

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ZIEGELBRONN“



---

## 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.3.1.2 Landschaftsrahmenplan	10
<b>B.4. Kommunale Planungsebene</b>	<b>10</b>
B.4.1 Flächennutzungsplan	10
B.4.2 Landschaftsplan	11
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 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.5.4 Artenschutz	14
B.5.4.1 Rechtliche Grundlagen	14
B.5.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen	14
B.5.5 Gewässerschutz	15
B.5.6 Denkmalschutz	15
B.5.7 Immissionsschutz	15
B.5.8 Landwirtschaft	15
B.5.9 Wald und Waldabstandsflächen	15
B.5.10 Altlasten	15
<b>B.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
B.6.1 Bestand	16
B.6.2 Prognose	16
B.6.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	17
<b>B.7. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>17</b>
B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	18
B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	18
B.7.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	19
B.7.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
B.7.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	19
B.7.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	19
B.7.5 Maßnahmen für Krisenfälle	19
<b>B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
<b>B.9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>B.10. Verkehr</b>	<b>20</b>
<b>B.11. Technische Infrastruktur</b>	<b>20</b>

<b>B.12. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>21</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>26</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>29</b>
<b>ANHANG</b>	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2: Externe Kompensation	

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Mainhardt, Realnutzung", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:4.000	13

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- 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.*

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

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

## BEGRÜNDUNG

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

Die Gemeinde Mainhardt liegt im westlichen Landkreis und verfügt über eine ausgeprägte kleinteilige ländliche Struktur. Neben dem Hauptort gehören neben früheren selbstständigen Gemeinden auch über 50 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 Ziegelbronn.

Ziegelbronn liegt nordöstlich des Hauptorts Mainhardt. Erschlossen wird der Weiler über die Kreisstraße 2670, welche von Bubenorbis über Ziegelbronn weiter nach Lachweiler führt.

Bei den ortsansässigen Bürgern Ziegelbronn herrscht eine gezielte Nachfrage nach Baumöglichkeiten sowohl für Scheunen als auch Wohngebäude.

Dieses Interesse möchte die Gemeinde unterstützen und eine geregelte Siedlungsentwicklung ermöglichen. Derzeit sind die geplanten Vorhaben jedoch nicht zulässig, da sich die angedachten Flächen im Außenbereich befinden.

Durch die vorliegende Planung soll nun eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen. Da es sich jedoch nur um kleinteilige Ergänzungsflächen handelt, wurde das Instrument der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB gewählt. Mit der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird zukünftig eindeutig zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden. Die Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB fügt weitere kleinteilige Außenbereichsflächen zum nun klar definierten Innenbereich hinzu. Es ist das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Mainhardt den Weiler Ziegelbronn stärken und erhalten.

Bevor der Entwurf der zu ergänzenden Teilflächen gefasst wurde, führte die Gemeinde Mainhardt zwei Informationsveranstaltungen in Ziegelbronn durch. Dort konnten die Bewohner Ziegelbronn sich über die aktuelle Situation informieren und entsprechende Vorschläge und Wünsche für Erweiterungsflächen abgeben.

Auf Grundlage des § 34 Abs. 5 BauGB werden für den Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Diese werden in der vorliegenden Satzung auf grünordnerische bzw. naturschutzrechtliche Maßnahmen beschränkt. Zur besseren landschaftlichen Einbindung soll im Zusammenhang mit der vorliegenden Satzung eine örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen und der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen gemäß § 74 LBO festgesetzt werden.

Bauvorhaben haben sich somit künftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren ist die Eingrünung des neuen Ortsrandes durch die Anpflanzung von heimischen Bäumen vorgesehen.

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

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Weiler Ziegelbronn. Zusätzlich werden Teilbereiche mehrerer Flurstücke durch die Ergänzungssatzung neu in den Innenbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich ist auf der folgenden Seite dargestellt. (Im Planteil zur Satzung existiert keine Ergänzungsfläche mit der Nr. 5 mehr, da diese Fläche im Laufe des Satzungsverfahrens entfallen ist.)

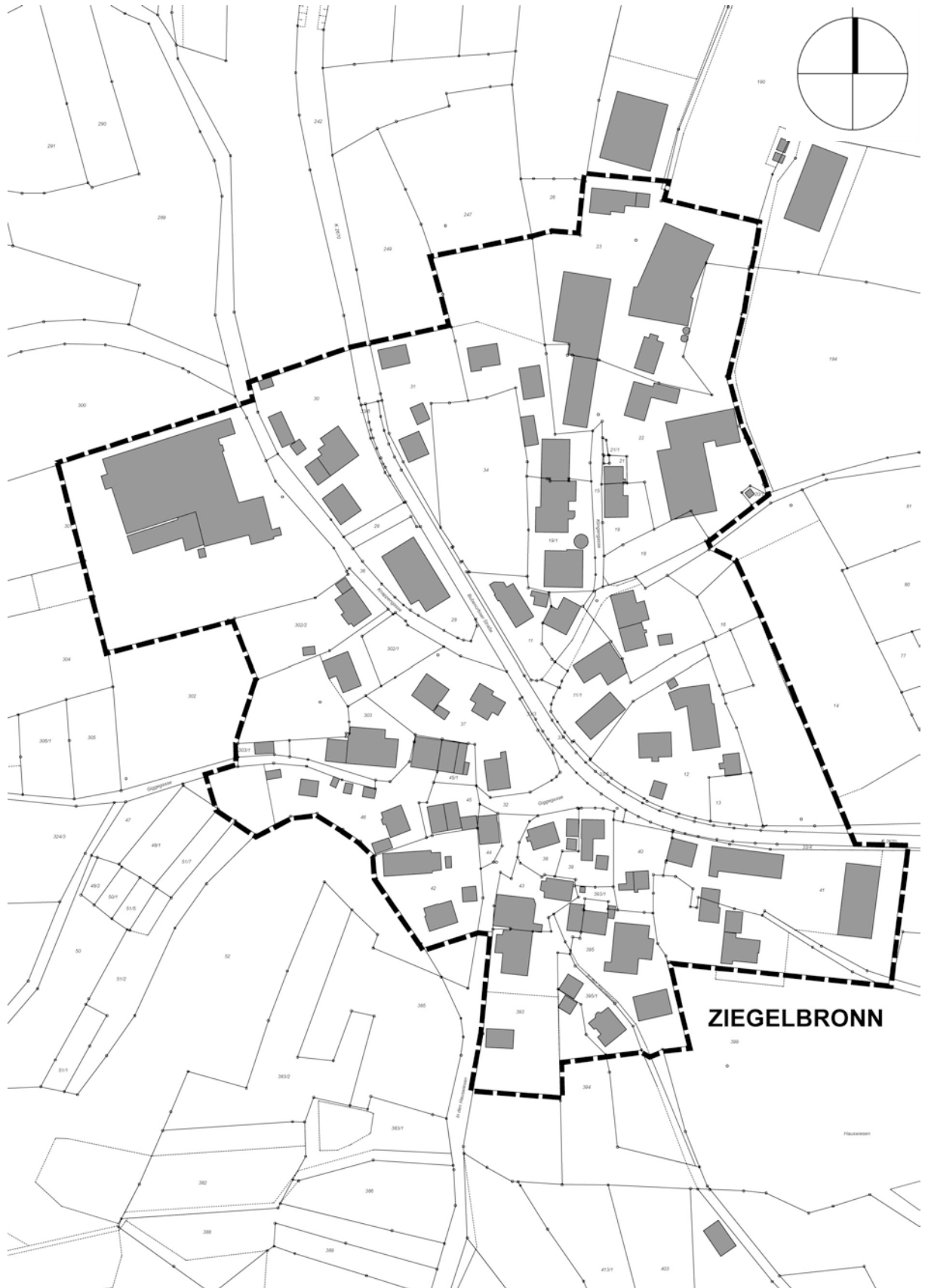


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

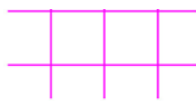
## B.3. Übergeordnete Planungen

### B.3.1 Regionalplanung

#### B.3.1.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich überwiegend als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Das Gebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und sowie in einem Wasserschutzgebiet.

#### 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 Ziegelbronn sowie dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird der Innenbereich von Ziegelbronn um einzelne Baumöglichkeiten geringfügig erweitert. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung nicht. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert. Es ergeben sich durch die Ergänzungssatzung somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

## Wasserschutzgebiet



### Wasserschutzgebiet (N)

Weiterhin liegt der Geltungsbereich 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. Die Planung dient nur einer kleinteiligen Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen. Eine Gefährdung der Nutzungsfähigkeit des Trinkwasservorkommens ist nicht zu erwarten.

### B.3.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „wertvolle Bereiche für die Wasserwirtschaft, geplantes Wasserschutzgebiet“

## B.4. Kommunale Planungsebene

### B.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung (rechtsgültig seit 08.04.2005) ist der Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche und ein Teilbereich als Sondergebiet dargestellt.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich teilweise im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung.

Lediglich kleinere Teilflächen sind im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Fläche und des direkten Angrenzens an die bestehende Siedlung werden die Grundzüge der Gemeindeentwicklung nicht tangiert. Auch ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt, so dass auf eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann.

## B.4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mainhardt wurde im August 2004 das letzte Mal geändert und stammt von Helmut Aichele aus Waldenburg.

In der Realnutzungskarte ist die Satzung als gemischte Baufläche und Sonderbaufläche sowie als Streuobstbereich (Fläche mit besonderer ökologischer Funktion) und als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Karte Tiere und Pflanzen beschreibt einige der Flächen als Bereiche mit hoher Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung. Im Kartenblatt Boden werden die noch nicht überbauten Flächen mit einem kleinräumig stark wechselnden Puffervermögen sowie teilweise mit einer mittleren Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen angegeben. Für das Schutzgut Grundwasser sind die nicht überbauten Bereiche um Ziegelbronn mit einer hohen Bedeutung (Grundwasservorkommen im Stubensandstein) definiert. Das Landschaftsbild um Ziegelbronn herum wird mit einer hohen sowie mittleren Bedeutung bzw. Erlebniswirksamkeit beschrieben. Die landschaftsgebundene Erholung wird als mittel sowie hoch eingeschätzt.

## B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an oder werden überplant.

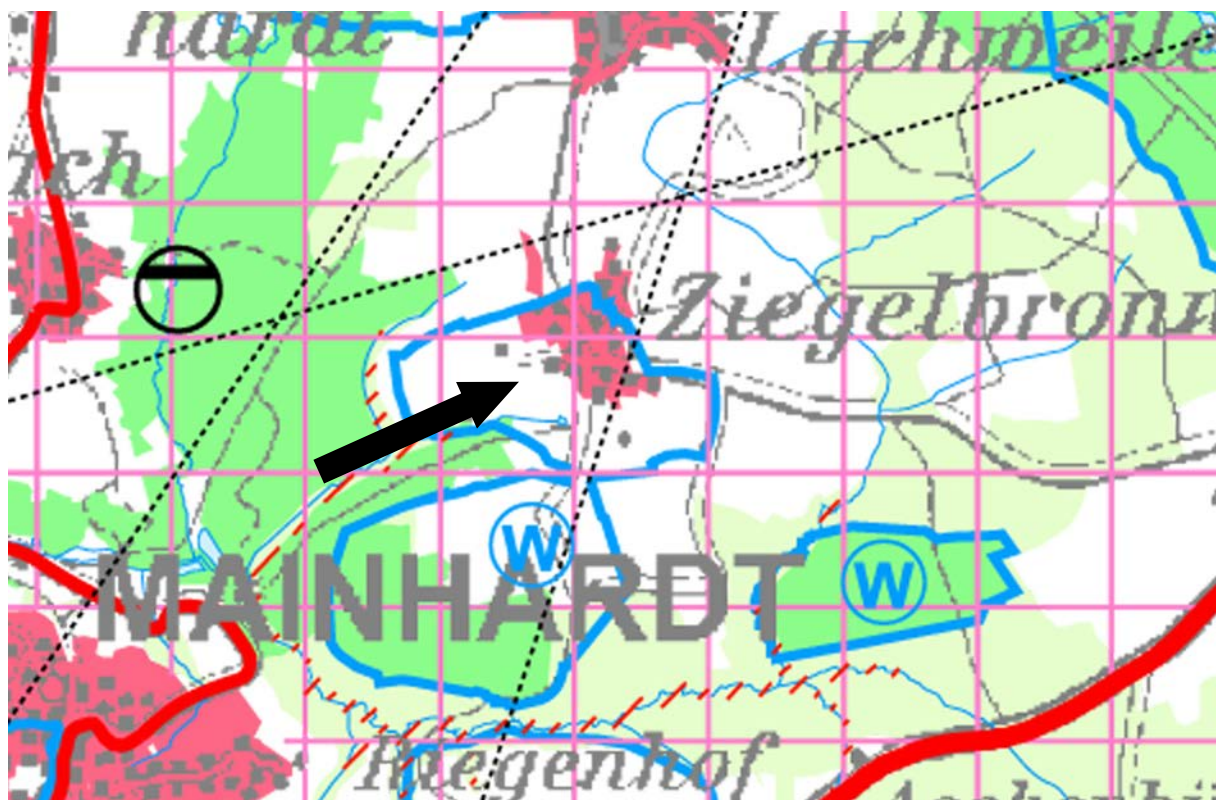


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

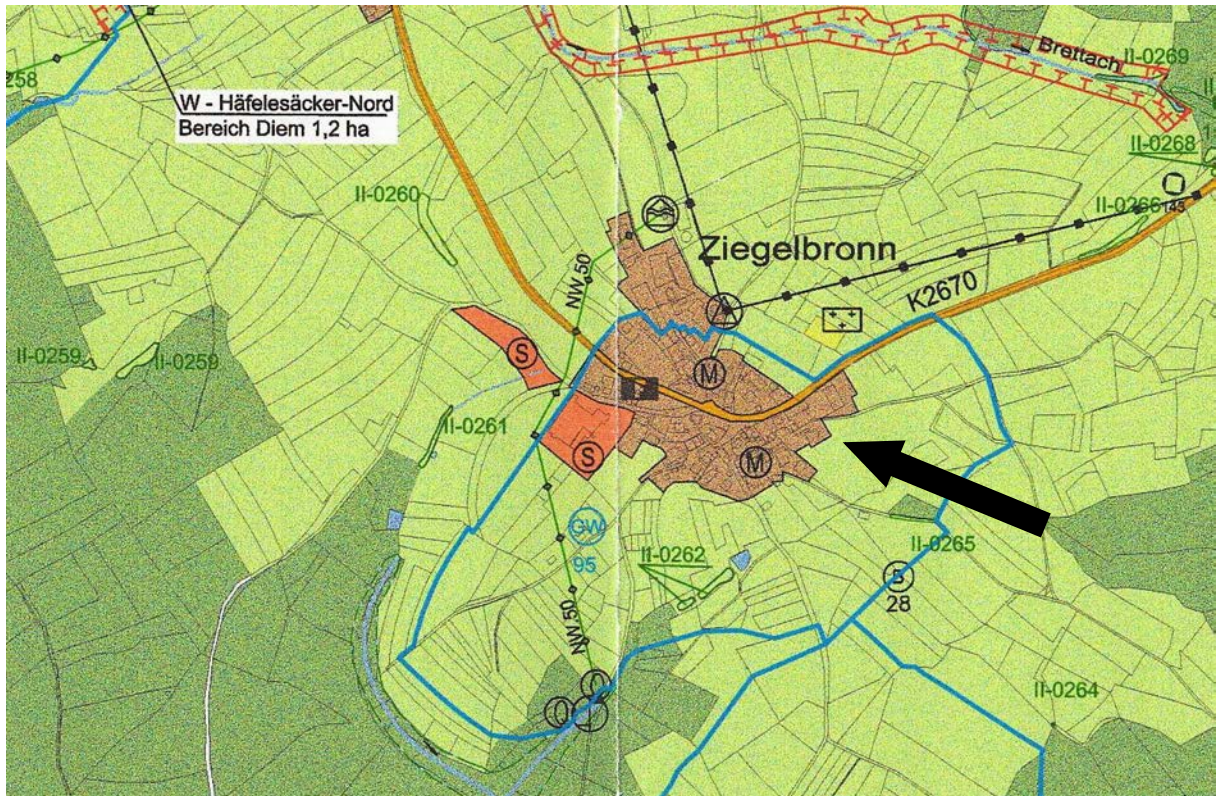


Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

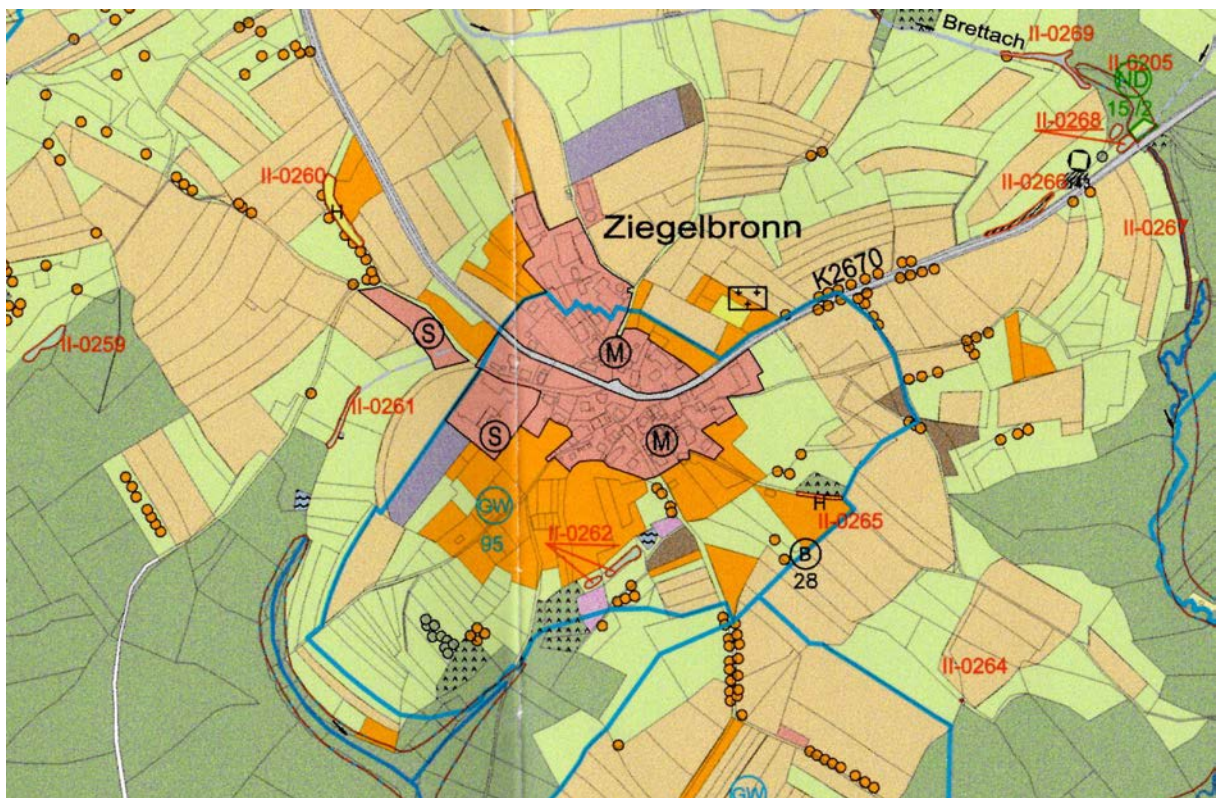


Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Mainhardt, Realnutzung", 1:10.000

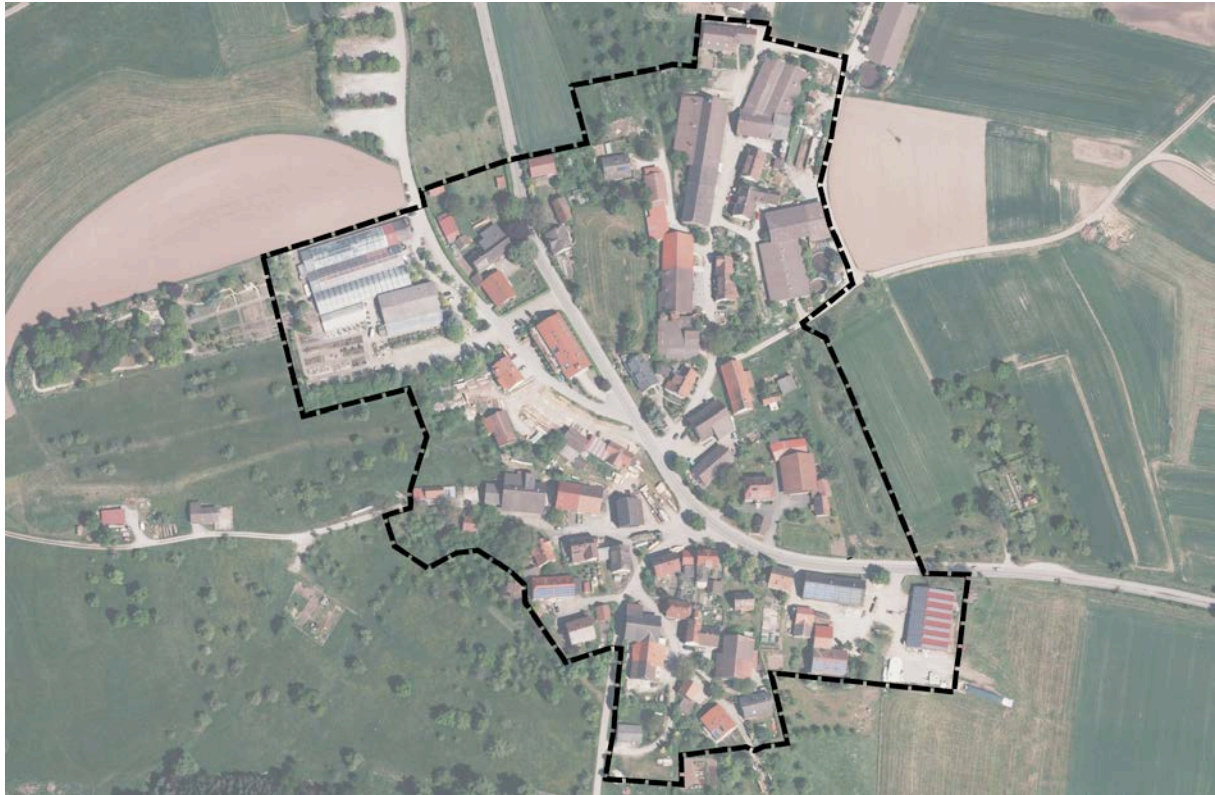


Bild 5: Luftbild, 1:4.000

## **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 geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

## **B.5.3 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.5.4 Artenschutz**

### **B.5.4.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

### **B.5.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen**

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen, die oft von mehr oder minder gut ausgeprägten Streuobstbeständen begleitet werden. Des Weiteren finden sich aber auch Wege, Schuppen, Bodendeckeranpflanzungen und Lagerflächen für Material und landwirtschaftliche Gerätschaften.

Nur wenige der Bäume weisen Höhlungen oder Risse auf, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse dienen können. Für diese Bäume sind insgesamt 10 Nistkästen für Vögel sowie 6 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme aufzuhängen.

Freie Nester konnten keine ausgemacht werden. Zudem sind angrenzend noch weitere Streuobstwiesen um Ziegelbronn herum vorhanden. Um das Tötungsverbot ausschließen zu können dürfen als Vermeidungsmaßnahme Gehölzrodungen nur in der Zeit von 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden oder nach vorheriger Prüfung auf aktuelle Vorkommen durch eine geeignete Fachperson.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wird aufgrund der Bewirtschaftung, den unmittelbaren anthropogenen Einflüssen sowie dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten nicht erwartet.

### **B.5.5 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Wasserschutzgebiet „Ziegelbronn, Wassergemeinschaft Ziegelbronn“

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

### **B.5.6 Denkmalschutz**

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

### **B.5.7 Immissionsschutz**

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

### **B.5.8 Landwirtschaft**

Sofern die Ergänzungsflächen nicht bereits als Straße oder Gebäude dargestellt sind oder nicht bewertet wurden / Daten fehlen, sind sie in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft.

### **B.5.9 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.5.10 Altlasten**

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

## **B.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

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

Im Folgenden wird nur auf die Flächen der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

### **B.6.1 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Geologisch liegt es im Sandsteinkeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Satzungsgebiet keine. Außerhalb des bebauten Bereiches von Ziegelbronn entspringen bzw. verlaufen jedoch ein paar Bäche durch Wiesen, Äcker und Wälder.

Die Ergänzungsflächen werden derzeit überwiegend als Fettwiesen genutzt und oft von mehr oder minder gut ausgeprägten Streuobstbeständen begleitet. Des Weiteren kommen auch gepflasterte, geschotterte und unbefestigte Wege und Plätze sowie Gebäude, Gartenflächen und Einzelbäume vor. Auch Bereiche mit Ruderalvegetation, Gestrüpp, naturraumfremden Gebüsch und Bodendeckeranpflanzungen sind zu finden. Aufgrund von Lage und Ausstattung der Flächen lassen sich diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Bebauung zuordnen. Für das Landschaftsbild weisen sie damit eine hohe Bedeutung auf.

Die Flächen spielen als Kalt- oder Frischluftleitbahn sowie zur siedlungsrelevanten Kalt- oder Frischluftproduktion keine Rolle. Sie können kleinklimatisch jedoch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe: gering bis mittel sowie mittel bis hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: gering, mittel sowie hoch. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden.

Die Nutzungen der Flächen entsprechen als Streuobstwiesen einem ehemals typischen Bild von Siedlungsrandern. Aufgrund ihrer Funktion als Eingrünung sind sie auch eine sinnvolle Nutzung an diesen Stellen und stehen im Verbund mit weiteren um Ziegelbronn gelegenen Streuobstwiesen. Auch die übrigen Nutzungen als Lager-, Verkehrs- und Gartenflächen sind übliche Erscheinungen eines Dorfrandgebietes. Erholungseinrichtungen für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **B.6.2 Prognose**

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelt Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Nie-

derschlägen 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 nur als gering einzuschätzen. Der bebaute Bereich verschiebt sich nur geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Aufgrund der zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sowie weiteren um Ziegelbronn herum vorhandenen Bäumen und Streuobstbeständen sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur als gering bis mittel zu bezeichnen.

Die Nutzung zur Bebauung kann trotz der grundsätzlich besseren Eignung als Wiesen bzw. Streuobstwiesen als sinnvoll erachtet werden, da sich die Flächen direkt an die bestehende Bebauungen angliedern und aufgrund der zu pflanzenden sowie der verbleibenden Gehölze immer noch gut eingegrünt sind und keinen neuen Siedlungsansatz bilden. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Flächen unumgänglich.

Die vorhandenen Biotope werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt. Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

### **B.6.3 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.7. 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. Diese gelten auch für die Bauphase.

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

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

## **B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

### **B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Erhalt von Gehölzstrukturen (Pflanzbindung).
- Ggf. sind Baumschutzmaßnahmen (Bodenverdichtung, Kronenschutz etc.) zu ergreifen.

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.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 21 heimischen Bäumen

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

- Pflanzung von 48 heimischen Bäumen

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

## **B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

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

### **B.7.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

#### **B.7.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar oder nach vorheriger Prüfung auf aktuelle Vorkommen durch eine geeignete Fachperson zulässig.

#### **B.7.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Für die potenziell im Gebiet vorkommenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sind insgesamt 10 Vogelnistkästen sowie 6 Fledermauskästen im räumlichen Umfeld zu installieren. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Sie sind daher im Winter der Fällung der Bäume bis Ende Februar durchzuführen.

### **B.7.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

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

### **B.7.5 Maßnahmen für Krisenfälle**

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

## **B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der Zeitraum von Gehölzrodungen wird aus Gründen des Artenschutzes eingeschränkt. Zudem wird eine Maßnahmenfläche zur Pflanzung von Bäumen als Ausgleich festgesetzt.

#### **Pflanzgebote**

Als Eingrünung sowie Ausgleich werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

#### **Pflanzbindungen**

Die zur Sicherstellung der Eingrünung als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen, um sie dauerhaft zu erhalten.

**B.9. 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.10. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

**B.11. Technische Infrastruktur**

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

**B.12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mainhardt, im Mai 2019

Komor  
(Bürgermeister)

## SATZUNGSTEXT

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ZIEGELBRONN“

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 Mainhardt am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:2.000 vom 15.05.2019, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

#### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar oder nach vorheriger Prüfung auf aktuelle Vorkommen durch eine geeignete Fachperson zulässig.

*Hinweis: Die Nummerierung der internen sowie externen (e) Maßnahmen erfolgt nach der Zugehörigkeit zur jeweiligen Nummer der Ergänzungsfläche. Nicht jeder Ergänzungsfläche ist immer eine interne und/oder externe Maßnahme zugeordnet. Die Maßnahmennummern laufen demnach nicht aufsteigend durch. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Maßnahmen fehlen.*

M6: Maßnahmenfläche für Baumpflanzungen und Nisthilfen

(siehe auch eM6a und eM6b im Anhang 2 zur Satzung)

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M6/M8 dargestellten Maßnahmenfläche oder der externen Maßnahmenfläche eM6/eM8 sind 3 Bäume als Ausgleich für die Ergänzungsfläche 6 zu pflanzen (zusätzlich zu den 5 Bäumen aus Maßnahme M6 bzw. eM6a sowie den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden 10 Pflanzgeboten). Die Standorte der Bäume können innerhalb der Maßnahmenflächen M6/M8 bzw. eM6/eM8 frei gewählt werden, sind aber bei Pflanzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall mitzuteilen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 6, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, 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 (siehe Pflanzgebote) zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M6/M8 dargestellten Maßnahmenfläche oder der externen Maßnahmenfläche eM6/eM8 ist ein Nistkasten (zusätzlich zu den 3 Nistkästen aus Maßnahme M8 bzw. eM8b) an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Dieser sollte nach Möglichkeit etwa 3 bis 4 Meter über dem Boden auf der wetterabgewandten (Baum-)Seite in schattiger bis halbschattiger Lage angebracht werden. Er sollte nicht frei im Wind schwingen können und ggf. nach vorne (Einflugöffnung) geneigt sein, jedoch niemals nach hinten. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Der Nistkasten sollte für Nesträuber wie Katzen oder Marder nicht erreichbar sein oder einen integrierten Nesträuberschutz aufweisen (vorgezogenes Einflugloch, z.B. kurzes Kunststoffrohr). Die Einflugöffnung sollte im Optimalfall nach Südosten ausgerichtet sein. Die Bewohner freuen sich über die Reinigung ihres Nistkastens im Herbst.

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M6/M8 dargestellten Maßnahmenfläche oder der externen Maßnahmenfläche eM6/eM8 ist ein Fledermauskasten (zusätzlich zu den 2 Fledermauskästen aus Maßnahme M8 bzw. eM8b) als Rund- oder Flachkasten an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Dieser ist nach Möglichkeit etwa 4 bis 5 Meter über dem Boden mit einer Südost-Exposition anzubringen. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Rundkästen sind jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) zu reinigen, z.B. durch Ausbürsten. Nach unten geöffnete Flachkästen erfordern keine Reinigung.

Beide Nisthilfen sind im Winter des Baubeginns bzw. der Rodung der Ergänzungsfläche 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ziegelbronn“ bis spätestens Ende Februar anzubringen.

#### M7: Maßnahmenfläche für Baumpflanzungen

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M7 dargestellten Maßnahmenfläche sind 3 Bäume als Ausgleich für die Ergänzungsfläche 7 zu pflanzen (zusätzlich zu den 3 als Pflanzgebot festgesetzten Bäumen). Die Standorte der Bäume können innerhalb der Maßnahmenfläche frei gewählt werden, sind aber bei Pflanzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall mitzuteilen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 7, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, 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 (siehe Pflanzgebote) zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

#### M8: Maßnahmenfläche für Baumpflanzungen und Nisthilfen

(siehe auch eM8a und eM8b im Anhang 2 zur Satzung)

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M6/M8 dargestellten Maßnahmenfläche oder der externen Maßnahmenfläche eM6/eM8 sind 5 Bäume als Ausgleich für die Ergänzungsfläche 8 zu pflanzen (zusätzlich zu den 3 Bäumen aus Maßnahme M6 bzw. eM6a sowie den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden 10 Pflanzgeboten). Die Standorte der Bäume können

innerhalb der Maßnahmenflächen M6/M8 bzw. eM6/eM8 frei gewählt werden, sind aber bei Pflanzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall mitzuteilen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 8, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, 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 (siehe Pflanzgebote) zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M6/M8 dargestellten Maßnahmenfläche oder der externen Maßnahmenfläche eM6/eM8 sind 3 Nistkästen (zusätzlich zu dem einen Nistkasten aus Maßnahme M6 bzw. eM6b) an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Diese sollten nach Möglichkeit etwa 3 bis 4 Meter über dem Boden auf der wetterabgewandten (Baum-)Seite in schattiger bis halbschattiger Lage angebracht werden. Sie sollten nicht frei im Wind schwingen können und ggf. nach vorne (Einflugöffnung) geneigt sein, jedoch niemals nach hinten. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Die Nistkästen sollten für Nesträuber wie Katzen oder Marder nicht erreichbar sein oder einen integrierten Nesträuberschutz aufweisen (vorgezogenes Einflugloch, z.B. kurzes Kunststoffrohr). Um verschiedenen Vogelarten mit ihren unterschiedlichen Habitatansprüchen gerecht zu werden sind die Einflugöffnungen zu staffeln. So ist jeweils ein Nistkasten mit einer Größe des Einfluglochs von 26 mm, von 32 mm und von 45 mm zu installieren, das im Optimalfall nach Südosten ausgerichtet ist. Die Bewohner freuen sich über die Reinigung ihrer Nistkästen im Herbst.

Innerhalb der im Planteil der Satzung mit M6/M8 dargestellten Maßnahmenfläche oder der externen Maßnahmenfläche eM6/eM8 sind 2 Fledermauskästen (zusätzlich zu dem einen Fledermauskasten aus Maßnahme M6 bzw. eM6b) als Rund- oder Flachkästen an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Diese sind nach Möglichkeit etwa 4 bis 5 Meter über dem Boden mit einer Südost-Exposition anzubringen. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Rundkästen sind jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) zu reinigen, z.B. durch Ausbürsten. Nach unten geöffnete Flachkästen erfordern keine Reinigung.

Alle 5 Nisthilfen sind im Winter des Baubeginns bzw. der Rodung der Ergänzungsfläche 8 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ziegelbronn“ bis spätestens Ende Februar anzubringen.

### **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Einzelpflanzgebote:

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung sind insgesamt 18 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der jeweiligen 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. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, 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:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Kapitel H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

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

Die im Plan als einzelne Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

## § 4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### **Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

## § 5 Inkrafttreten

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

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

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

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

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

### **H.3 Bodenschutz**

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.

### **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 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 (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	15.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	.....
Auslegungsbeschluss	am	15.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom .....	bis .....
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.

Mainhardt,  
den 15.05.2019

Mainhardt,  
den .....

**gez.**  
Komor  
(Bürgermeister)

.....  
Komor  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 15.05.2019