

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HOCHBRONN“ IN HOCHBRONN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.3. Übergeordnete Planungen	8
B.3.1 Regionalplanung	8
B.4. Kommunale Planungsebene	8
B.4.1 Flächennutzungsplan	8
B.4.2 Landschaftsplan	9
B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.5. Fachgutachten	11
B.5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	11
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	12
B.6.3 Biotopverbund	12
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	13
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.6.6 Artenschutz	14
B.6.6.1 Rechtliche Grundlagen	14
B.6.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
B.6.6.3 Prognose der Betroffenheit	15
B.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.6.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.6.7 Gewässerschutz	16
B.6.8 Denkmalschutz	16
B.6.9 Immissionsschutz	16
B.6.10 Landwirtschaft	16
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	16
B.6.12 Altlasten	17
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	17
B.7.1 Bestand	17
B.7.2 Prognose	19
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	20
B.8. Maßnahmenkonzeption	20
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	21
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	21
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	22
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	22
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	22
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	22
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	22
B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle	22

B.9.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	22
B.10.	Referenzliste	23
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	29
	VERFAHRENSVERMERKE	33

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM4)

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Dr. Andreas Schuler, 26.11.2021*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan " Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell", 1:5.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:2.500	11
Bild 6: Biotopverbund, 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 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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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

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

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

Gemäß § 34 Abs. 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** finden sich unter Kapitel B.5 „Fachgutachten“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Bühlerzell liegt im südlichen Landkreis und verfügt über eine ausgeprägte 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 Hochbronn.

Hochbronn liegt südöstlich des Hauptorts Bühlerzell. Hochbronn hat sich als Weiler auf einer ehemaligen Rodungsinsel im Wald entwickelt.

Erschlossen wird der Weiler über die Kreisstraße (K) 2629 und eine Verbindungsstraße von dieser zur westlich gelegenen Landesstraße (L) 1072.

Bei den ortsansässigen Bürgern Hochbronn 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 Bühlerzell den Weiler Hochbronn stärken und erhalten.

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.

B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beider Satzungen beträgt 2,97 ha. Davon sind 1,77 ha Klarstellungsbereich welcher die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hochbronn festlegt und 1,2 ha Ergänzungsbereich.



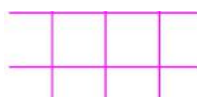
Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.3. Übergeordnete Planungen

B.3.1 Regionalplanung

Im derzeit aktuell gültigen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ liegt der gesamte Weiler Hochbronn und somit der gesamte Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

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 den geplanten Ergänzungsbereichen 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 Ergänzungen und ihrer randlichen Lagen nicht. Der Charakter des Weilers Hochbronn und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert.

Nachrichtlich ist im Regionalplan noch die Lage des Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Der Geltungsbereich der Satzung liegt angrenzend, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

B.4. Kommunale Planungsebene

B.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist ein Teil der Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt, ein Teilbereich ist als Außenbereichsfläche dargestellt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan noch die Lage des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Geltungsbereiches sowie eine Umspannstation dargestellt.

B.4.2 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.

Der Geltungsbereich liegt nach dem Landschaftsplan innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Durch diesen Bereich verläuft die Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung. Westlich, parallel zur Kreisstraße (K) 2629 ist eine Elektrische Versorgungsleitung eingezeichnet. Südlich angrenzend verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ SGB. Nr.: 1.27.051.

B.4.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.



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

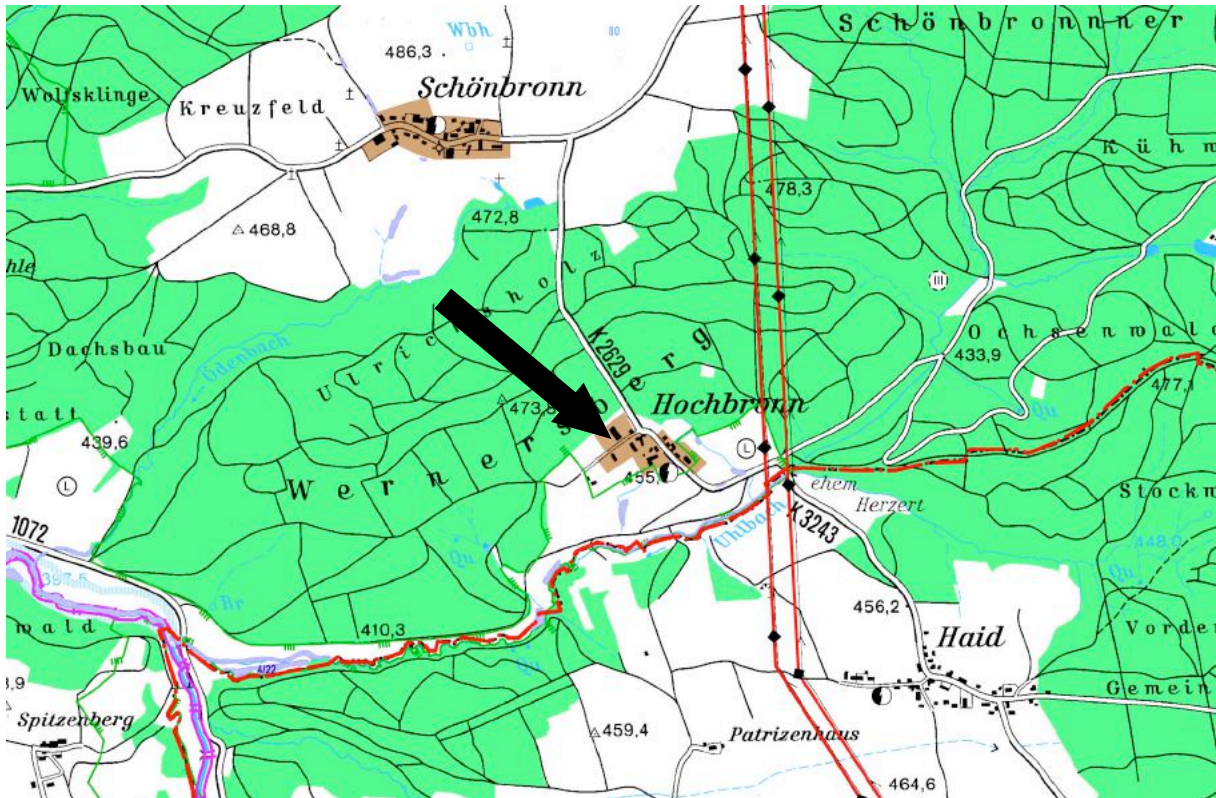


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000

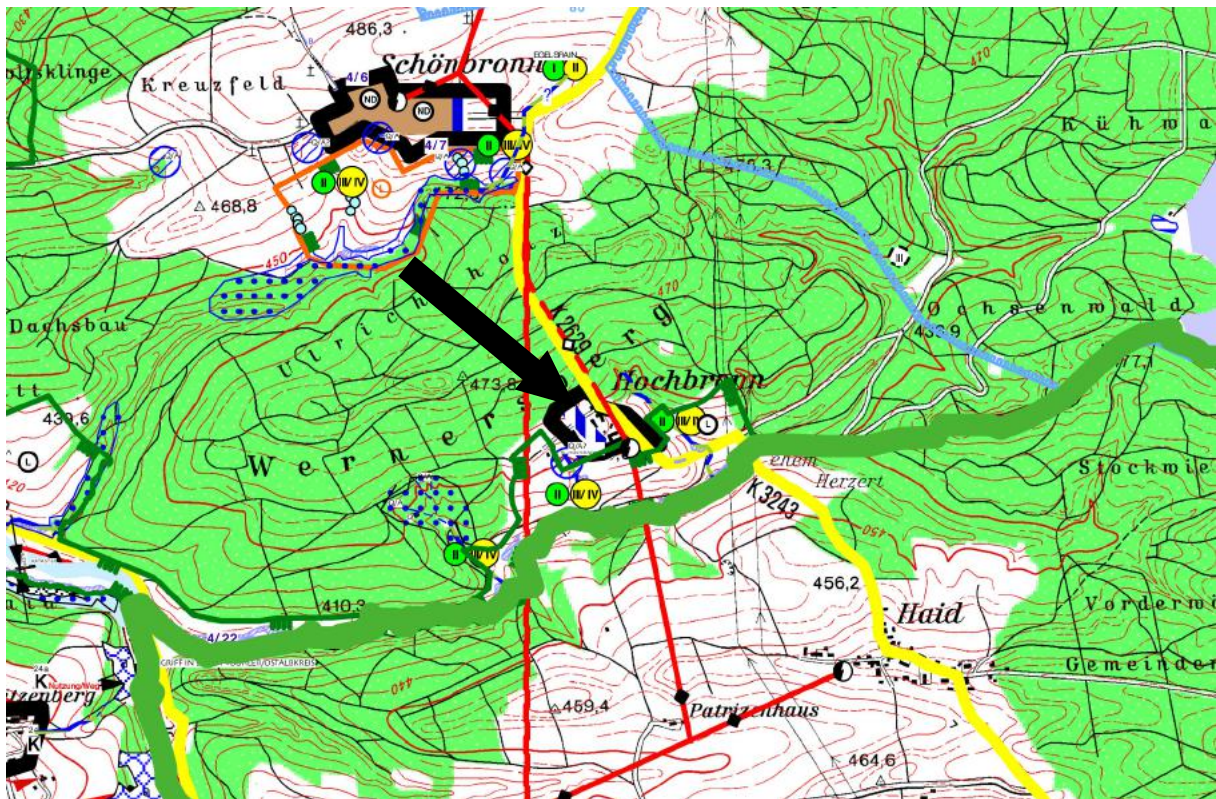


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlertzell", 1:5.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.500

B.5. Fachgutachten

B.5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse und Schmetterlinge nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im November 2021 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel B.6.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

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

Südlich angrenzend verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ SGB. Nr.: 1.27.051.

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

Weder liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald noch wird dieser von der Planung tangiert.

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.

Bestand

Die bereits überbauten Bereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen im Biotopverbund Barriere Offenland. Ein weiterer Biotopverbund ist nicht betroffen.

Prognose

Der Biotopverbund wird nicht beeinträchtigt.



Bild 6: Biotopverbund, 1:4.000

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

B.6.6.1 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.6.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten und der Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und August 2019 vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler durchgeführt. In mehreren Geländebegehungen zwischen April und August 2021 wurde das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Schmetterlingen untersucht.

Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Fledermäuse:

„Die Untersuchungen der Bäume ergaben keine Hinweise auf tradierte Fledermausquartiere. Eine sporadische Nutzung als sommerliche Tagesquartiere ist aber nicht auszuschließen.“

Im Gebiet konnten mehrere Fledermausarten festgestellt werden. Vor allem in dem großen Wirtschaftsgebäude, das sich im Norden der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet.

Sicher bestimmte Fledermausarten im Gebiet:

Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus.

Vögel:

Die Untersuchungsfläche ist Brutlebensraum für viele verschiedene Vogelarten. *„Es ist eine überdurchschnittlich artenreiche Siedlungs-Avizönose festgestellt worden. Hervorzuheben ist das Vorkommen der gefährdeten Arten Star (D) und Rauchschwalbe (BW) sowie von Goldammer, Grauschnäpper, Feldsperling und Haussperling, die auf der Vorwarnliste stehen.“*

„Die hohe Dichte an Höhlenbrüter ist vor allem auf den hohen Anteil an Nisthilfen zurückzuführen. Dort brüten neben Blau- und Kohlmeise auch Star, Feld- und Haussperling. Als Nahungsgäste bzw. Durchzügler wurden zudem Erlenzeisig, Elster, Graureiher, Grünspecht, Mäusebussard, Misteldrossel, Ringeltaube, Rotmilan, Schwarzspecht festgestellt.“

„Offenlandarten (Schafstelze, Feldlerche) wurden nicht festgestellt.“

Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling:

Der Dunkle Wiesenknopfameisenbläuling wurde im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes, außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt.

B.6.6.3 Prognose der Betroffenheit

Fledermäuse:

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Betroffenheit der vorkommenden Fledermausarten durch Bauphase und Betrieb nicht zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit der Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. *„Quartiere befinden sich nur an Bestandsgebäuden, diese sind aktuell nicht betroffen. Falls Baumaßnahmen im Bestand durchgeführt werden, sind vorher Untersuchungen notwendig.“*

Vögel:

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Betroffenheit der vorkommenden Vogelarten durch Bauphase und Betrieb nicht zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit der Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die vom Bauvorhaben betroffenen Nistkästen müssen umgehängt werden.

Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling:

Das Vorkommen des Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling liegt weit außerhalb des Plangebietes und ist von den Bauvorhaben nicht betroffen.

B.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Vorhandene Nistkästen innerhalb der Ergänzungsflächen sind vor der Rodung der Gehölze umzuhängen.

B.6.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

B.6.7 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.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

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

B.6.10 Landwirtschaft

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

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

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

B.7.1 Bestand

Der Bestand, der im Jahr 2020 und 2021 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.

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich von Bühlerzell, nahezu umschlossen von Wald, in der Großlandschaft „Schwäbisch Keuper- Lias- Land“ und im Naturraum „Schwäbisch- Fränkische Waldberge“ (108). Geologisch liegt das Gebiet teilweise im Bereich des Stubensandstein (Löwenstein- Formation) und im oberen bunten Mergel (Mainhardt- Formation). Südlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ (SGB. Nr.: 1.27.051).

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

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

Fläche 1:

Die Ergänzungsfläche 1 liegt am nördlichen Ortsrand von Hochbronn, zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Wald. Der gesamte Bereich ist bisher unverbaut und wird in Teilen als Gartenfläche und Streuobstwiese genutzt. Es befinden sich artenreiche Fettwiesen mittlerer Standorte und Laub- bzw. Obstbäume unterschiedlichen Alters auf der Fläche. Im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche wird Brennholz gelagert. Teile der Ergänzungsfläche 1 liegen innerhalb des 30 m Waldabstandes. Diese Flächen im Waldabstand sind größtenteils als private Grünfläche festgesetzt und damit einer Bebauung nicht zugänglich.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 findet sich der Bodentyp Pseudogley- Pelosol- Braunerde. Seine Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, mittel bis hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering bis mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Fläche 2:

Die Ergänzungsfläche 2 liegt am nordwestlichen Rand von Hochbronn. Der gesamte Bereich ist bisher unverbaut und wird in Teilen als Gartenfläche und Lagerplatz genutzt. Es befinden sich artenreiche Fettwiesen mittlerer Standorte und Laub- bzw. Obstbäume unterschiedlichen Alters auf der Fläche. Durch die Fläche führt ein geschotterter Weg Richtung Wald. Ein Teil der Ergänzungsfläche 2 liegt innerhalb des 30 m Waldabstandes. Dieser Bereich im Waldabstand ist als private Grünfläche festgesetzt und damit einer Bebauung nicht zugänglich.

Der Boden der Ergänzungsfläche 2 wird in zwei unterschiedliche Bodentypen unterteilt. Die Bodenfunktionen werden daraus folgenden Kategorien zugeordnet:

Im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche 2 findet sich der Bodentyp Pseudogley. Seine Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, mittel; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering bis mittel. Der Standort für natürliche Vegetation wird mit hoch eingestuft. Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Im südlichen Bereich der Ergänzungsfläche 2 findet sich der Bodentyp Pseudogley- Pelosol-Braunerde. Seine Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, mittel bis hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering bis mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Fläche 3:

Die Ergänzungsfläche 3 liegt am südwestlichen Ortsrand von Hochbronn. Sie umschließt einen bereits bebauten Bereich, auf dem ein Wohnhaus und mehrere kleinere Wirtschaftsgebäude stehen. Im Bereich des Wohnhauses sind die Flächen größtenteils versiegelt und werden als Lagerflächen genutzt. Der nordöstliche Teil der Fläche besteht aus einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte und einer Lagerfläche.

Der Boden der Ergänzungsfläche 3 wird in zwei unterschiedliche Bodentypen unterteilt. Die Bodenfunktionen werden daraus folgenden Kategorien zugeordnet:

Im südlichen Bereich der Ergänzungsfläche 3 findet sich der Bodentyp Pseudogley - Braunerde - Pelosol. Seine Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, hoch bis sehr hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche 3 findet sich der Bodentyp Pseudogley- Pelosol - Braunerde. Seine Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, mittel bis hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering bis mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Fläche 4:

Die Ergänzungsfläche 4 liegt am südöstlichen Ortsrande von Hochbronn. Die Fläche besteht größtenteils aus einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte, die zur Futtergewinnung gemäht wird. Auf der Fläche befindet sich ein Wirtschaftsgebäude und in dessen Nähe ein Laubbaum mittleren Alters.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 4 findet sich der Bodentyp Pseudogley- Braunerde- Pelosol. Seine Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe, hoch bis sehr hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, gering. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich eine mittlere Bodenfunktionserfüllung.

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 vorhandenen Biotopie werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopie ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Wiesenflächen verloren. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird gerodet. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Der bebaute Bereich verschiebt sich in Richtung der freien Landschaft. Um die negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild gering zu halten, werden Eingrünungen der Ergänzungsflächen festgesetzt.

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

Fläche 1:

Auf der Ergänzungsfläche 1 kommt es zum Verlust von Wiesenflächen und Bäumen. Die vorhandenen Biotopie werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopie ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Der Großteil der Fläche, der innerhalb des 30 m Waldabstandes liegt ist als private Grünfläche festgesetzt und darf nicht bebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass hier die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben.

Die Teilfläche der überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des 30 m Waldabstandes darf nur eingeschränkt bebaut werden (siehe Kap. B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen).

Als Ausgleich für den Eingriff sind innerhalb der privaten Grünfläche (PG1: Eingrünung) 4 Laub- oder Obsthochstämme zu pflanzen (EPfg1).

Fläche 2:

Auf der Ergänzungsfläche 2 kommt es zum Verlust von Wiesenflächen und Bäumen. Die vorhandenen Biotopie werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopie ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Der Teil der Fläche, der innerhalb des 30 m Waldabstandes liegt, ist als private Grünfläche festgesetzt und damit einer Bebauung nicht zugänglich.

Als Ausgleich für den Eingriff sind innerhalb der privaten Grünfläche (PG2: Eingrünung) 10 Laub- oder Obsthochstämme zu pflanzen (EPfg2). 3 Junge Obstbäume wurden Anfang 2022 gepflanzt. Diese Obstbäume werden dem Ausgleich angerechnet und in Einzelpflanzbindungen (EPfb1) festgesetzt.

Fläche 3:

Auf der Ergänzungsfläche 3 kommt es zum Verlust von Wiesenflächen. Die vorhandenen Biotopflächen werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopflächen ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Eine Eingrünung am südlichen Rand der Ergänzungsfläche ist erforderlich. Hier wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind, auf externen Flächen, eine Feldhecke (eM1) anzulegen und 6 Laub- bzw. Obsthochstämme (eM2) zu pflanzen.

Fläche 4:

Auf der Ergänzungsfläche 4 kommt es zum Verlust von Wiesenflächen. Die vorhandenen Biotopflächen werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotopflächen ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Durch die exponierte Randlage ist eine Eingrünung am westlichen und südlichen Rand erforderlich. Hier wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind auf externen Flächen eine Feldhecke (eM3) anzulegen und 6 Laub- bzw. Obsthochstämme (eM4) zu pflanzen

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.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhalt von Obstbäumen (Pflanzbindung).

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 werden in der Satzung festgesetzt:

- M1: Pflanzung von 4 Laub- oder Obstbäumen
- M2: Pflanzung von 10 Laub- oder Obstbäumen

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:

- eM1: Anlage einer Feldhecke
- eM2: Pflanzung von 6 Laub- oder Obstbäumen
- eM3: Anlage einer Feldhecke
- eM4: Pflanzung von 6 Laub- oder Obstbäumen

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.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

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September
- Vorhandene Nistkästen an den betroffenen Bäumen sind vor der Rodung umzuhängen

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

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 (Pflanzbindungen, 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	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2021 und 2022
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
faunistisches Gutachten (saP)	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler	2021
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
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Leitungsrecht

Im südöstlichen Geltungsbereich ist die Leitungstrasse einer 20 KV Freileitung mit Leitungsrecht dargestellt. Die im Plan dargestellte Versorgungsleitung ist nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Nach Auskunft von Netze BW soll im Zuge der Breitband- und Wassermaßnahmen in Hochbronn ein Teil der Freileitung in der Straße verkabelt werden. Die Bestimmungen zum Leitungsrecht können entfallen sobald die jeweiligen Freileitungsbereiche im Boden verkabelt und in Betrieb sind.

Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Pflanzgeboten. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind in diesen Bereichen unzulässig.

Flächen oder Maßnahmen 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.

Aus Gründen des Artenschutzes wird der Abriss und die Umnutzung von Gebäuden eingeschränkt.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Vorhandene vor der Rodung umzuhängen.

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.

Pflanzgebote

Als Eingrünung sowie Ausgleich werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

Pflanzbindungen

Die, auf der Ergänzungsfläche 2 im Frühjahr 2022 gepflanzten Obstbäume werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich Festsetzungen zu Einfriedungen, Stützmauern und der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen.

Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder –ziegeln auszuführen.

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 nicht erforderlich.

Bühlerzell, im Januar 2023

Botschek
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HOCHBRONN“

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 16.01.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.500 vom 16.01.2023, 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

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

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind darin nicht zulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind jedoch zulässig.

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellte Versorgungsleitung mit entsprechenden Abstandsflächen von 7,5 m je Seite sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichteten Gebäuden entsprechend der gültigen Norm DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen ist jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten.

Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Straße muss mindestens 7 m, zu Sport- und Spielflächen mindestens 8 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.

Um die einzuhaltenden Abstände nach DIN EN 50341 zu den geplanten Anlagen innerhalb des Schutzstreifens prüfen zu können, sind den Planunterlagen zu diesen Baugesuchen aussagekräftige, detaillierte Pläne mit Höhenangaben bezogen auf NN beizulegen.

Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis eine Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

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.
- Der Abriss von Gebäuden ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. verbot.

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.

A: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Vor Abriss oder Umnutzung der im Plan gekennzeichneten (A) Gebäude muss auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden.

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

Einzelpflanzgebote:

Fläche1:

Gemäß Eintrag im Planteil (EPfg1) der Satzung sind in der festgesetzten Grünfläche (PG1) 4 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 1, 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, 3x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 140 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 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 1

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

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche

<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

Fläche2:

Gemäß Eintrag im Planteil (EPfg2) der Satzung sind in der festgesetzten Grünfläche (PG2) 10 Bäume zu pflanzen. 3 Junge Obstbäume wurden Anfang 2022 gepflanzt. Diese Obstbäume werden dem Ausgleich angerechnet und in Einzelpflanzbindungen (EPfb1) festgesetzt. Daraus ergibt sich eine geforderte Neupflanzung von 7 Bäumen.

Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 2, 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, 3x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 140 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 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 2

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

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

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

Die im Plan als einzelne Pflanzbindungen (EPfb1) festgesetzten Gehölze auf der Ergänzungsfläche 2 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. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgebieten gemachten Vorgaben 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.

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachdeckung hat mit roten bis rotbraunen oder 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.

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 sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

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

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

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

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Landwirtschaft

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss		am	12.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	13.10.2022
Auslegungsbeschluss		am	12.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	13.10.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 24.10.	bis	23.11.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	16.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	26.01.2023

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 12.09.2022

Bühlerzell,
den 17.01.2023

gez.
Botschek
(Bürgermeister)

.....
Botschek
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.01.2023

KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG

"HOCHBRONN"

IN HOCHBRONN

1:1.500

SATZUNGSBESCHLUSS 16.01.2023
INKRAFTTRETEN 26.01.2023

16.01.2023



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

ZEICHENERKLÄRUNG (Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

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

Verkehrsflächen (Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

oberird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 unterird.

LR Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

PG1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

EP1 Einzelpflanzgebot (EPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

EP2 Einzelpflanzbindung (EPfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M Maßnahmen für den Artenschutz, Gartengestaltung, Pflanzenverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A artenschutzrechtliche Untersuchung vor Abriss oder Umnutzung notwendig

Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Bestehende Grundstücksgrenzen

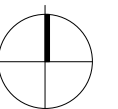
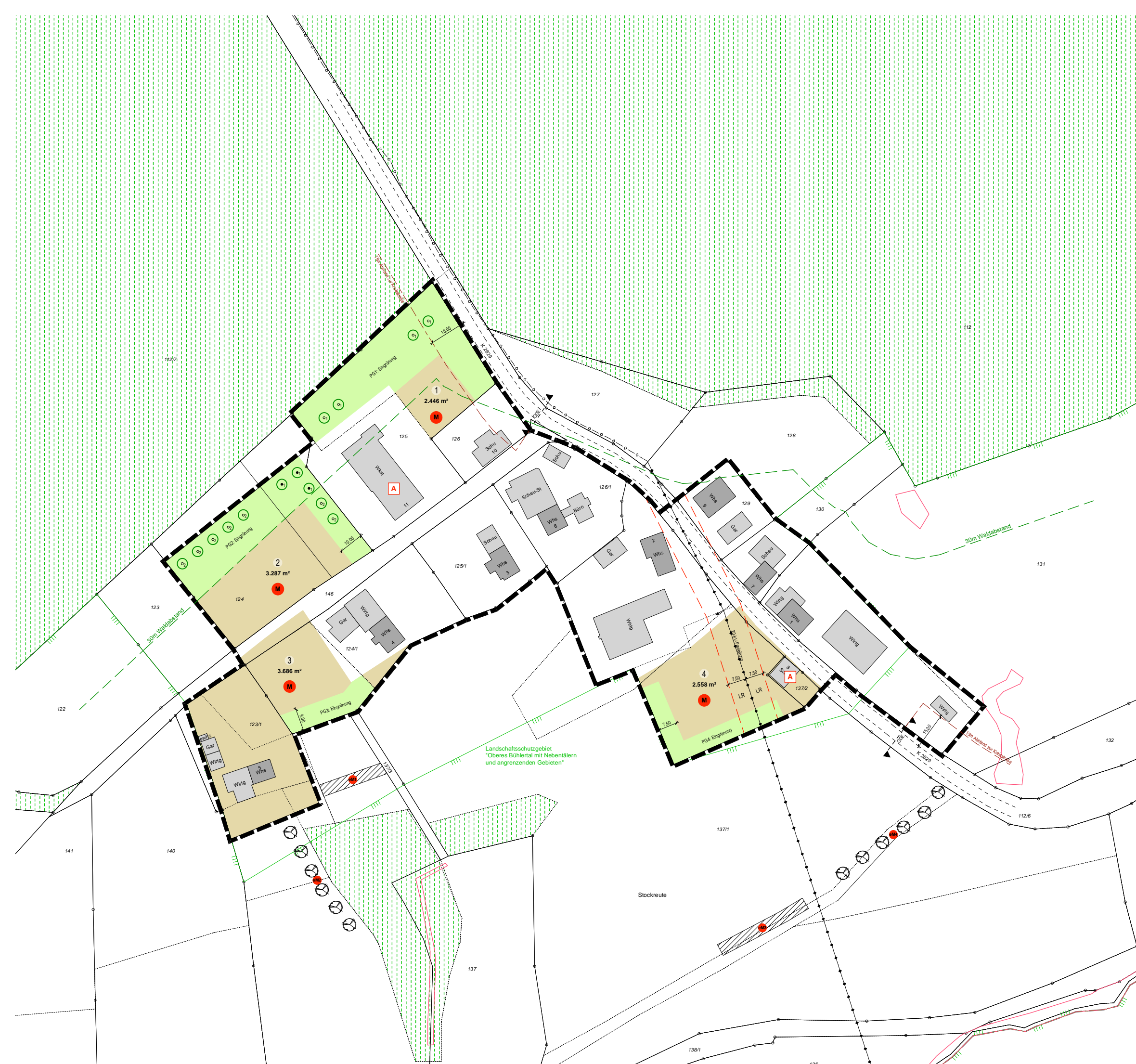
ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

externe Maßnahme: Fläche

externe Maßnahme: Einzelbäume

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop (Amtliche Kartierung)



KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG















"HOCHBRONN"

IN HOCHBRONN


1:1.500

ANHANG 1: BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN

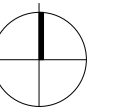
ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

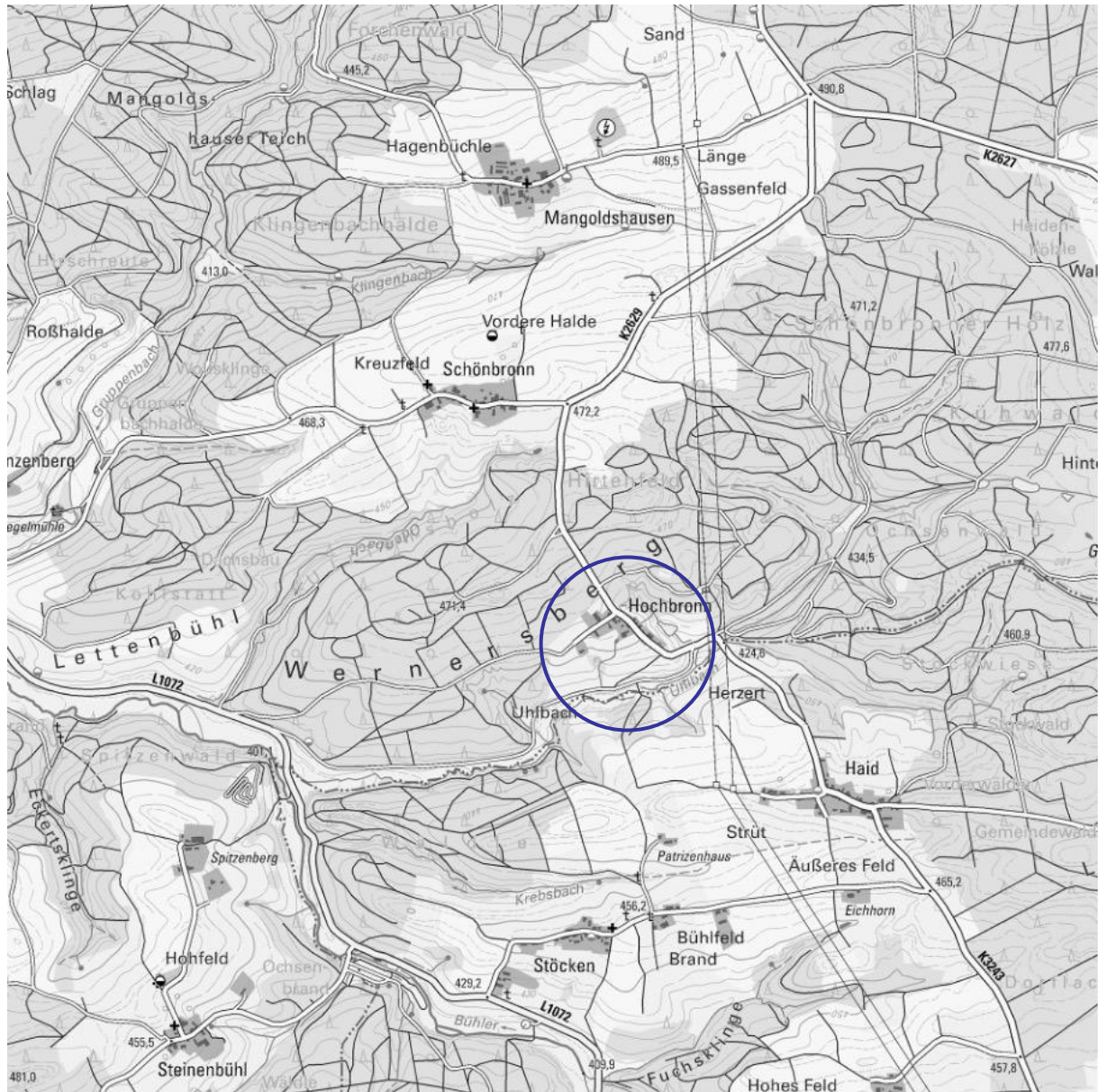
-  33.41 Fettwiese mittlere Standorte
-  33.80 Zierrasen
-  45.10 - 45.30 Großstrauch
-  45.10 - 45.30 Laubbaum
-  45.10 - 45.30 Obstbaum
-  60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
-  60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
-  60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
-  60.41 Lagerplatz
-  60.60 Garten
-  oberird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
-  unterird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
-  Geltungsbereich
-  Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

-  gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop (Amtliche Kartierung)

Landschaftsschutzgebiet
"Oberes Bühlerthal mit Nebentälern
und angrenzenden Gebieten"





S

ANHANG 2 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„HOCHBRONN“ IN HOCHBRONN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
EXTERNE KOMPENSATION	3
A.1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets (Eingriffsregelung)	3
A.1.1eM1: Anlage einer Feldhecke	3
A.1.2eM2: Pflanzung von 6 Laub- bzw. Obstbäumen	5
A.1.3eM3: Anlage einer Feldhecke	7
A.1.4eM4: Pflanzung von 6 Laub- bzw. Obstbäumen	9

EXTERNE KOMPENSATION

A.1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets (Eingriffsregelung)

A.1.1 eM1: Anlage einer Feldhecke

Gemarkung:	580 Bühlerzell																
Flur:	005 Bühlerzell																
Flurstücksnummer:	123/1																
Flurstücksfläche:	12.096 m ²																
Ort:	Südlich des Ortes Hochbronn. Angrenzend an den Geltungsbereich zur geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“ in Bühlerzell- Hochbronn.																
Schutzstatus:	Landschaftsschutzgebiet „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ SGB. Nr.: 1.27.051.																
Bestand:	Die Fläche besteht aus einer bewirtschafteten Fettwiese. Südlich angrenzend beginnt eine kleine Waldfläche mit Laub- und Nadelbäumen, die sich hangabwärts Richtung Uhlbachtal zieht.																
Maßnahmenbeschreibung:	<p>Als externer Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“, ist auf obigem Flurstück gemäß Eintrag im Planteil (eM1) die Anlage einer 2-reihigen Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.</p> <p>Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.</p> <p>Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 3, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.</p> <p>Pflanzliste: aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“</p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Gewöhnliche Haselnuss</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Frangula alnus</td> <td>Faulbaum</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Gewöhnlicher Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn																
Carpinus betulus	Hainbuche																
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss																
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																
Frangula alnus	Faulbaum																
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster																
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

Ausgleichspotenzial.

Feldhecken stellen einen Nahrungs- und Lebensraum für Heckenbrüter und Insekten dar und dienen als lineares Vernetzungselement im Biotopverbund auch für weitere Arten. Je nach Exposition und Windrichtung dient sie auch als Erosionsschutz für die umliegenden Flächen.

A.1.2 eM2: Pflanzung von 6 Laub- bzw. Obstbäumen

Gemarkung:	580 Bühlerzell
Flur:	005 Bühlerzell
Flurstücksnummer:	123/1
Flurstücksfläche:	12.096 m ²
Ort:	Südlich des Ortes Hochbronn. Angrenzend an den Geltungsbereich zur geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“ in Bühlerzell- Hochbronn.
Schutzstatus:	Landschaftsschutzgebiet „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ SGB. Nr.: 1.27.051.
Bestand:	Die Fläche besteht aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese, die zur Futtergewinnung und als Pferdeweide genutzt wird. Ein kleiner Schuppen dient als Stall und Unterstand für Pferde. Östlich angrenzend verläuft eine kleine Waldfläche mit Laub- und Nadelbäumen, die sich hangabwärts Richtung Uhlbachtal zieht.
Maßnahmenbeschreibung:	<p>Als externer Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“, ist auf obigem Flurstück gemäß Eintrag im Planteil (eM2) die Pflanzung von insgesamt 6 Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen.</p> <p>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.</p> <p>Die aktuelle Bewirtschaftung der Wiese bleibt bestehen. Alternativ ist auch eine Weidenutzung (Fettweide) zulässig. Hierbei ist jedoch eine sorgfältige Planung und Auswahl von Weidetieren und Weideform nötig (Standweide eher ungeeignet, Beweidung mit Pferden kritisch, Erforderlichkeit von Baumschutzmaßnahmen etc.).</p> <p>Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.</p> <p>Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 3 dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.</p> <p>Pflanzliste: aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW</p>

2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge - Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild - Apfel
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Holz - Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

Ausgleichspotenzial.

Bäume bieten vielen Tieren einen Lebensraum, sind schön zu betrachten, können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern und Klimaextremen entgegenwirken. Sie bringen daher nicht nur eine Aufwertung für das Schutzgut Biotop mit sich, sondern auch für das Schutzgut Landschaftsbild sowie das Schutzgut Klima und Luft.

A.1.3 eM3: Anlage einer Feldhecke

Gemarkung:	580 Bühlerzell																																		
Flur:	005 Bühlerzell																																		
Flurstücksnummer:	137/1																																		
Flurstücksfläche:	38.993 m ²																																		
Ort:	Südlich des Ortes Hochbronn. Angrenzend an einen landwirtschaftlichen Feldweg.																																		
Schutzstatus:	Landschaftsschutzgebiet „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ SGB. Nr.: 1.27.051.																																		
Bestand:	Die Fläche besteht aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese, die zur Futtergewinnung gemäht wird. Südlich fällt die Fläche in einer kurzen Böschung zu einem landwirtschaftlichen Feldweg ab.																																		
Maßnahmenbeschreibung:	<p>Als externer Ausgleich für die Ergänzungsfläche 4 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“, ist auf obigem Flurstück gemäß Eintrag im Planteil (eM3) die Anlage einer 2-reihigen Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.</p> <p>Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.</p> <p>Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 4, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.</p> <p>Pflanzliste: aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“</p> <table> <tbody> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Gewöhnliche Haselnuss</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Frangula alnus</td> <td>Faulbaum</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Gewöhnlicher Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa corymbifera</td> <td>Heckenrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa rubiginosa</td> <td>Wein-Rose</td> </tr> <tr> <td>Salix alba</td> <td>Silber-Weide</td> </tr> <tr> <td>Salix pupurea</td> <td>Purpur-Weide</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Sambucus racemosa</td> <td>Trauben-Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> </tbody> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose	Rosa corymbifera	Heckenrose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Salix alba	Silber-Weide	Salix pupurea	Purpur-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Acer campestre	Feld-Ahorn																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																		
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss																																		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																		
Frangula alnus	Faulbaum																																		
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster																																		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																																		
Prunus spinosa	Schlehe																																		
Rosa canina	Hundsrose																																		
Rosa corymbifera	Heckenrose																																		
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																																		
Salix alba	Silber-Weide																																		
Salix pupurea	Purpur-Weide																																		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																		
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder																																		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																		

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

Ausgleichspotenzial.

Feldhecken stellen einen Nahrungs- und Lebensraum für Heckenbrüter und Insekten dar und dienen als lineares Vernetzungselement im Biotopverbund auch für weitere Arten. Je nach Exposition und Windrichtung dient sie auch als Erosionsschutz für die umliegenden Flächen.

A.1.4 eM4: Pflanzung von 6 Laub- bzw. Obstbäumen

Gemarkung:	580 Bühlerzell				
Flur:	005 Bühlerzell				
Flurstücksnummer:	137/1				
Flurstücksfläche:	38.993 m ²				
Ort:	Südlich des Ortes Hochbronn. Angrenzend an einen landwirtschaftlichen Feldweg.				
Schutzstatus:	Landschaftsschutzgebiet „Oberes Bühlertal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ SGB. Nr.: 1.27.051.				
Bestand:	Die Fläche besteht aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese, die zur Futtergewinnung gemäht wird. Südlich fällt die Fläche in einer kurzen Böschung zu einem landwirtschaftlichen Feldweg ab.				
Maßnahmenbeschreibung:	<p>Als externer Ausgleich für die Ergänzungsfläche 4 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“, ist auf obigem Flurstück gemäß Eintrag im Planteil (eM4) die Pflanzung von insgesamt 6 Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen.</p> <p>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. Dreiboockicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.</p> <p>Die aktuelle Bewirtschaftung der Wiese bleibt bestehen. Alternativ ist auch eine Weidenutzung (Fettweide) zulässig. Hierbei ist jedoch eine sorgfältige Planung und Auswahl von Weidetieren und Weideform nötig (Standweide eher ungeeignet, Beweidung mit Pferden kritisch, Erforderlichkeit von Baumschutzmaßnahmen etc.).</p> <p>Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.</p> <p>Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Ergänzungsfläche 4 dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.</p> <p>Pflanzliste: aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“</p> <table> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Bergahorn</td> </tr> </table>	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn				
Acer pseudoplatanus	Bergahorn				

Betula pendula	Hänge - Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild - Apfel
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holz - Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

Ausgleichspotenzial.

Bäume bieten vielen Tieren einen Lebensraum, sind schön zu betrachten, können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern und Klimaextremen entgegenwirken. Sie bringen daher nicht nur eine Aufwertung für das Schutzgut Biotop mit sich, sondern auch für das Schutzgut Landschaftsbild sowie das Schutzgut Klima und Luft.

KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG

"HOCHBRONN"

IN HOCHBRONN

1:500

ANHANG 2: eM1 / eM2

ZEICHENERKLÄRUNG

-  externe Maßnahme 1:
Anlegen einer Feldhecke (Flurstück 123/1)
-  externe Maßnahme 2: Pflanzung von
6 Laub- bzw. Obstbäumen (Flurstück 123/1)
-  Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)
-  gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop
(Amtliche Kartierung)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Bestehende Grundstücksgrenzen

140

123/1

ewhs

Gar

Wirtg

Wirtg

5
Whs

eM1

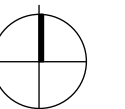
137/3

137/1

eM2

Landschaftsschutzgebiet
"Oberes Bühlerthal mit Nebentälern
und angrenzenden Gebieten"

137



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HOCHBRONN"









IN HOCHBRONN

1:500

ANHANG 2: eM3 / eM4



ZEICHENERKLÄRUNG

-  externe Maßnahme 3:
Anlegen einer Feldhecke (Flurstück 137/1)
-  externe Maßnahme 4: Pflanzung von
6 Laub- bzw. Obstbäumen (Flurstück 137/1)
-  Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)
-  gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop
(Amtliche Kartierung)
-  oberird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
-  unterird. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Bestehende Grundstücksgrenzen

Landschaftsschutzgebiet
"Oberes Bühlertal mit Nebentälern
und angrenzenden Gebieten"

137/1

112/6

eM4

eM3

Wirtg

ckkreute

