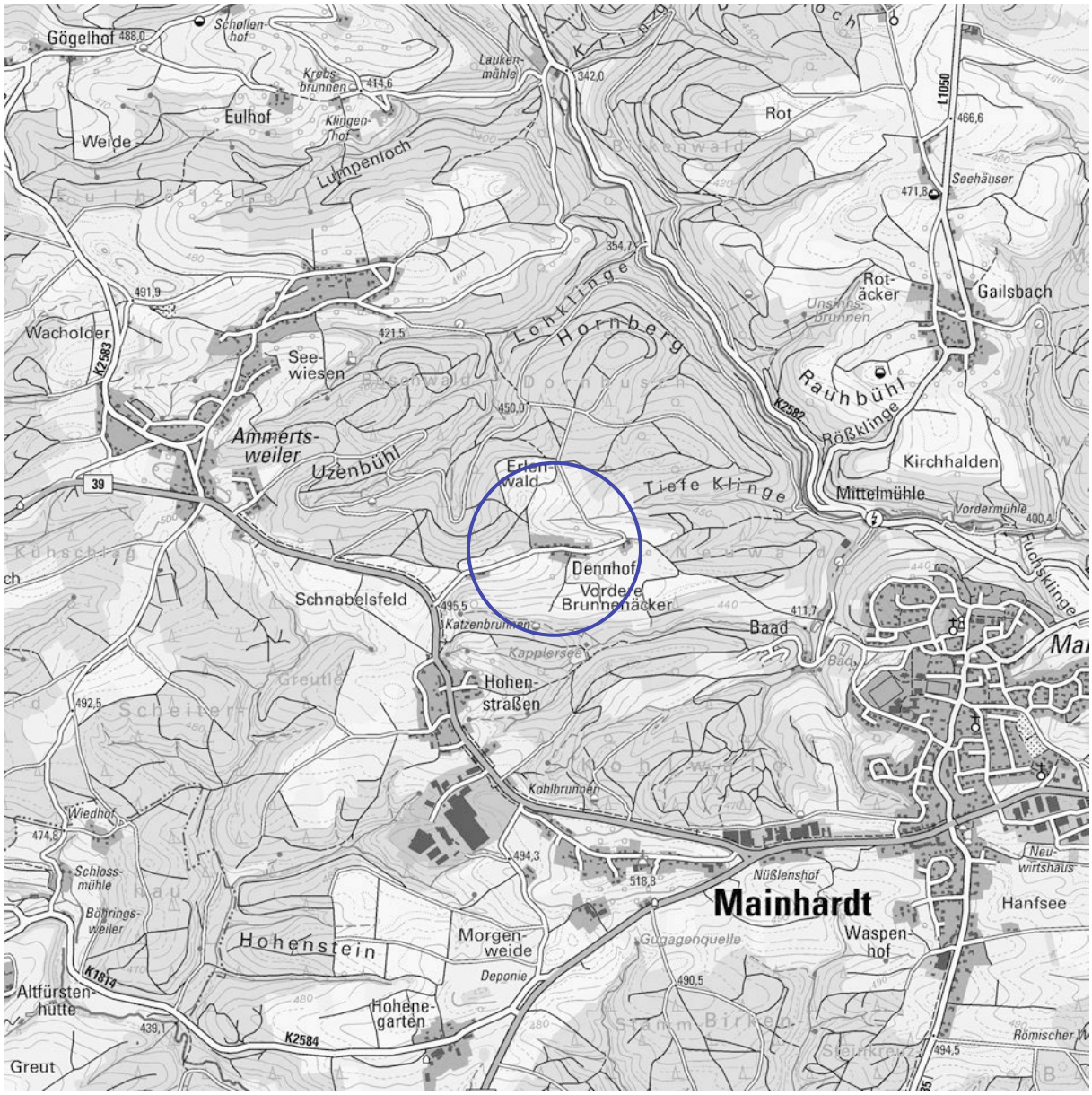


ERGÄNZUNGSSATZUNG

„DENNHOF-WEST“

IN DENNHOF

SATZUNGSBESCHLUSS
AM 26.01.2022

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

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.4.1.1 Regionalplan 8

B.5. Kommunale Planungsebene **8**

B.5.1 Flächennutzungsplan 8
B.5.2 Landschaftsplan 9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 9

B.6. Fachgutachten **11**

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 11

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen **11**

B.7.1 Schutzgebiete 11
B.7.2 Biotopschutz 12
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 12
B.7.5 Biotopverbund 12
B.7.6 Artenschutz 13
B.7.7 Gewässerschutz 14
B.7.8 Denkmalschutz 14
B.7.9 Immissionsschutz 14
B.7.10 Landwirtschaft 14
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 14
B.7.12 Altlasten 15

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen **15**

B.8.1 Bestand 15
B.8.2 Prognose 15
B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen 16

B.9. Maßnahmenkonzeption **16**

B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 17
B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 17
B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 17
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 17
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 17
B.9.3.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 18
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 18
B.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle 18

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen **18**

B.11. Örtliche Bauvorschriften **19**

B.12. Verkehr **19**

B.13. Technische Infrastruktur **19**

B.14. Bodenordnende Maßnahmen **19**

SATZUNGSTEXT **20**

H Hinweise und Empfehlungen **22**

VERFAHRENSVERMERKE **25**

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500 7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 9
Bild 3: Flächennutzungsplan " Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000 10
Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Mainhardt", 1:10.000 10
Bild 5: Luftbild, 1:1.500 11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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

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

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

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.

Die vorhandenen Ameisen wurden durch einen Ameisenheger begutachtet. Das Ergebnis der Begutachtung findet sich unter Kapitel B.6 „Fachgutachten“.

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 verstärke Siedlungsaktivität zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist besonders durch ansässige Bürger zu verzeichnen, so auch im Weiler Dennhof.

Dennhof liegt westlich des Hauptorts Mainhardt. Erschlossen wird der Weiler über eine Gemeindestraße welche von der Bundesstraße 39 nach Osten abzweigt.

Von einer ortsansässigen Familie Dennhofs besteht der Wunsch nach einer Baumöglichkeit im Dennhof. Für das geplante Wohnhaus, besteht derzeit kein Baurecht, da die Teilfläche des Grundstückes auf dem der Neubau vorgesehene ist, im Außenbereich liegt.

Dieses Interesse am Ort bleiben zu können und dort bauen zu können, möchte die Gemeinde unterstützen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist es die baurechtliche Basis zur Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens zu schaffen. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist es das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Somit wurde im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich somit künftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „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.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Ergänzungsfläche schließt nach Osten und Norden an vorhandene Bebauung an und soll durch eine private Grünfläche nach Westen und Süden in den angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden werden.

Die vorhandene öffentliche Erschließung des Grundstückes bleibt unverändert bestehen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0.16 ha.

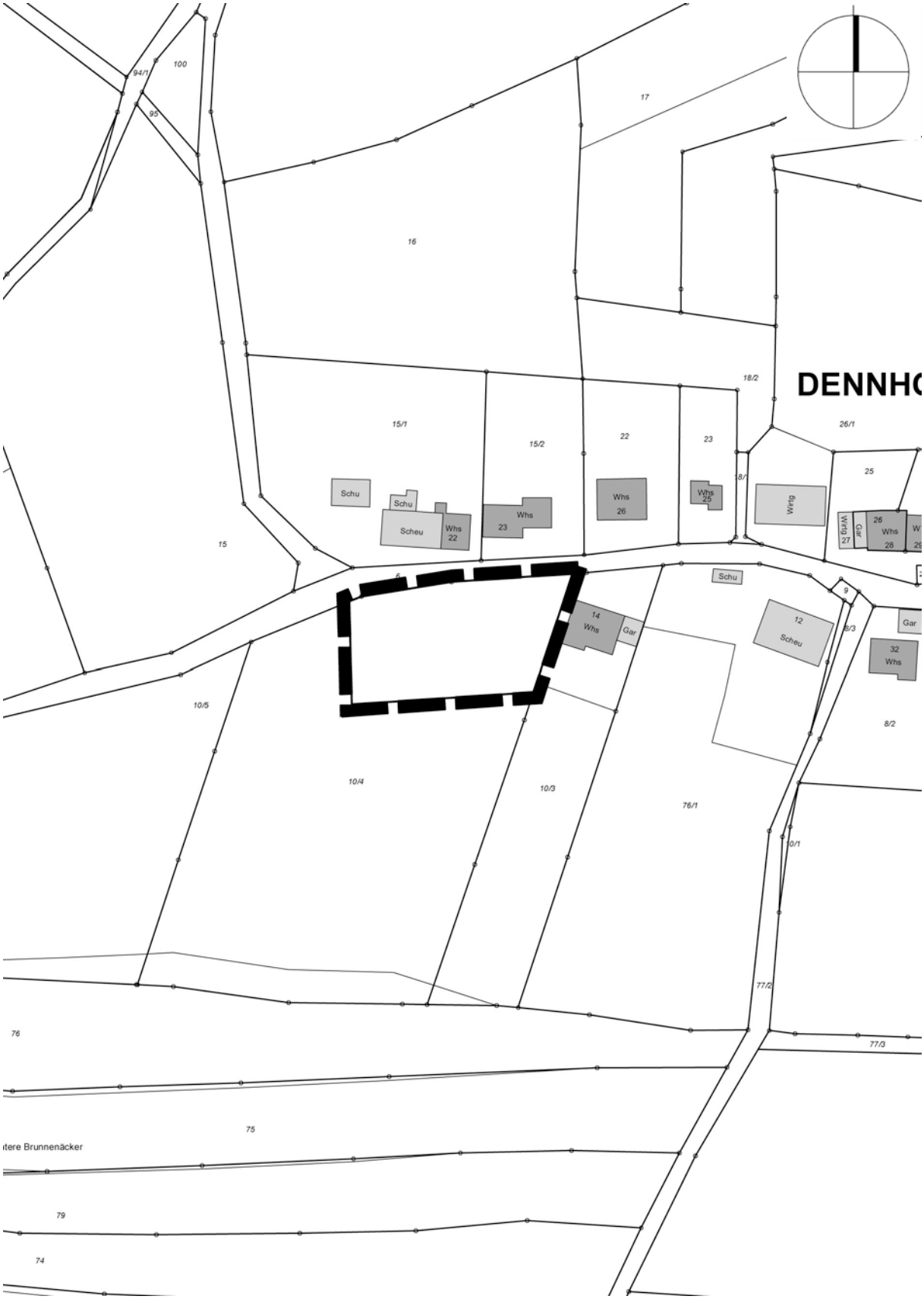


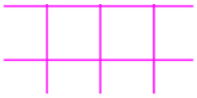
Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

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

Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Beurteilung
In dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird Dennhof 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.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung (rechtsgültig seit 08.04.2005) ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Fläche und des direkten Angrenzens an die bestehende Siedlung werden die Grundzüge der Gemeindeentwicklung nicht tangiert.

Der Flächennutzungsplan wird im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.

Nördlich des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan eine Wasserleitung dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeinde Mainhardt hat das Büro „Planwerk“ 2002 einen Landschaftsplan verfasst, der 2004 geändert wurde.

Auf den Karten des Landschaftsplanes unter den Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt wertvoller Landschaftsteile (Erhaltungsmaßnahmen) liegt der Geltungsbereich im Bereich Offenhaltung der Landschaft. Die Planung der vorliegenden Ergänzungssatzung steht damit im Wiederspruch zu den Empfehlungen des Landschaftsplanes.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein großes Gehölz markiert, das bereits nicht mehr vorhanden ist.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

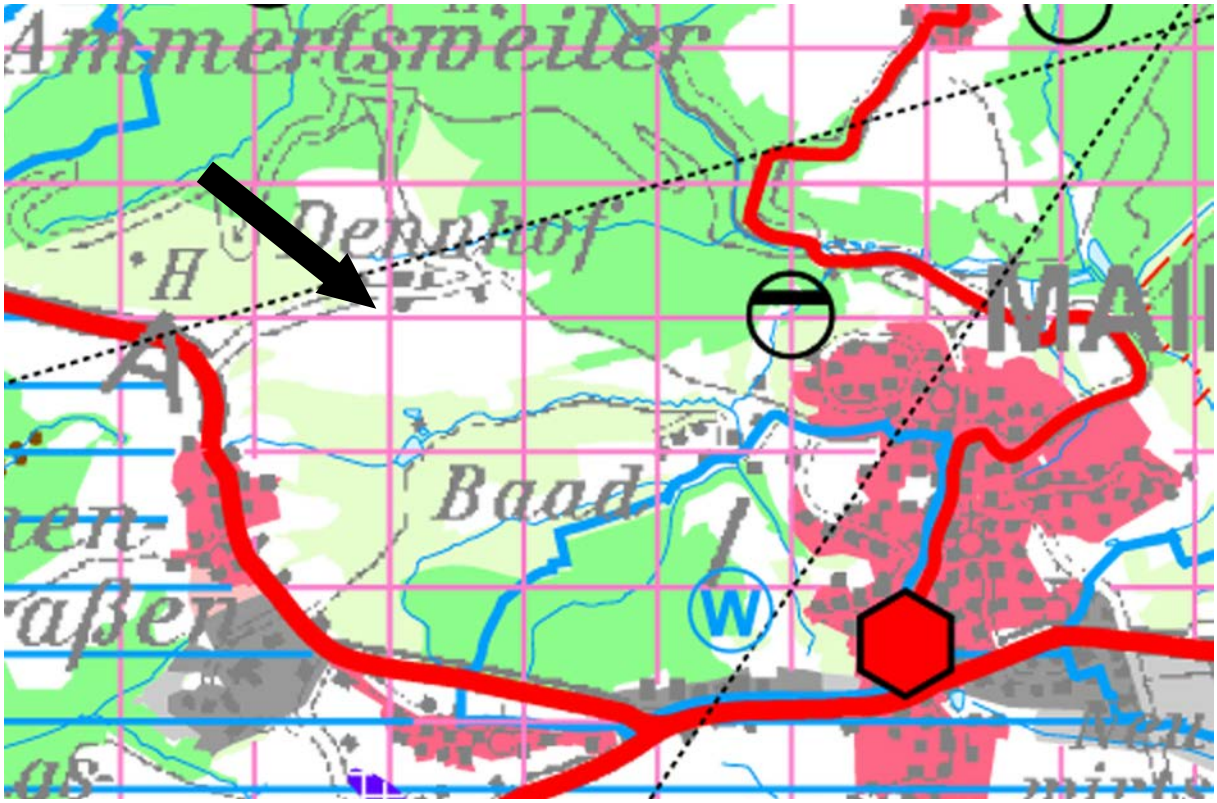


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

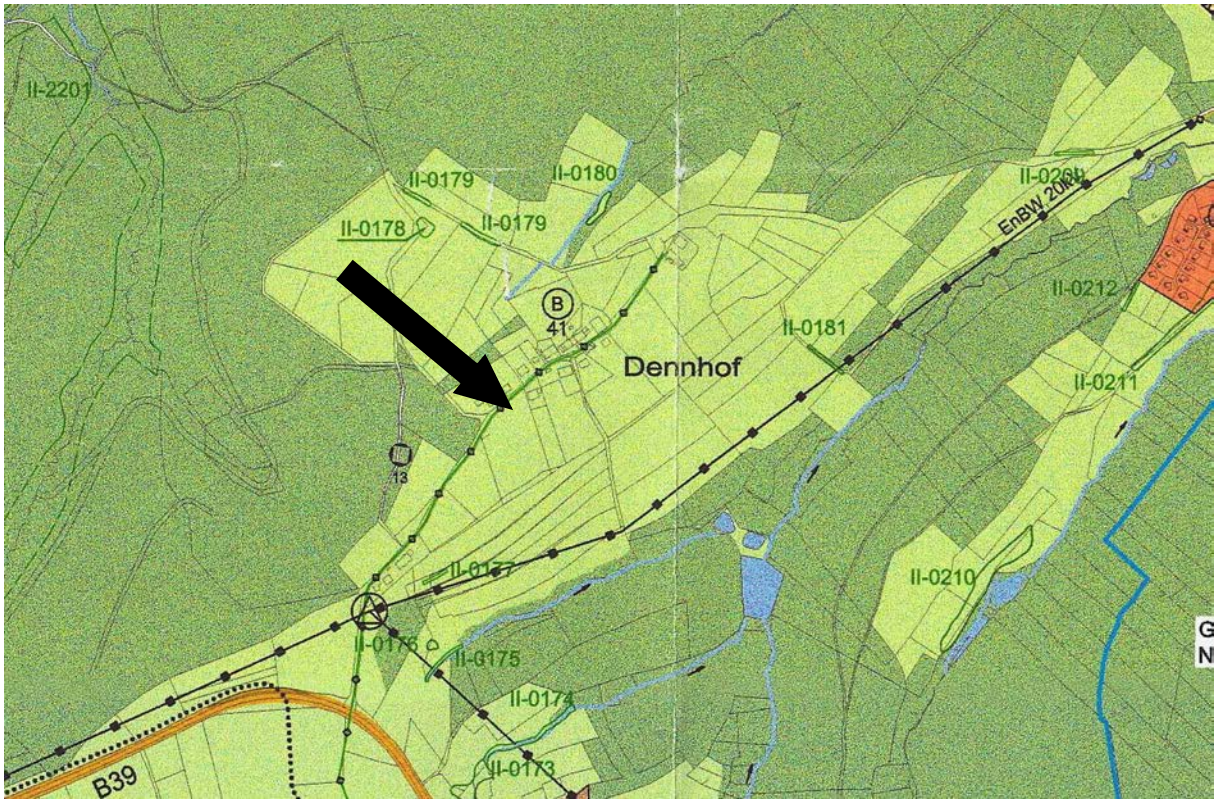


Bild 3: Flächennutzungsplan " Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

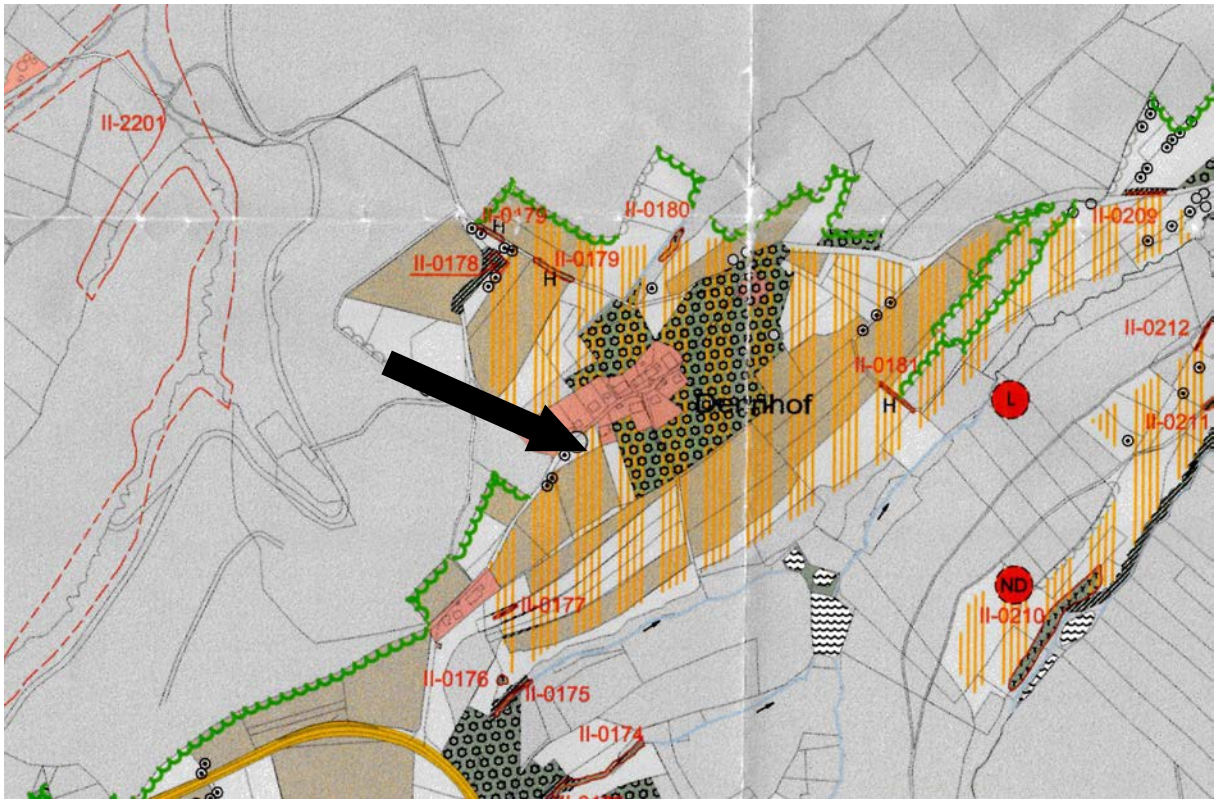


Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Mainhardt", 1:10.000

Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Fachgutachten

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung wurden zwei Nesthügel der Dunklen Wiesenameise, Formica pratensis festgestellt. Diese wurden durch den Ameisenheger Herr Holger Maul am 16.06.2021 bestimmt. Diese Ameisenart gehört zu den hügelbauenden Ameisen und ist nach § 15 BNatschG besonders geschützt.

Herr Maul hat in einem Schreiben vom 08.07.2021 eine Empfehlung zum Schutz der vorkommenden Ameisenart formuliert und das weitere Vorgehen beschrieben.
Siehe Kapitel B.7.6 Artenschutz

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden Maßnahmen zum Schutz der Ameisenvölker festgesetzt.

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 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.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 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.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten. Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 qm erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen. Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen. Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht als Streuobstbestände gewertet.

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

B.7.5 Biotopverbund

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

Der Biotopverbund unterscheidet in Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Rand-

bereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

Bestand
Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund.

B.7.6 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Dennhof an der Durchgangsstraße. Die Fläche besteht größtenteils aus einer leicht abfallenden sehr artenreichen Fettwiese. Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches liegt in einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Es befinden sich keine Gehölze auf der Fläche. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches standen zwei große Bäume die vor mehreren Jahren gefällt wurden. In den verrotteten Baumstümpfen haben sich Ameisen angesiedelt.

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen.

Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Für Offenlandbrüter wie die Feldlerche stellt der Planungsraum, Aufgrund der Ortslage und der Straßennähe kein geeignetes Habitat dar.

Bei den zwei Ameisenvölkern, die sich in den Baumstümpfen angesiedelt haben, handelt es sich um die Art Formica pratensis, die Dunkle Wiesenameise. Diese wurden durch den Ameisenheger Herr Holger Maul am 16.06.2021 bestimmt. Diese Ameisenart gehört zu den hügelbauenden Ameisen und ist nach § 15 BNatschG besonders geschützt.

Herr Maul hat in einem Schreiben vom 08.07.2021 eine Empfehlung zum Schutz der vorkommenden Ameisenart formuliert und das weitere Vorgehen beschrieben. Seine Aussagen werden im Folgenden erläutert und kursiv dargestellt.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen insofern geeignete Ersatzhabitate für die Ameisen hergestellt bzw. gesichert werden. Die Tiere müssen vor dem Eingriff in die Ersatzhabitate umgesiedelt werden.
Am 03.07.21 wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Daten zu den Gemeindeflächen im Umkreis um Dennhof, die gemeindeeigenen Wegrand-, Waldrand- und Grünlandbereiche auf die Eignung als Umsiedlungsfläche für zwei Völker der Dunklen Wiesenameise (Formica pratensis) untersucht.
Als geeignete Umsiedlungsfläche für zwei Völker im westlichen Ortsausgangsbereich bietet sich das Flurstück 59 im Bereich der Gemarkung 555 (Mainhardt) in gut 300 m östlicher Entfernung der jetzigen Standorte an.
Bei der Fläche handelt es sich um leicht südexponiertes Grünland mit kleineren Obstgehölzen im Bestand.
Mit Frau Häfner von der Gemeinde Mainhardt wurden diese Neustandorte abgestimmt.
Die Umsiedlung kann ab April 2022 durch mich als Ameisenheger durchgeführt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde müssen die beiden Nesthügel der Dunklen Wiesenameise, vor Beginn der Baumaßnahmen auf eine geeignete Fläche umgesiedelt werden. Hierfür bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Artenzusammensetzung der Wiesenfläche wurde bei einer Kartierung am 10.06.2021 überprüft. Aufgrund der vorkommenden Arten und deren Anzahlen kann die Wiese nicht als eine Flachland- Mähwiese eingestuft werden.

Auf der Wiesenfläche und im angrenzenden Straßengraben findet sich kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes, somit bieten die Flächen keinen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläuling.

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

B.7.7 Gewässerschutz

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

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

B.7.8 Denkmalschutz

Im Flächennutzungsplan ist mit einem Planzeichensymbol ein Bodendenkmal „Wüstung Dennhof“ dargestellt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

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

B.7.10 Landwirtschaft

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

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt ein bestehender Wald. Die erforderliche Waldabstandsfläche von 30,0 m liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Im Bereich des Waldabstandes dürfen keine dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienenden Gebäude errichtet werden. Für den Bau von nicht bewohnten Gebäuden wie Garagen oder Schuppen ist eine Haftungsverzichtserklärung erforderlich, bei der der Bauherr erklärt, auf eigene Gefahr zu bauen, und auf Schadensersatzansprüche bezüglich aller durch den Wald verursachten Schäden gegenüber dem Waldbesitzer zu verzichten.

B.7.12 Altlasten

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

B.8. 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.8.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge (108). Geologisch liegt es in der Löwensteiner - Formation (Stubensandstein). Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Satzungsbereich keine.

Die Ergänzungsfläche besteht größtenteils aus einer leicht abfallenden sehr artenreichen Fettwiese. Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches liegt auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Es befinden sich keine Gehölze auf der Fläche. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches standen zwei große Bäume die vor mehreren Jahren gefällt wurden. In den verrotteten Baumstümpfen haben sich Ameisen angesiedelt.

Aufgrund von Lage und Ausstattung der Fläche muss diese der offenen Landschaft zugeordnet werden. Für das Landschaftsbild hat sie damit eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Die Fläche kann, sofern noch nicht versiegelt, Kaltluft produzieren und kleinklimatisch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Eine Kalt- oder Frischluftleitbahn liegt jedoch ebenso wenig vor wie ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch; Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel.
Ein Standort für natürliche Vegetation liegt nicht vor.

Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind keine bekannt.

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

B.8.2 Prognose

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

Die 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.

Westlich und südlich im Geltungsbereich soll eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt werden. Durch diese Maßnahme ist die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild als mittel bis gering einzustufen.

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 vorhandenen Biotope werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Wiesen- und Ackerflächen verloren. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Für die Dunkle Wiesenameise muss ein Ersatzstandort gefunden werden, auf den die Ameisenhügel umgesiedelt werden können.

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

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind 6 Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

B.8.3 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.9. 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 gleichwerti-

ger 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.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja oder Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

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.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 6 Laub-/ Obstbäumen

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.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

Zum Schutz der beiden Ameisenvölker der Dunklen Wiesenameise müssen Maßnahmen ergriffen werden. Die Ameisenhügel müssen, vor dem Beginn der Baumaßnahmen, auf geeignete Ersatzstandorte umgesiedelt werde.

B.9.3.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die zwei Ameisenvölker der Dunklen Wiesenameise (Formica pratensis), die durch die Bebauung zerstört werden, sind als CEF-Maßnahmen Ersatzstandorte zu suchen. Sie gehören nach § 15 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten.

Die beiden Nesthügel müssen, vor dem Beginn der Baumaßnahmen, an die neuen Standorte umgesiedelt werden. Hierfür bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitoring zu überprüfen.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Private Grünfläche

Auf der Ergänzungsfläche wird eine private Grünfläche festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Pflanzgebote

Innerhalb der Grünfläche wird als Ausgleich und zur Eingrünung die Pflanzung von 6 Obst- bzw. Laubbäumen als Einzelpflanzgebot festgesetzt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich immergrüne Eingrünungen wie z. B. Thuja und Kirschlorbeer ausgeschlossen und Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie der Dachfarbe getroffen. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.12. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.13. Technische Infrastruktur

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

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mainhardt, im Januar 2022

Komor
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „DENNHOF-WEST“

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 1:500 vom 26.01.2022, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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.

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

In der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche sind Pflanzgebote vorgesehen. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind in diesem Bereich unzulässig.

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

Einzelpflanzgebote:
Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung sind, in der privaten Grünfläche, 6 Bäume zu pflanzen. 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. 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 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden.

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

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder grau/anthrazitfarbenen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

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. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, 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	27.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	12.11.2021
Auslegungsbeschluss			am	27.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	12.11.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	19.11.	bis	20.12.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	26.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Mainhardt,
den 27.10.2021

gez.
Komor
(Bürgermeister)

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 .....

.....
Komor
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.01.2022