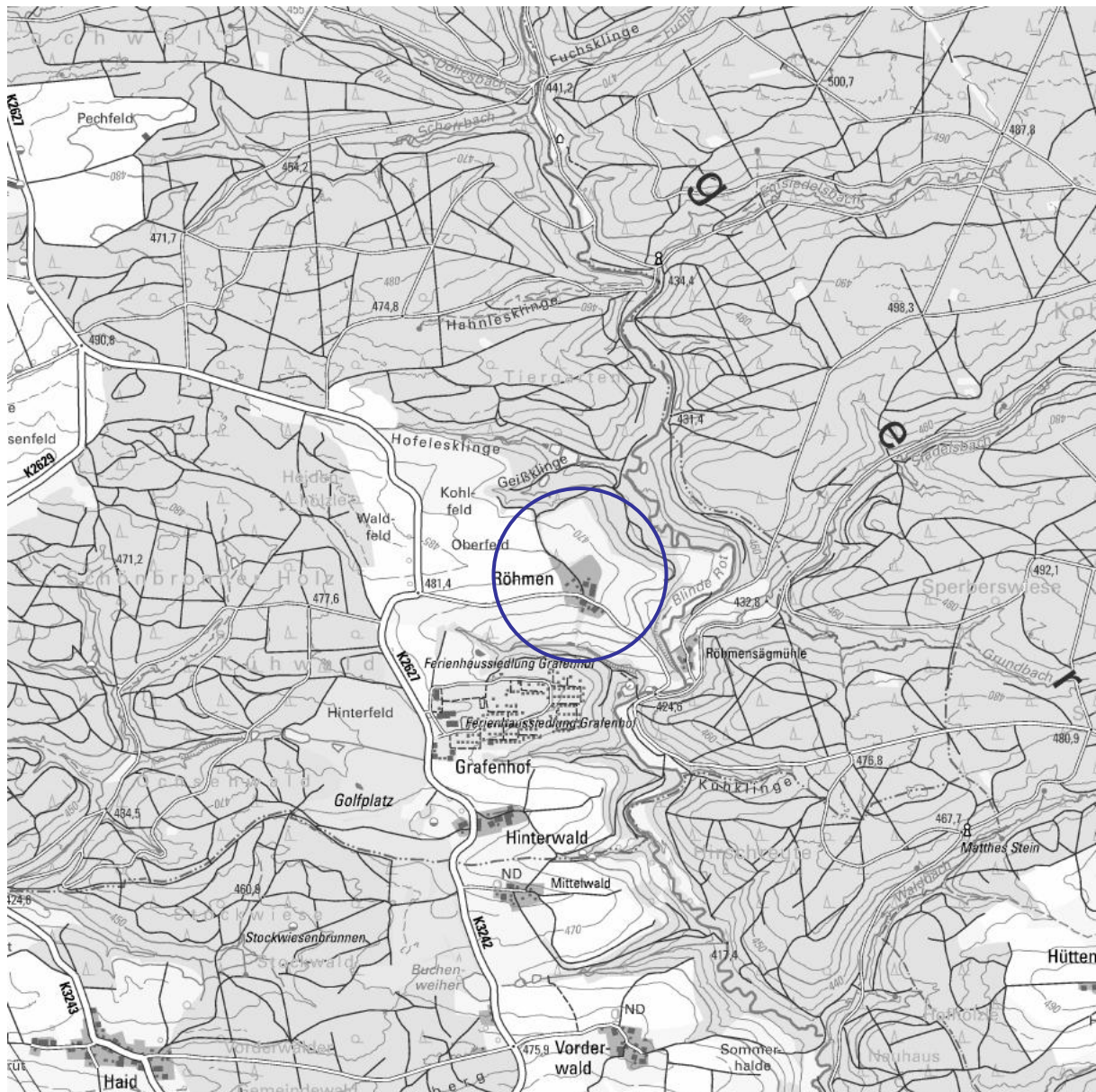




ERGÄNZUNGSSATZUNG „RÖHMEN-NORD“ IN RÖHMEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.6.1 Schutzgebiete	12
B.6.2 Biotopschutz	12
B.6.3 Biotopverbund	12
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.6.6 Artenschutz	13
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	13
B.6.8 Denkmalschutz	16
B.6.9 Immissionsschutz	17
B.6.10 Landwirtschaft	17
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	17
B.6.12 Altlasten	17
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	18
B.7.1 Bestand	18
B.7.2 Prognose	18
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	19
B.8. Maßnahmenkonzeption	19
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	20
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	20
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	20
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	20
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	20
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	21
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	21
B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle	21
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	21
B.10. Referenzliste	22
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	23
B.12. Örtliche Bauvorschriften	24
B.13. Verkehr	24

B.14. Technische Infrastruktur	24
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	24
SATZUNGSTEXT	25
H Hinweise und Empfehlungen	28
VERFAHRENSVERMERKE	31

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:50.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:1.000	11
Bild 6: Maximale Überflutungstiefen „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt), 1:2.500	15
Bild 7: Maximale Fließgeschwindigkeit „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt), 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 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Bühlerzell liegt im südlichen Landkreis und verfügt über eine kleinteilige ländliche Struktur. Neben den beiden ursprünglich selbstständigen Gemeinden Bühlerzell und Geifertshofen gehören auch über 30 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser zur Gemeinde. In den Teilorten ist eine verstärkte Siedlungsaktivität zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist besonders durch ansässige Bürger zu verzeichnen, so auch im Weiler Röhmen.

Dieses Interesse möchte die Gemeinde unterstützen und eine geregelte Siedlungsentwicklung ermöglichen. Derzeit ist das geplante Vorhaben jedoch nicht zulässig, da sich die angedachte Fläche im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Durch die vorliegende Planung soll nun eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Da es sich nur um eine kleinteilige Ergänzungsfläche handelt, wurde das Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB gewählt. Die Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB fügt kleinteilige Außenbereichsflächen zum klar definierten Innenbereich hinzu. Es ist das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Bühlerzell den Weiler Röhmen stärken und erhalten.

Mit Ausnahme von grünordnerischen Maßnahmen werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Bauvorhaben haben sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Zur besseren landschaftlichen Einbindung soll im Zusammenhang mit der vorliegenden Satzung eine Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen, gemäß § 74 LBO festgesetzt werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren sind 4 Laubbäume zu pflanzen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Ergänzungsfläche schließt nach Westen und Süden an die vorhandene Bebauung an und soll durch private Grünflächen im Süden und Norden in den angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden werden. Auf der Fläche selbst befindet sich ein stillgelegter Paddock.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt durch die direkt an die Fläche angrenzende Gemeindeerschließungsstraße auf dem Flurstück 27. Da diese in Zukunft noch breiter ausgebaut werden soll, ist diese ebenfalls mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,12 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,10 ha	78,4 %
- überbaubare Flächen	0,07 ha	55,4 %
- private Grünflächen	0,03 ha	23 %
• Verkehrsflächen	0,02 ha	21,6 %

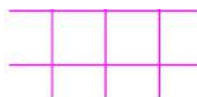


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

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

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

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

Beurteilung

In dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird der Ortsrand um einzelne Baumöglichkeiten geringfügig erweitert. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung und seiner randlichen Lage nicht. Der Charakter des Weilers Röhmen und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche nicht dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Bühlertal“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl, Heiner Landau und Bernhard Geiger 2004 den Landschaftsplan „Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell“ erstellt.

Die Fläche der geplanten Ergänzungssatzung liegt innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

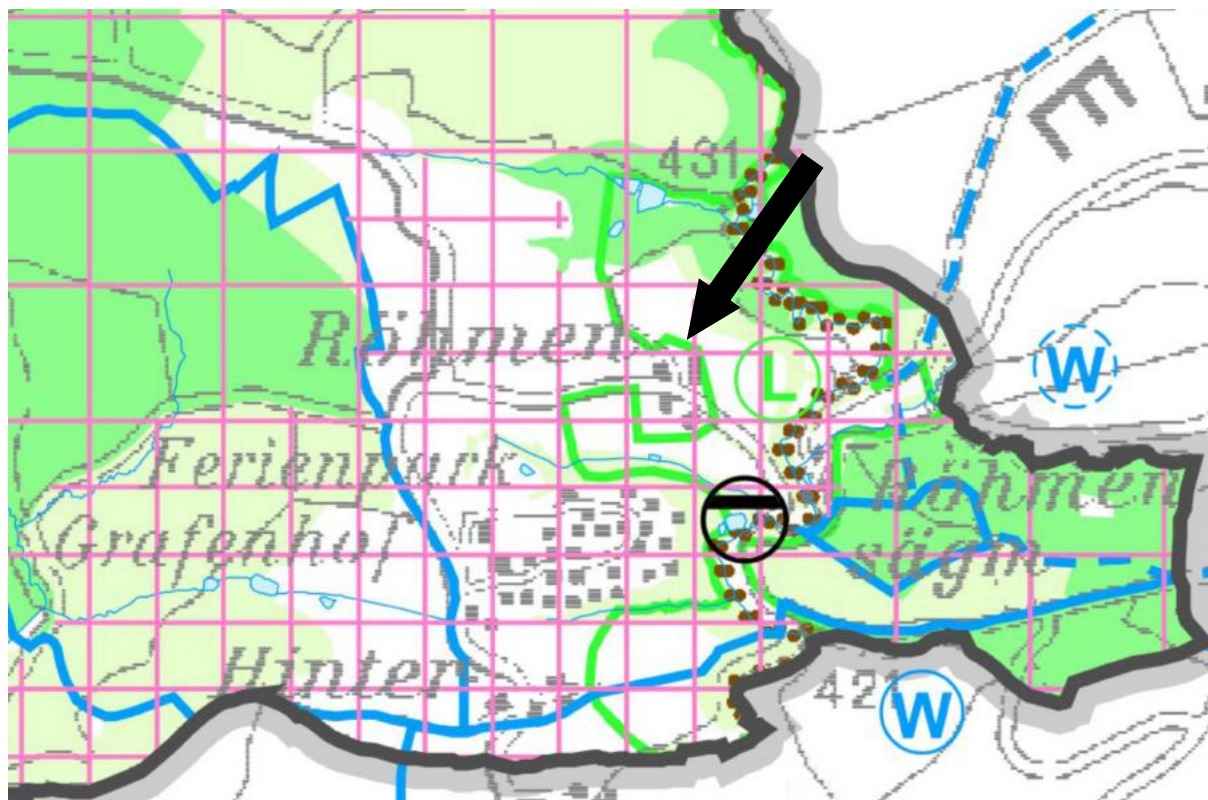


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

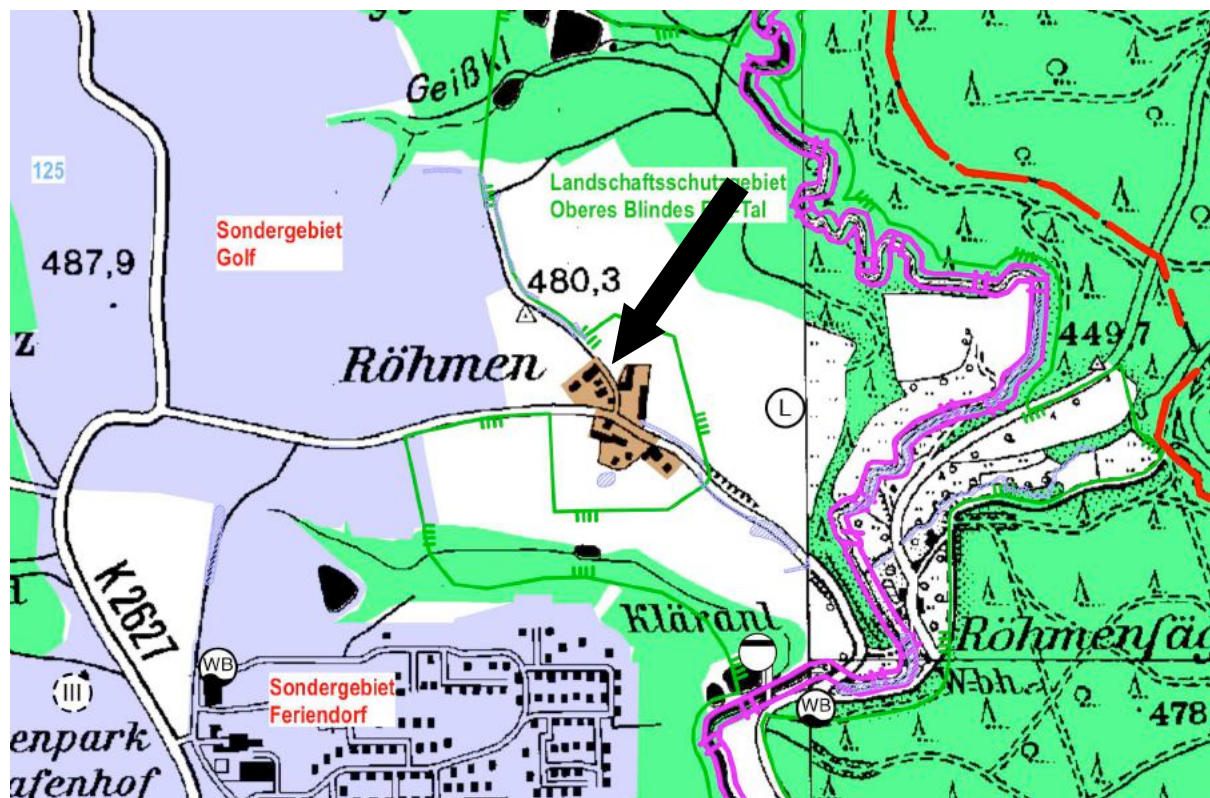


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:50.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

B.6.2 Biotopschutz

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

B.6.3 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.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund. Auch angrenzend wird kein Biotopverbund tangiert.

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.

- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Die Ergänzungsfläche liegt angrenzend an ein bestehendes Wohnhaus mit Garage und an ein Wirtschaftsgebäude. Sie besteht aktuell aus einer Gartenfläche, die als eingezäuntes Hühnergatter genutzt wird. Westlich wird der Planbereich von einem Zaun und einer hohen Fichtenhecke begrenzt. Auf der Fläche selbst wachsen mehrere kleinere Nadelbäume, Laubgehölze mittleren Alters und stark geschnittene Sträucher. Im südlichen Bereich stehen große, geköpfte Fichten, die den Boden stark beschatten, Nördlich wächst ein großer, mehrstämmiger Laubbaum und ein vergreister Obstbaum. In den Gehölzen sind keine freien Nester oder Höhlungen vorhanden. Der Boden ist stellenweise, durch die Nutzung als Hühnerauslauf stark beansprucht und offen. Im nördlichen Bereich ist Ruderalvegetation mit viel Giersch und wenigen Brombeeren zu finden. Stellenweise liegt Müll und Schrott auf der Fläche.

Nach einer Ortsbesichtigung am 13.10.2025 zur geplanten Ergänzungssatzung „Röhmen-Nord“ in Röhmen - Bühlerzell wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Insekten, Eidechsen und Fledermausarten ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

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

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

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

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

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

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Gemeinde Bühlerzell hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner in den Jahren 2024/25 ein Starkregenrisikomanagement erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zu einer geringen Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss (0,5

bis 1,0 m/s) folgt oberflächlich der Topographie in Richtung Südosten und sammelt sich, in einer Überflutungstiefe von 5 bis 10 cm im Norden des angrenzenden Gebäudes. Außerdem fließt Regenwasser, in einer Geschwindigkeit von 0,2 bis 0,5 m/s von Norden Richtung Ortsmitte über die Straße. Die Auswirkungen von Starkregenereignissen haben für die Fläche der vorliegenden Ergänzungssatzung eine geringe Bedeutung.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.



Bild 6: Maximale Überflutungstiefen „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt), 1:2.500

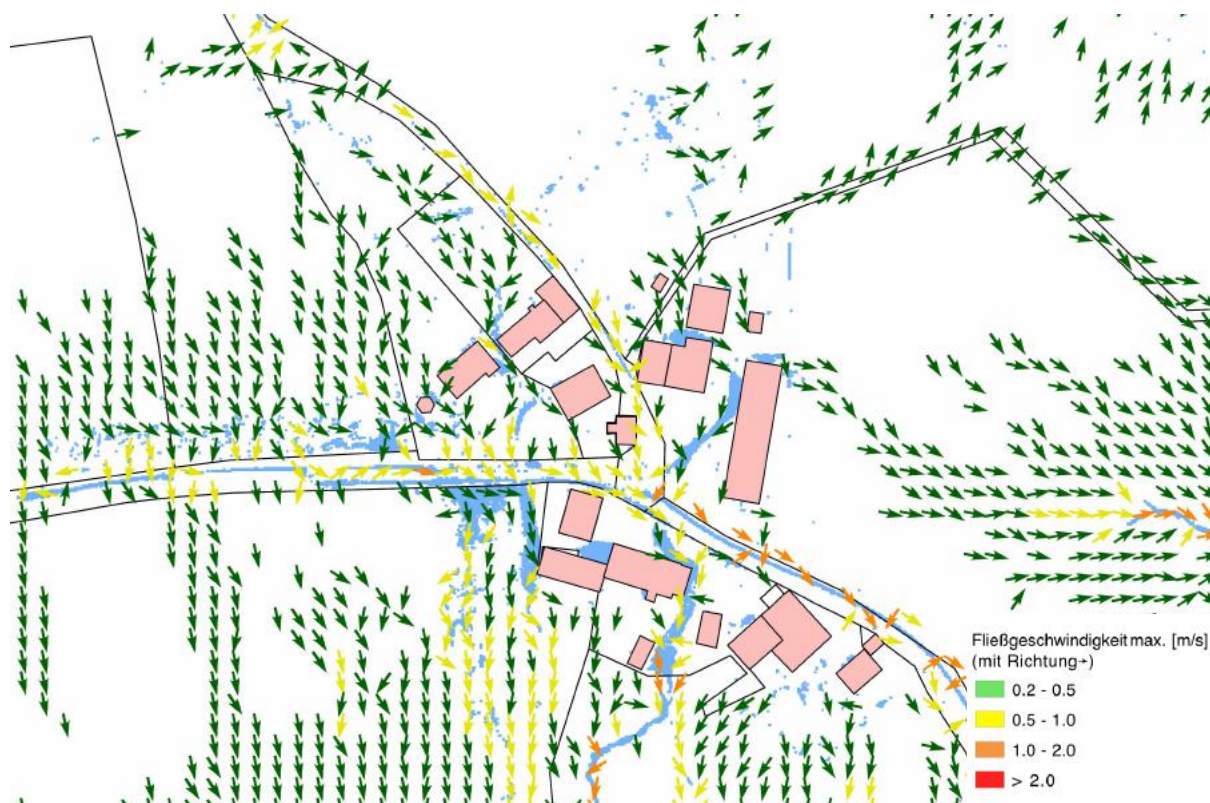


Bild 7: Maximale Fließgeschwindigkeit „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlammte), 1:2.500

Risikoabschätzung

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

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

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Vorgesehen ist der Bau eines Einfamilienhauses mit Garten. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht zu erwarten. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Ergänzungssatzung. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

B.6.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal aus dem Spätmittelalter (14-15 Jhd.) mit der Archivkennung BÜHL009M und der Beschreibung „Siedlung allgemein“.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.6.9 Immissionsschutz

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

Nach Aussage des Landwirtschaftsamtes vom 19.01.2025 ist Röhmen ein kleiner Weiler, in dem auch Tiere gehalten werden. Die Immissionsbelastung auf dem Baustandort ist nach der Einschätzung des Landwirtschaftsamtes als ortsüblich und zumutbar gewertet. Die vorliegende Planung rückt keinem landwirtschaftlichen Betrieb auf.

B.6.10 Landwirtschaft

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

Die Fläche des Geltungsbereiches wird in den Karten der Flurbilanz als innerörtlicher Bereich dargestellt und nicht bewertet.

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

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

Die Fläche des Geltungsbereiches wird in den „Bodenpotentialkarten“ als innerörtlicher Bereich dargestellt und nicht bewertet.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

B.7.1 Bestand

Der Bestand der im Oktober 2025 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Der kleine Weiler Röhmen befindet sich östlich von Bühlerzell und ist stark landwirtschaftlich geprägt. Die geplante Ergänzungsfläche liegt im nördlichen Bereich von Röhmen und ist gut umschlossen von vorhandener Bebauung und örtlicher Nutzung.

Die Ergänzungsfläche liegt angrenzend an ein bestehendes Wohnhaus mit Garage und an ein Wirtschaftsgebäude. Sie besteht aktuell aus einer Gartenfläche, die als eingezäuntes Hühnergatter genutzt wird.

Westlich wird der Planbereich von einem Zaun und einer hohen Fichtenhecke begrenzt. Auf der Fläche selbst wachsen mehrere kleinere Nadelbäume, Laubgehölze mittleren Alters und stark geschnittene Sträucher. Im südlichen Bereich stehen große, geköpfte Fichten, die den Boden stark beschatten, Nördlich wächst ein großer, mehrstämmiger Laubbaum und ein vergreister Obstbaum. In den Gehölzen sind keine freien Nester oder Höhlungen vorhanden. Der Boden ist stellenweise, durch die Nutzung als Hühnerauslauf stark beansprucht und offen. Im nördlichen Bereich ist Ruderalvegetation mit viel Giersch und wenigen Brombeeren zu finden. Stellenweise liegt Müll und Schrott auf der Fläche.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge. Der geologische Untergrund besteht aus Löwenstein-Formation (Stubensandstein). Der sich darauf ausgebildete Bodentyp besteht aus Braunerde aus Fließerden. Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit mittel angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

B.7.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelte Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Da angrenzend jedoch noch offene

Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima als gering einzuschätzen.

Der bebaute Bereich verschiebt sich geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum wird durch eine Bebauung nur gering verändert. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind als sehr gering zu bezeichnen.

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

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

Die Nutzung zur Bebauung kann bei der vorliegenden Planung grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Flächen unumgänglich.

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

B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.8. Maßnahmenkonzeption

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

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung.

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

B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten innerhalb der Satzung festgesetzt werden:

- EPfg 1: Pflanzung von 4 Laub- oder Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches (Standort frei wählbar)

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

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollen umgesetzt werden:

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

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

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

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

B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2025
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	November 2023

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude, auch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

Verkehrsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung des Plangebietes sichern soll.

Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Pflanzgeboten. Zur Begrünung des Ergänzungsbereiches und zur Kompensation des Eingriffs werden 4 Laub- oder Obstbäume gepflanzt. Die Standorte der Bäume können innerhalb des gesamten Geltungsbereiches frei gewählt werden.

Flächen 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

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

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden Vorgaben für die nächtliche Beleuchtung festgesetzt.

Pflanzgebote

Als Begrünung sowie Ausgleich werden 4 Laub- oder Obstbäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt. Die Standorte der Bäume können innerhalb des gesamten Geltungsbereiches frei gewählt werden.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

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

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.13. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.14. Technische Infrastruktur

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

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind keine erforderlich.

Bühlerzell, im Januar 2026

Schönpflug
(Bürgermeisterin)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „RÖHMEN-NORD“

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 Bühlerzell am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom XX.XX.XXXX, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude, auch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche.

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

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

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

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

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

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

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

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1

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

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

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

§ 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)

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

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

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

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

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

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 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 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	am	20.10.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.03.2026
Auslegungsbeschluss	am	23.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.03.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.03.	bis 13.04.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell,
den 23.02.2026

Bühlerzell,
den

gez.
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

.....
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.02.2026