neben den beiden Hauptorten im Tal des Kochers aus einer Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelhöfen, welche sich bevorzugt innerhalb von Rodunginseln 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 „Vogelhöfle“. Der heutige Wohnplatz „Vogelhöfle“ liegt an der Kreisstraße K 2632 welche Bühlerzell-Heilberg und im weiteren Verlauf über die Kreisstraße K 2633 mit Sulzbach-Laufen verbindet.

Es besteht der Wunsch eines Familienangehörigen, in Ergänzung der drei bestehenden Wohnhäuser mit weiteren Neben- und Wirtschaftsgebäuden, auf dem Flurstück 1568, westlich der Kreisstraße K 2632, direkt an das bestehende Wirtschaftsgebäude ein Wohnhaus anzubauen und so zu einer sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung beizutragen.

Derzeit ist das geplante Vorhaben jedoch baurechtlich nicht zulässig, da Vogelhöfle im Außenbereich liegt. Vogelhöfle liegt zwar im Außenbereich, ist jedoch nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägt, Wohnbebauungen sind vorhanden.

Die Gemeinde Sulzbach-Laufens möchte den Bauwunsch unterstützen und eine geregelte Siedlungsentwicklung ermöglichen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist es daher die planungsrechtliche Basis zur Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens zu schaffen.

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.

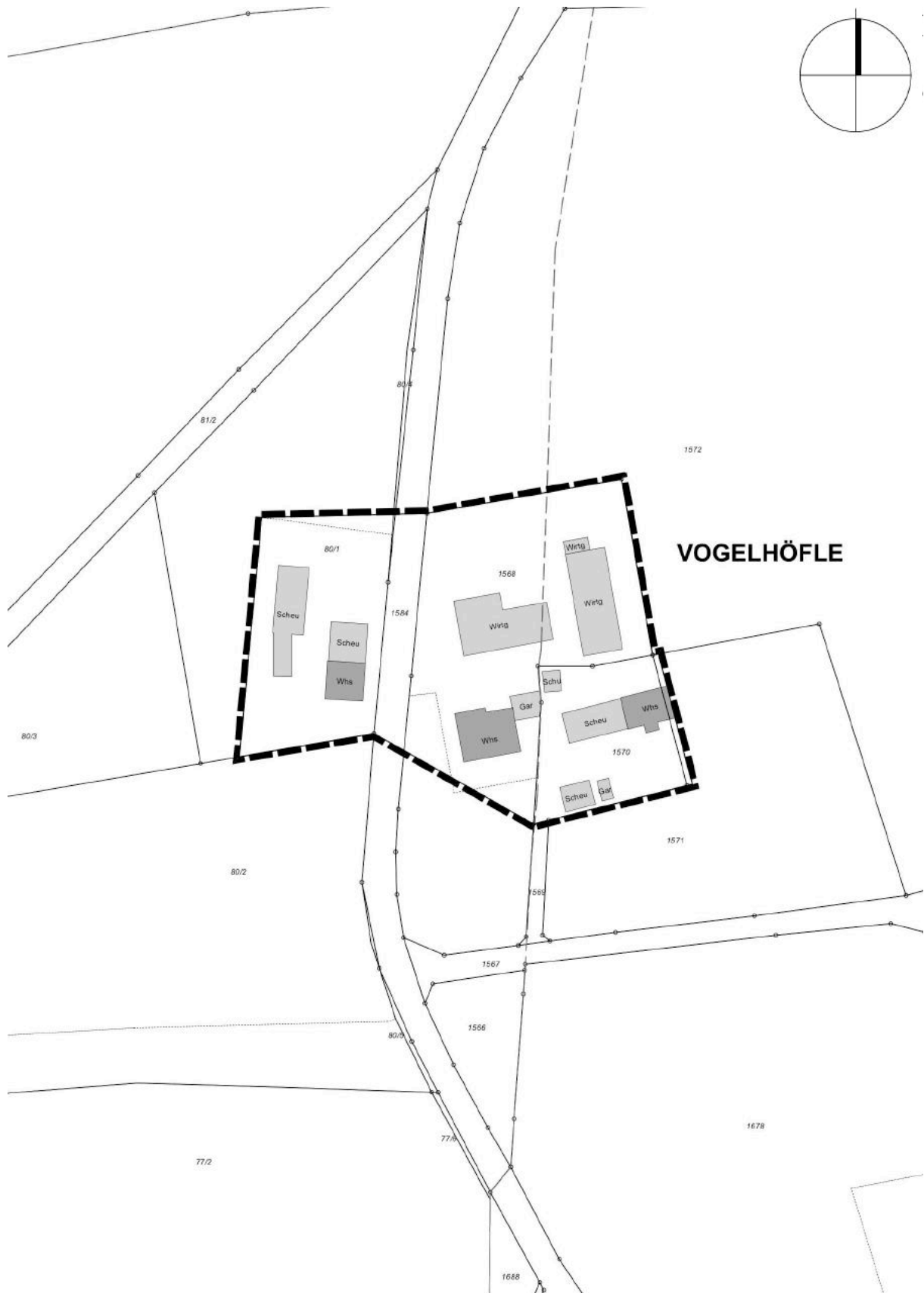
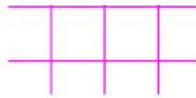


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## B.3. Übergeordnete Planungen

### B.3.1 Regionalplanung

#### 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.*

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 Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Außenbereichssatzung wird Vogelhöfle 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 Abs. 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 „Wasserversorgung Schwabenbrunnen“, Zone III und eine Wasserleitung dargestellt.

### **B.4.2 Landschaftsplan**

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

Im Landschaftsplan liegt der Planbereich innerhalb der vorläufigen Siedlungsentwicklung. In den Maßnahmen ist die Fläche als Bestandsänderung im Hochstammobstbau als Ergänzung und Neuanlage eingezeichnet. Durch den Weiler Vogelhöfle verläuft die Grenze der Wasserschutzgebietszone „Schwabenbrunnen“.

### **B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.



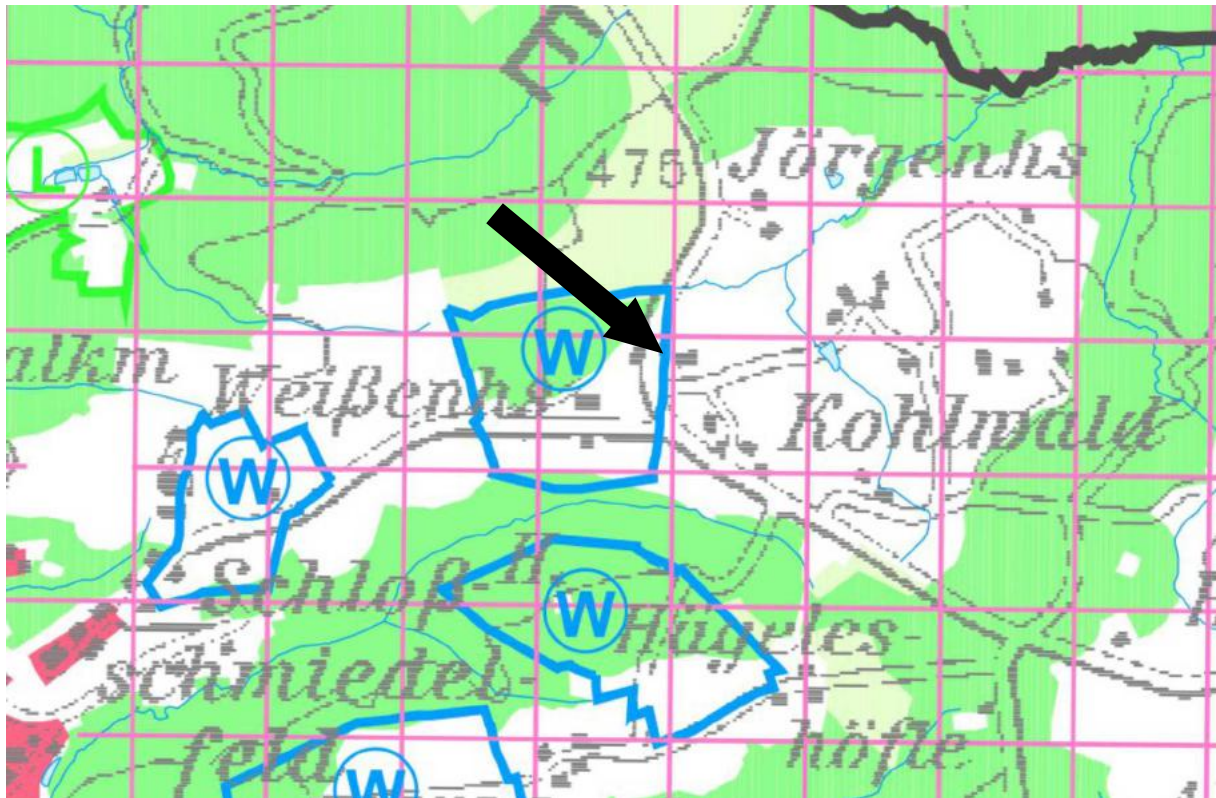


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

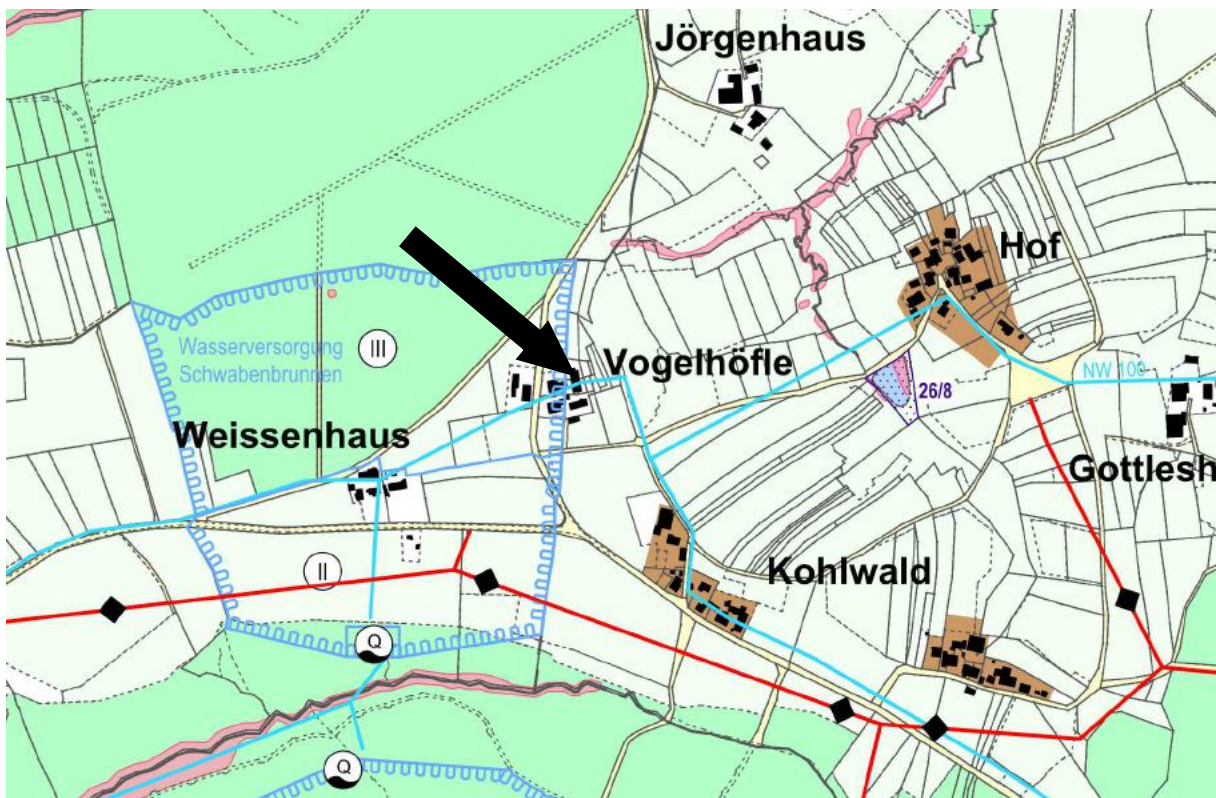


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



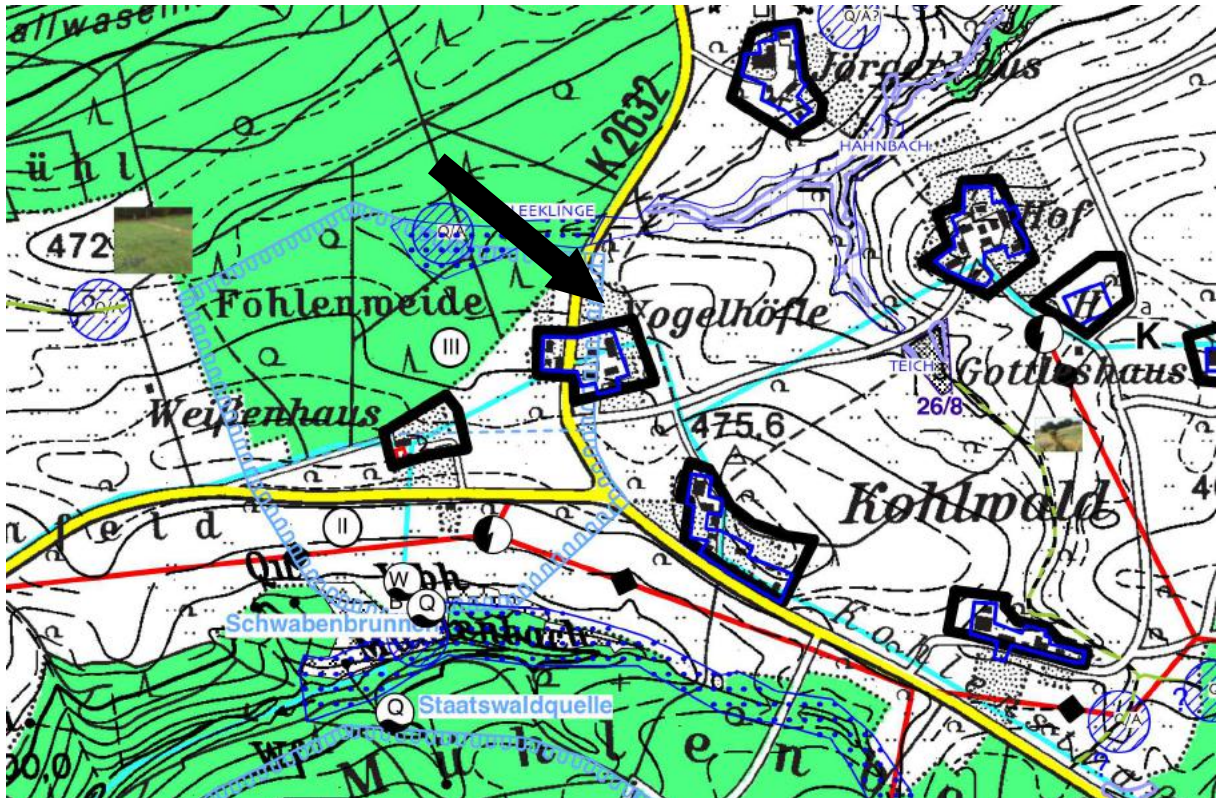


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land, Sulzbach- Laufen", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

## **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 sowie §30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **B.5.3 Biotopverbund**

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

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

#### **Bestand**

Die nördlich des Weilers Vogelhöfle gelegenen Streuobstflächen liegen innerhalb der Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Die dazugehörigen Suchräume verbinden diese Kernfläche mit Streuobstbeständen im Nordosten und Westen.

#### **Prognose**

Der nördliche Streuobstbestand und die Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Diese Flächen werden nicht eingeschränkt und bleiben erhalten.





Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

### B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 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.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Er wird durch die Planung nicht beeinträchtigt oder zerstört.

#### Bestand

Außerhalb und innerhalb der vorliegenden Außenbereichssatzung, liegt ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand (siehe Bild 7). Er setzt sich aus unterschiedlichen Obstbäumen zusammen. Das Alter der Bäume, die Stammhöhen und der Pflegezustand sind nicht einheitlich.

#### Prognose

Der nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestand wird durch die aktuelle Planung nicht beeinträchtigt, muss jedoch, sollten weitere Baumaßnahmen geplant sein, Beachtung finden.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.500

### B.5.5 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.5.6 Artenschutz

Die Gemeinde Sulzbach- Laufen möchte für den Wohnplatz Vogelhöfle eine Außenbereichssatzung aufstellen, um den Anbau an einer bestehenden Scheune zu ermöglichen. In Abstimmung mit dem Baurecht soll ein Anbau in Verlängerung an das große, nordöstlich gelegene Scheunengebäude auf Flurstück 1568 genehmigt werden.

Nach einer Ortsbesichtigung am 14.03.2024 zur geplanten Außenbereichssatzung „Vogelhöfle“ in Vogelhöfle, Sulzbach- Laufen schätzen wir die potenzielle Betroffenheit von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. gemäß Vogelschutz-Richtlinie wie folgt ein.

Der kleine Wohnplatz Vogelhöfle liegt westlich und östlich der Kreisstraße K 2632 und bildet sich aus drei ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen mit Wohnhäusern und dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden. Die umliegenden Flächen bestehen aus Wiesen und Weiden mit teilweise Streuobstbestand, Holzlagerflächen und Gärten. Am nördlichen Rand von Vogelhöfle und entlang der Kreisstraße, innerhalb und außerhalb der geplanten Außenbereichssatzung, liegt ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Dieser Bestand wird durch die aktuelle Planung nicht beeinträchtigt, muss jedoch, sollten weitere Baumaßnahmen geplant

sein, Beachtung finden. Im Nordwesten der Außenbereichssatzung liegt ein großes Waldgebiet. Innerhalb der Außenbereichssatzung und angrenzend liegen keine geschützten Biotope. Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Bereich des geplanten Anbaus standen verschiedene Sträucher, sowie ein großer Laubbaum. Diese wurden im vorgeschriebenen Zeitraum gefällt. Des Weiteren befindet sich angrenzend ein Lagerplatz für Holz und Betonsteine. Angebaut an die große Scheune steht ein kleiner Schuppen. Dieser Schuppen soll abgerissen werden.

Die angrenzenden Wiesenflächen werden häufig gemäht. Die geplante Baufläche bietet kein Potential für den Großen Wiesenknopf. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung für den Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläuling. Die geplante Baufläche ist durch die aktuelle Nutzung als Holzlagerfläche, den vorhandenen Baumbestand und die Kulissen der großen, vorhandenen Scheunen stark beeinträchtigt. Aus diesem Grund bieten die angrenzenden Wiesenflächen kein Potential als Bruthabitat für Offenlandbrüter. Eine Betroffenheit durch die Planung kann hinreichend ausgeschlossen werden. Die Gehölze im angrenzenden Bereich sind größtenteils noch jung und gepflegt. Sie weisen keine Höhlungen auf, die für Vögel und Fledermäuse interessant sein könnten. Die Kreisstraße trägt ebenfalls zu einer Störung bei. Im Bereich der Gehölze kann eine Betroffenheit durch die Planung ausgeschlossen werden. Die geplante Baufläche bietet aufgrund fehlender Strukturen und der Störungen durch die aktuelle Nutzung, keinen möglichen Lebensraum für die Zauneidechse. Auf den landwirtschaftlichen Höfen sind mehrere Katzen vorhanden. Aus diesen Gründen kann eine Betroffenheit durch die Planung hinreichend ausgeschlossen werden.

Angebaut an die große Scheune steht ein kleiner Schuppen. Er ist als Sommerquartier für Brutvögel und Fledermäuse interessant. Zum Zeitpunkt der Begehung waren auf den Balken Nester vorhanden. Es ließ sich jedoch nicht erkennen, ob sie aus dem letzten oder bereits aus diesem Jahr stammen. Aus diesem Grund darf der Schuppen nur außerhalb der Vogelbrutzeit abgerissen werden. Alternativ muss ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen, vor dem Abriss des Schuppens, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, gutachterlich geprüft werden.

## **B.5.7 Gewässerschutz**

### **Wasserschutzgebiete**

Eine Teilfläche der Außenbereichssatzung liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) „Schwabenbrunnen“ der Gemeinde Sulzbach-Laufen. Die Bestimmungen der zum Wasserschutzgebiet „Schwabenbrunnen“ 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 Baudenkmale 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**

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 Außenbereichssatzung und die geplante Baufläche befindet sich außerhalb der Karten der „Flurbilanz 2022“. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen liegen im Bereich der Vorbehaltsflur II.

Vorbehaltsflur II:

*Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Flächenbilanzkarte“ gemäß ihrer Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Es erfolgt eine Einteilung in 4 Stufen.

Die geplante Baufläche befindet sich außerhalb der Flächenbilanzkarte. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen liegen im Bereich der Vorrangfläche Stufe II.

Vorrangfläche Stufe II:

*Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr guten Böden mit Hangneigung von 12 - 21 %.*

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

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

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

### **B.5.12 Altlasten**

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

### **B.5.13 Starkregen**

Für die Gemeinde Sulzbach - Laufen liegt kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

## **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**

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 22 Abs.1 S. 1Nr. 1b StrG von 15 m zur Kreisstraße K 2632 wird hingewiesen.

## **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 Juni 2024

Bock  
(Bürgermeister)



## SATZUNGSTEXT

### AUßENBEREICHSSATZUNG „VOGELHÖFLE“

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 21.10.2024 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.06.2024, 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 Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen

##### **M: Maßnahmen für den Artenschutz**

- Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.
- Der Abriss von Gebäuden / des Gebäudes ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. verboten.

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

Der auf Flurstück 1568 stehende kleine Schuppen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit abgerissen werden. Alternativ muss ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen, vor dem Abriss des Schuppens, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, gutachterlich geprüft werden.

##### **M: Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen**

Der innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend liegende, nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestand wird durch die aktuelle Planung nicht beeinträchtigt, muss jedoch, sollten weitere Baumaßnahmen geplant sein, Beachtung finden.

#### § 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 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	17.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	01.08.2024
Auslegungsbeschluss		am	17.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	01.08.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.08.	bis	16.09.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	21.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	07.11.2024

**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 17.06.2024

Sulzbach-Laufen,  
den 22.10.2024

**gez.**  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.06.2024