

UMWELTBERICHT, BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WEGÄCKER II“

IN GEIFERTSHOFEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	5
UMWELTBERICHT	7
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
2. Städtebauliche Konzeption	7
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
4. Übergeordnete Planungen	11
4.1 Regionalplanung	11
4.1.1 Regionalplan	11
4.1.2 Landschaftsrahmenplan	11
4.2 Bauleitplanung	11
4.2.1 Flächennutzungsplan	11
4.2.2 Landschaftsplan	11
4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	15
5.1 Untersuchungsgebiet	15
5.2 Untersuchungsumfang	15
5.3 Fachgutachten	15
5.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
5.3.2 Hydrogeologische Untersuchung	15
6. Schutzvorschriften und Restriktionen	16
6.1 Schutzgebiete	16
6.2 Biotopschutz	16
6.3 Artenschutz	16
6.3.1 Rechtliche Grundlagen	16
6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	17
6.3.3 Prognose der Betroffenheit	17
6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	17
6.4 Gewässerschutz	17
6.5 Denkmalschutz	18
6.6 Immissionsschutz	18
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	18
6.8 Altlasten	18
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	19
7.1.1 Schutzgut Mensch	19
7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
7.1.3 Schutzgut Boden	20
7.1.4 Schutzgut Wasser	20
7.1.5 Schutzgut Klima und Luft	21
7.1.6 Schutzgut Landschaft	21
7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	22
7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	22
7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	22
8. Maßnahmenkonzeption	24

8.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	24
8.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
8.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	24
8.2	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	25
8.3	Maßnahmen zum Erhalt von mageren Flachland-Mähwiesen	25
9.	Zusätzliche Angaben	26
9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
9.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	26
9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	26
9.4	Zusammenfassung	27
	BEGRÜNDUNG	29
	10. Abwägung der Maßnahmen	29
	11. Planungsrechtliche Festsetzungen	29
11.1	Art der baulichen Nutzung	29
11.2	Maß der baulichen Nutzung	29
11.3	Nebenanlagen	30
11.4	Bauweise	30
11.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	30
11.6	Zahl der Wohnungen	30
11.7	Sichtfelder	30
11.8	Zu- und Ausfahrtsverbote	30
11.9	Versorgungsanlagen und -leitungen	30
11.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
11.11	Pflanzgebote	31
11.12	Pflanzbindungen	31
	12. Örtliche Bauvorschriften	31
12.1	Äußere Gestaltung	31
12.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	31
12.3	Dachaufbauten und Zwerchbauten	31
12.4	Einfriedungen, Stützmauern	31
12.5	Stellplätze	32
	13. Verkehr	32
	14. Technische Infrastruktur	32
14.1	Wasserversorgung	32
14.2	Abwasserbeseitigung	32
14.3	Stromversorgung	32
	15. Soziale Infrastruktur	32
	16. Bodenordnende Maßnahmen	32
	TEXTTEIL	33
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	33
B	Örtliche Bauvorschriften	37
C	Hinweise und Empfehlungen	38
	AUSFERTIGUNG	41
	ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG	43

ANHANG

- Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 2: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 3: Externe Kompensation

BEBAUUNGSPLAN**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Entwurf 1:1.500	9
Bild 2: Geltungsbereich 1:2.500	10
Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	13
Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	13
Bild 5: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000	14
Bild 6: Luftbild 1:2.500	14

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht
- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

Weitere **Fachgutachten** wurden - finden sich unter Kapitel 5.3.

- Faunistische Untersuchung

UMWELTBERICHT

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Baugebiet „Wegäcker I“ entstand Anfang der 90er Jahre am nördlichen Siedlungsrand von Geifertshofen. Der am 02.12.2013 inkraftgetretene dazugehörige Bebauungsplan stellte die planungsrechtliche Grundlage für die Einfamilienhausbebauung dar. Mittlerweile verfügt die Gemeinde nur noch über wenige freie Bauplätze, so dass mit der vorliegenden Erweiterung des Wohngebietes „Wegäcker“ der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden soll.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde. Dessen Konzeption umfasst die Bereiche zwischen der Kreisstraße im Osten, dem Friedhof im Norden und der bestehenden Wohnbebauung im Westen. Die Realisierung des Wohngebietes ist in drei Abschnitten vorgesehen.

Die vom Geltungsbereich erfassten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

2. Städtebauliche Konzeption

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Geifertshofen, westlich der Kreisstraße 2627. Die Fläche wird derzeit als Grünland und Ackerfläche, genutzt. Im Westen grenzen die bestehende Siedlungsstrukturen mit den Wohngebieten „Gumpe II“ und „Wegäcker I“ an.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Die Bauplatzgrößen variieren zwischen ca. 650 m² und 850 m². Somit kann unterschiedlichen Nachfragen entsprochen werden. Die Haupteinschließung des Wohngebietes ist über die Kreisstraße 2627, als Querverbindung zur Straße „Sommerhalde“, vorgesehen. Die Breite der Straße beträgt brutto 7,0 m, so dass neben der Anlage eines einseitigen Fußweges die Begegnung zweier Lkws ermöglicht wird. Die Erschließung der weiteren Baugrundstücke erfolgt über eine Wohnstraße, mit einer Breite von 5,0 m, nach Norden. Hierdurch wird auch weiterhin die Zufahrt zum bestehenden Friedhof gewährleistet. Durch die Aufteilung des Erschließungssystems lässt sich das Baugebiet in drei Bauabschnitten entwickeln.

Die Planung sieht, entsprechend der angrenzenden Bebauung, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Insgesamt sollen die gewählten Festsetzungen den Bauwilligen einerseits ausreichend Freiräume hinsichtlich der Anordnung und Gestaltung der Gebäude bieten, andererseits ist eine gewisse Homogenität des Baugebietes städtebauliches Ziel.

Die grünordnerischen Festsetzungen sehen den weitmöglichsten Erhalt der Obstbäume im Westen des Geltungsbereiches vor. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung wird ein Teil der Obstbäume als Pflanzbindung festgesetzt. Eingrünungsmaßnahmen sind, mit Ausnahme in Richtung Kreisstraße, nicht erforderlich, da das Plangebiet durch bestehende Baustrukturen eingefasst wird. Der inneren Durchgrünung und Gliederung des geplanten Baugebietes dienen straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,02 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,69 ha	83,7 %
- überbaubare Flächen	1,18 ha	58,5 %
- nicht überbaubare Flächen	0,51 ha	25,2 %
• Öffentliche Grünfläche	0,05 ha	2,5 %
• Verkehrsflächen	0,28 ha	13,8 %



Bild 1: Entwurf 1:1.500

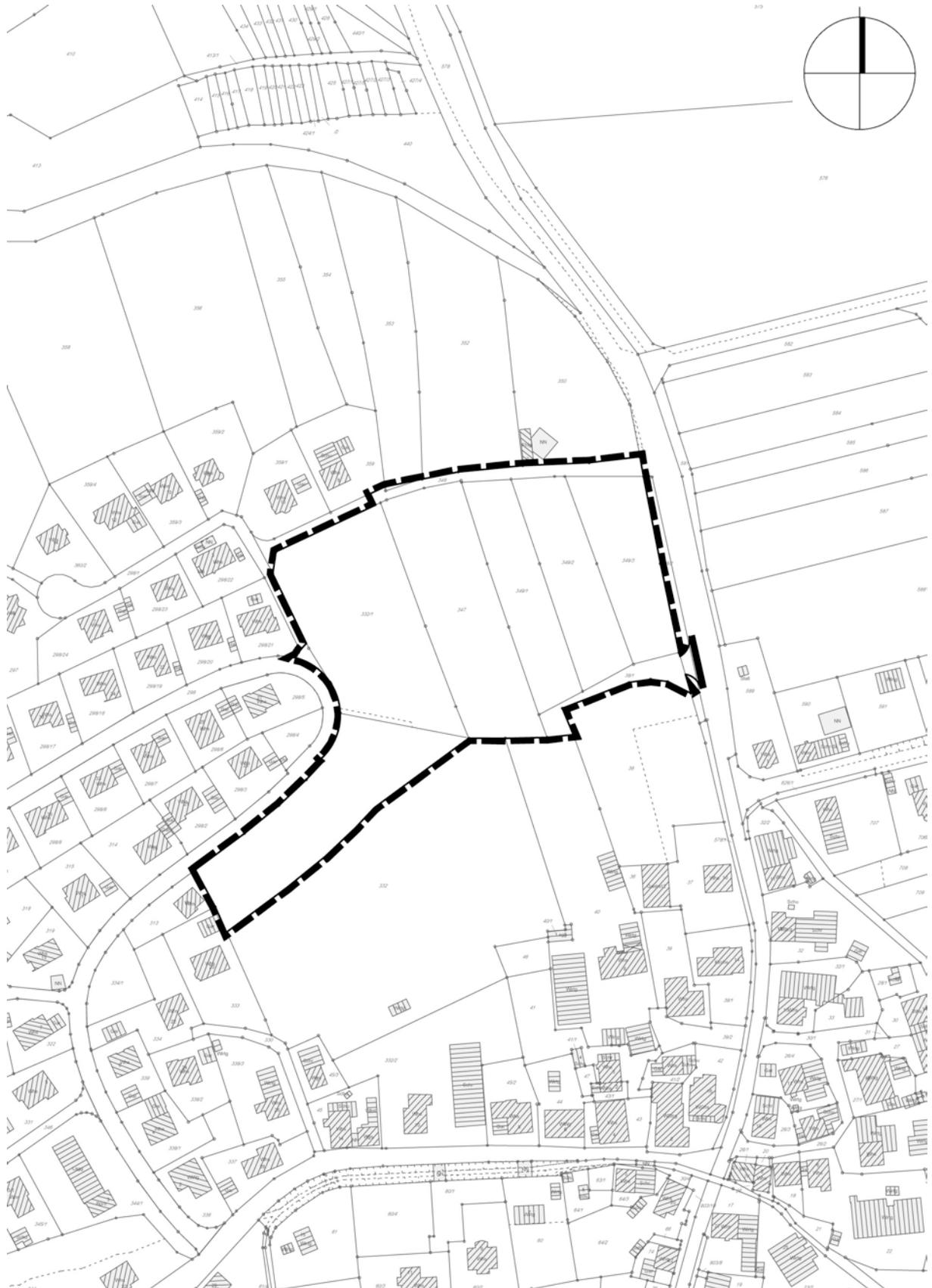


Bild 2: Geltungsbereich 1:2.500

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

4.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an ein regionales Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 an:

„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.“

Da sich das Plangebiet in einer „Lücke“, zwischen zwei bebauten Siedlungsbereichen befindet, ist mit keiner Beeinträchtigung der Erholungseignung zu rechnen. Die Wegebeziehungen für Wanderer und Fußgänger bleiben bestehen und werden durch die Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Andere regional bedeutsame Flächen sind durch die Planung nicht tangiert.

4.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

„wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“

„wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2.2 Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Arbeitsgruppe Umwelt von 2004 vor. Ein Ausschnitt der Themenkarte „Städtebau“ ist auf den folgenden Seiten dargestellt. Soweit aus dem Plan ersichtlich, ist das Gebiet als „Geplante und absehbare Umwandlung Wohnbau/Mischfläche“ dargestellt. Weitere planungsrelevante Aussagen zum Gebiet sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gumpe II“, Inkrafttreten am 30.10.1973
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Wegäcker I“, Inkrafttreten am 02.12.1993
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

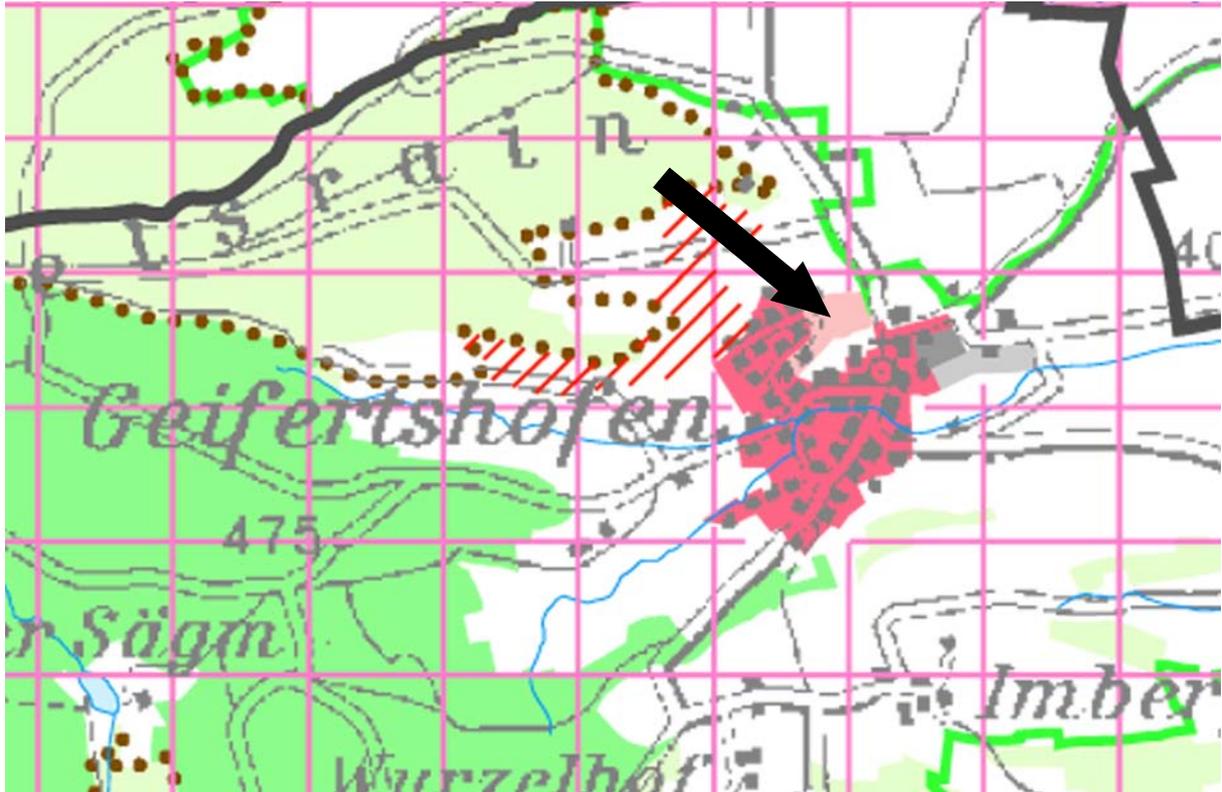


Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

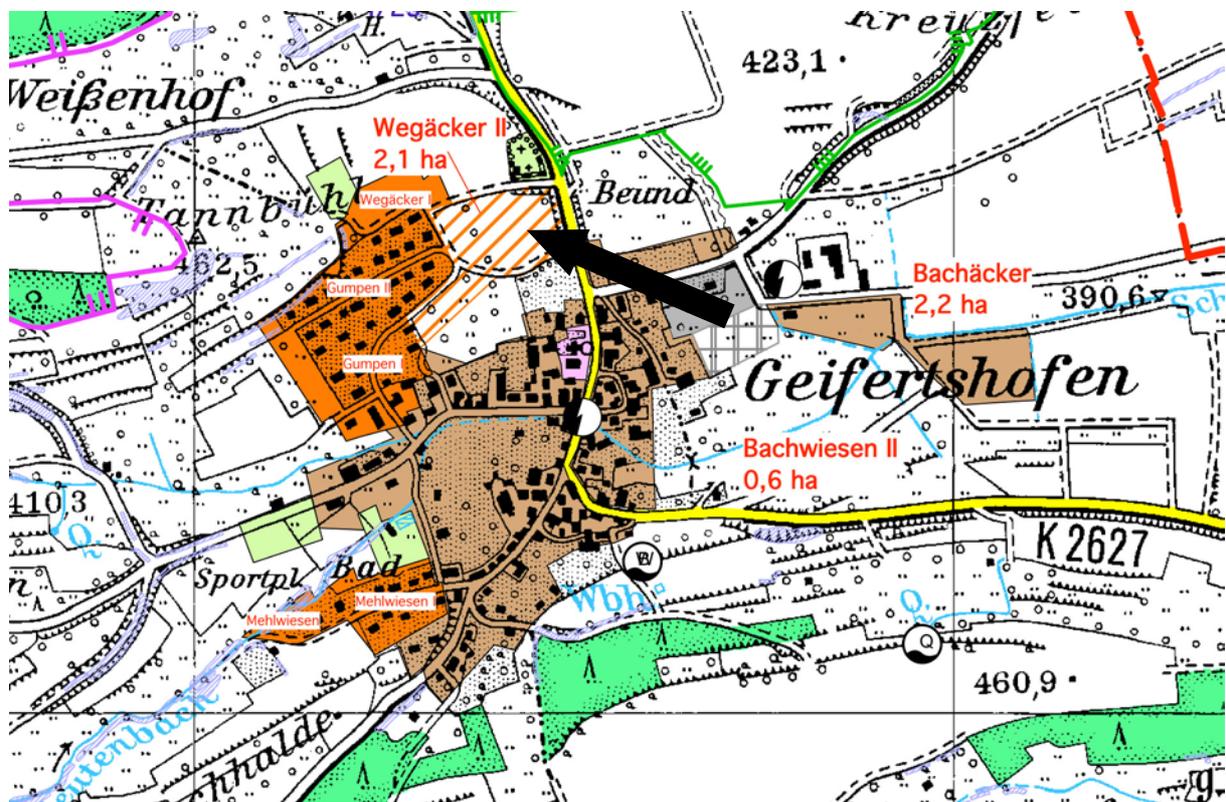


Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

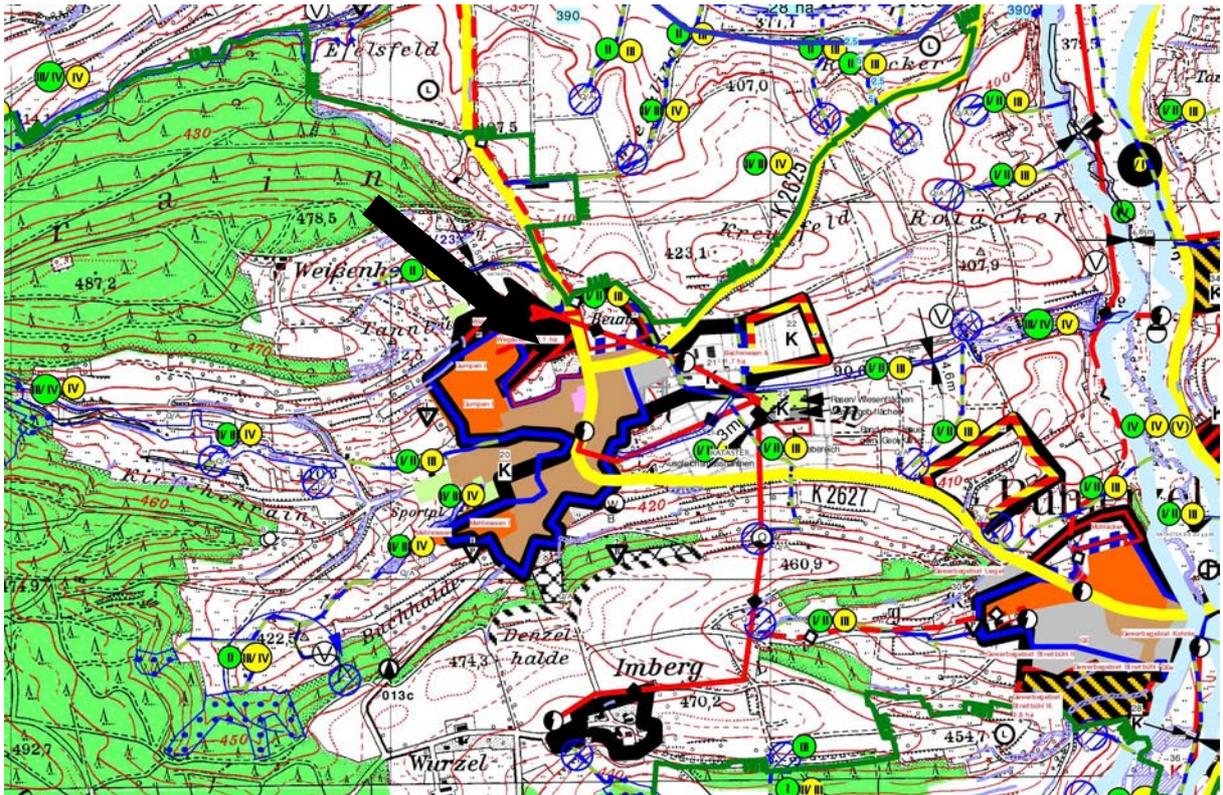


Bild 5: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000

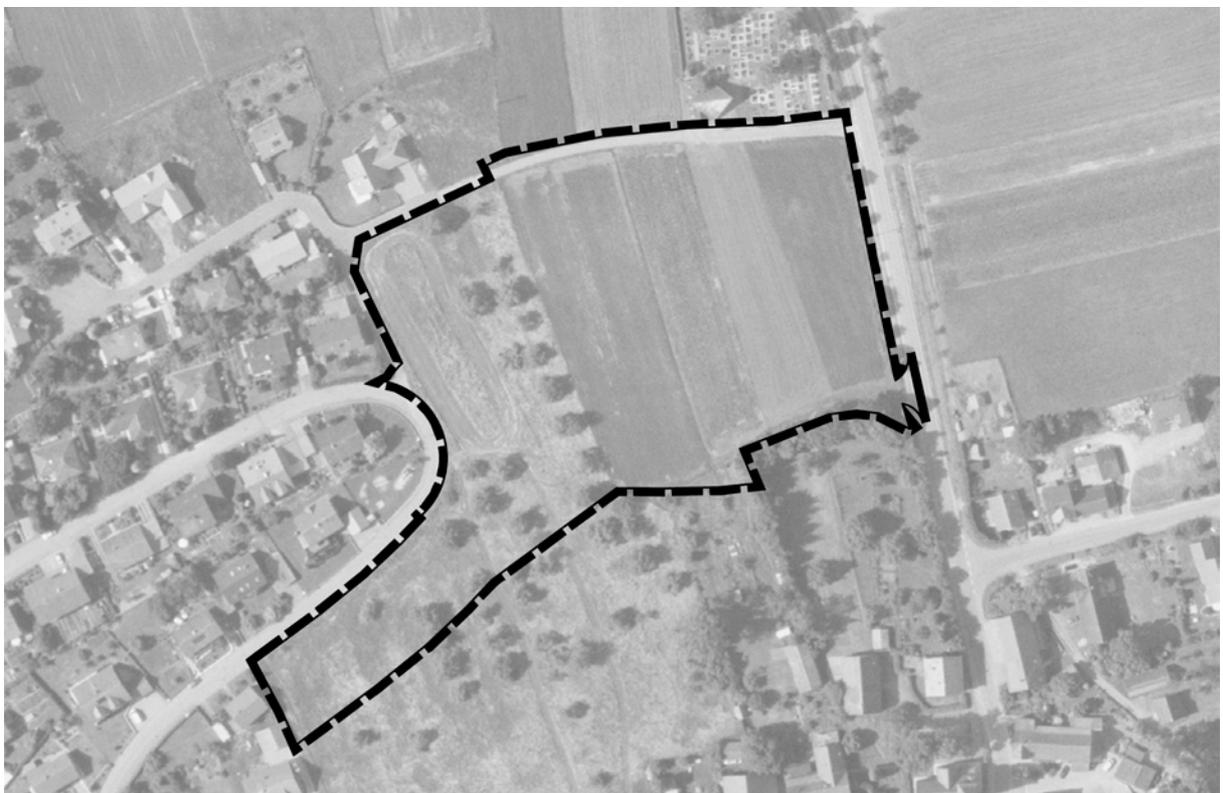


Bild 6: Luftbild 1:2.500

5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

5.1 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in dem Naturraum „Schwäbisch-Fränkischer Waldberge“, einem Teil der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“. Der Geltungsbereich liegt in Geifertshofen und schließt im Norden an den bestehenden Ortsrand an. Die offene Kulturlandschaft ist durch die Grünlandbewirtschaftung geprägt. Nur vereinzelt sind Flächen zu Acker umgebrochen. Die forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf die schattigen Hänge. Geologisch befindet sich Geifertshofen im Übergangsbereich von Gipskeuper zu Schilfsandstein.

Das Gebiet wird im Osten durch die Kreisstraße 2627 abgeschlossen. Südlich befindet sich der Friedhof, die Straße „Wegäcker“ begrenzt hier den Geltungsbereich. Im Westen schließt die bestehende Bebauung direkt an den Geltungsbereich an. In Richtung Süden hingegen befinden sich vor dem Ortsrand noch Grün- und Gartenflächen. Innerhalb der geplanten Abgrenzung werden die Flächen als Acker oder Mähwiesen bewirtschaftet. Auf der extensiv genutzten Wiese steht eine lückige Streuobstwiese.

5.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2012, August 2012 und Mai 2013 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Ebenso liegt die Artenschutz einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mit zuständigem Naturschutzbeauftragten vor. Diese stimmen der Einschätzung, dass die Fläche aufgrund ihrer Habitatstrukturen einen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse darstellt, zu.

Ein entsprechendes Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde vom Büro Gekoplan erstellt.

Eine hydrogeologische Untersuchung wurde im Herbst 2013 beauftragt.

5.3 Fachgutachten

5.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das Büro Gekoplan wurde im Frühjahr 2012 für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde im Oktober 2012 vorgelegt und wird unter Kapitel 6.3 in Auszügen wiedergegeben.

5.3.2 Hydrogeologische Untersuchung

Eine hydrogeologische Untersuchung wurde im Herbst 2013 beauftragt. Ergebnisse werden nach Vorliegen an das Landratsamt weiter gereicht.

6. Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ wird demnach von der Planung nicht negativ beeinflusst.

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.

6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

6.3 Artenschutz

6.3.1 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.

6.3.2 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- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt. Weitere streng geschützte Arten 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 im Umweltbericht berücksichtigt.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Für 6 Arten ergab sich ein Brutverdacht bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um die Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Kohlmeise, Star und Tannenmeise. Für die restlichen 16 Arten ergab sich kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug.

Fledermäuse

Bei der Untersuchung der Obstbäume wurden alle sich in den Obstgehölzen befindenden Baumhöhlen untersucht, es gab jedoch keinerlei Anzeichen auf Fledermausvorkommen, so dass im Ergebnis Fledermausfortpflanzungs- und Ruhestätten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden konnten.

6.3.3 Prognose der Betroffenheit

Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten für die häufigen und verbreiteten Arten (Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Kohlmeise, Star, Tannenmeise) im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Da im Untersuchungsraum keine Fledermausvorkommen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von den geplanten zukünftigen Baumaßnahmen betroffen.

6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

- Die Baufeldräumung sollte nicht während der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen der nachgewiesenen Brutvogelarten vorgenommen werden. Die Baufeldräumung darf deshalb nicht in der Zeit zwischen Anfang März bis Anfang Oktober erfolgen.
- Die bebrüteten Obstgehölze sollten nach Möglichkeit erhalten werden, um bestehende Nistmöglichkeiten nicht zu zerstören.

6.4 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.

6.5 Denkmalschutz

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

6.6 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen. Mit baulichen Anlagen wird ein ausreichender Abstand zum bestehenden Friedhof im Norden eingehalten (Gemäß § 8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht zu Friedhofszwecken dienen, ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten).

6.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

6.8 Altlasten

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

7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung. 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.

7.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der nördlich von Geifertshofen liegende Friedhof stellt für das Schutzgut eine wichtige öffentlich zugängliche Freifläche dar. Der Friedhof ist gut erreichbar, lediglich die Anzahl der Parkplätze ist zu bestimmten Stoßzeiten zu knapp. Der im bestehenden Wohngebiet befindliche Spielplatz wertet das Umfeld zudem auf. Durch den Bau des Fahrradweges von Geifertshofen nach Mittelfischach ergibt sich durch die Erreichbarkeit von Erholungseinrichtungen und Freiräumen ein Mehrwert für die Naherholung.

Prognose

Für den Friedhof werden weitere Stellplätze angeboten. Der bereits bestehende Siedlungscharakter wird erweitert. Die bestehenden Anlagen wie der Radweg und der Spielplatz werden durch die Planung nicht verändert. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Planung.

7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Acker

Mittig und im Osten werden drei Flurstücke als Acker bewirtschaftet. Der westlichste war in den Jahren 2012 und 2013 als Grünland eingesät. Auf den beiden anderen Flächen wechseln die Fruchtfolgen, unter anderem wurde Mais angebaut.

Fettwiese

Die Wiese zwischen den Ackerflächen wird intensiv bewirtschaftet und weist die typische Artenzusammensetzung einer Fettwiese auf. Bei den Begehungen konnten beispielsweise Schafgarbe, Löwenzahn, Knautgras, Spitzwegerich und Weiß- und Wiesenklee kartiert werden.

Magerwiese

Im Westen wird die Wiese extensiv als Mähwiese genutzt. Das Artenspektrum ist daher wesentlich höher als bei der Fettwiese. Bei der Begehung im Mai 2013 konnten auf der Fläche insgesamt 34 Arten festgestellt werden. Darunter einige Magerzeiger wie beispielsweise Aufrechte Trespe, Wiesen-Glockenblume, Wiesen-Kümmel, Wiesen-Flockenblume, Margerite und Klappertopf.

Hinweis: Eine Magerwiese entspricht bei optimaler Ausprägung dem nach der FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtyp 6510 „magere Flachland-Mähwiese“.

Streuobst

Auf der Magerwiese und entlang der Kreisstraße stehen verschiedene Obstgehölze. Diese wurden durch das Büro Gekoplan im Rahmen der saP untersucht, siehe Kapitel 6.3. Auf der Straßenböschung stehen fünf Apfel- und zwei Zwetschgenbäume. Auf der Magerwiese stehen insgesamt 17 verschieden alte Obstbäume. Ein Obstbaum im Norden ist bereits abgegangen.

Völlig versiegelte Straße

In den Geltungsbereich wurde ein Teil der bereits asphaltierten Straße „Weckäcker“ aufgenommen. Diese Flächen sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen funktionslos.

Bewertung für Eingriffsregelung

hohe naturschutzfachliche Bedeutung

Prognose

Der gesamte Bereich wird zu einem Wohngebiet umgewandelt, demnach entfallen die bestehenden Biotoptypen vollständig. Die versiegelten und bebauten Flächen nehmen etwa die Hälfte des Gebietes ein. Soweit die Grundstückszuschneide dies zulassen, werden die bestehenden Obstbäume erhalten. Diese werden zwar nun eher als Lebensraum für Siedlungsarten genutzt werden, übernehmen aber dennoch wichtige Funktionen für das Schutzgut. Es ist vorgesehen zudem Bäume in den einzelnen Grundstücken neu zu pflanzen. Für die entfallene Magerwiese wird im gleichen Umfang an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen.

7.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der „Schwäbisch-Fränkischen Waldberge“. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper. Die Bodenart im Planungsgebiet ist lehmiger Sand, stark lehmiger Sand und Lehm. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) auf den Flächen im Nordosten gering und im Südwesten hoch. Für die Bodenfruchtbarkeit liegt die Bewertung zwischen gering und mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird im Norden mit gering, im Süden mit mittel angegeben. Einen speziellen Standort für Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Die überbauten und versiegelten Flächen nehmen um ca. 1,5 Hektar zu. Diese Flächen verlieren ihre natürlichen Funktionen und sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine hydrogeologische Beurteilung wurde in Auftrag gegeben. Erkenntnisse werden ggf. nach Vorliegen eingearbeitet. Geologisch liegt das Gebiet auf Gipskeuper, dieser weist eine mittlere Durchlässigkeit auf.

Durch die momentane Nutzung als Grünland sind keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar. Lediglich im Bereich der Ackerflächen kann die Durchlässigkeit des Bodens durch eine Pflugsole beeinträchtigt sein.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die großen offenen Flächen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung dienen in erster Linie der Kaltluftentstehung. Die in Richtung Geifertshofen geneigte Fläche dient als Abflussbahn für die auf den Acker- und Wiesenflächen entstehende Kalt- und Frischluft, die der Ortsmitte von Geifertshofen zufließt und hier zum Temperatenausgleich beiträgt. Die vorhandenen Streuobstbestände dienen - zusätzlich zu ihrer klimaausgleichenden Wirkung - der Sauerstoff- und Frischluftproduktion sowie der Luftbefeuchtung. Im Gebiet sind keine klima- und luftbelastenden Nutzungen vorhanden.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere bis hohe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch klimaausgleichend wirkenden Acker- und Grünlandflächen werden in klimabelastende umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die erhaltenen und geplanten Bäume im Geltungsbereich sollen dem entgegenwirken und das Mikroklima verbessern.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Die Landschaft bei Geifertshofen wird durch die Talräume der umliegenden Bäche und den angrenzenden Höhen wie auch der ansprechenden, reich strukturierten Kulturlandschaft geprägt. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist unter anderem durch den Radweg für die Naherholung gut erreichbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Durch den Aufschluss der Siedlung in Richtung Friedhof ergibt sich kein neues Landschaftsbild. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist daher sehr gering.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Im Geltungsbereich sind solche Schutzgüter nicht vorhanden. Im angrenzenden historischen Ortskern von Geifertshofen liegt die Evangelische Pfarrkirche.

Prognose

Das Schutzgut ist von der Planung, da innerhalb des Geltungsbereich keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden sind, nicht betroffen. Durch das nach Süden abfallende Gelände ist auch mit keinen visuellen Beeinträchtigungen der Evangelische Pfarrkirche und dem historischen Ortskern zu rechnen.

7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Darüber hinaus wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens verschieden Varianten bezüglich der Erschließung des Plangebietes geprüft.

7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und

ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einem Wohngebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie 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. 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 von Natura2000 und Artenschutz 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 von Natura2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der Streuobstbäume sollen diese, soweit möglich, erhalten bleiben.
- Die versiegelten Flächen im Baugebiet sollen auf das absolut notwendige Maß (§ 1 Abs. 1 BauGB) beschränkt werden. Aus diesem Grund soll die nach BauNVO zulässige 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschlossen werden.
- Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen zur Verringerung der Fernwirkung.
- Die Verwendung von Stützmauern an der zur landschaftszugewandten Grenze ist unzulässig. Ebenso sollen massive Einfriedungen der Grundstücke sowie Sockelmauern und immergrüne Hecken untersagt werden.

Nach Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzung landschaftstypischer Gehölze. Pro Baugrundstück sollte mindestens ein mittelgroßer Laubbaum bzw. Obst-Hochstamm gepflanzt werden.
- Eingrünung des neuen Ortsrandes im Nordosten durch Anpflanzung von dichten Strauchhecken aus vorwiegend heimischen Laubgehölzen.
- Zur Optischen Abgrenzung und ökologischen Aufwertung soll der geplante Parkplatz mit einer Hecke eingegrünt werden.
- Zur Kompensation der entfallenden Streuobstbäume sollen mindestens 6 Nistkästen im Gebiet angebracht und dauerhaft gepflegt werden.

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 im Anhang 3 genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung eines Ufergehölzes am Gunzenbach bei Trögelsberg als Trittstein zur Biotopvernetzung.
- Entlang des Gunzenbach wird auf dem Südufer durch Nutzungsanpassung eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt.
- Extensivierung der Nutzung auf dem südlich vom Gunzenbach liegenden Grundstückes hin zu einer Magerwiese bzw. in den feuchten Bereichen zu einer Nasswiese.

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

8.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Zur Vermeidung artenschutzrechtlichen Verbote sind nachstehende Vorgaben zwingend zu beachten:

- Baumfällungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind 6 Vogelnistkästen anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

8.3 Maßnahmen zum Erhalt von mageren Flachland-Mähwiesen

Der Lebensraumtyps (LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ ist über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Eine Endhaftung bei erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen über einen Bebauungsplan kann nur über einen Vollausgleich erreicht werden. Eine Abwägung mit anderen Belangen ist nicht europarechtskonform.

Es ist folgende Maßnahme für den Vollausgleich von 7.500 m² entfallende „Magere Flachland-Mähwiese“ vorgesehen:

- Es wird auf 7.500 m² die Nutzung soweit extensiviert, dass sich eine Magere Flachland-Mähwiese entwickeln kann. Sollte sich nach 5 Jahren nicht die typische Artenzusammensetzung eingestellt haben, muss die Fläche gezielt eingesät werden. Die Maßnahmenfläche liegt bei Trögelsberg am Gunzenbach und dient parallel dem allgemeinen Ausgleich.

Die Maßnahme ist im Anhang 3 genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert.

Der Beginn der Nutzungsumstellung ist dem Landratsamt anzuzeigen. Nach 2 und 5 Jahren ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen (vgl. Kapitel 9.3).

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzten sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Kartierzeitpunkt der externen Ausgleichsfläche lag im Dezember 2013 und daher nicht optimal. Eine Nachkartierung im Frühjahr 2014 wird durchgeführt und die Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet.

9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 Jahren den 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.

Die Maßnahme zum Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiesen ist speziell durch eine Fachkraft zu Überwachen, ein Monitoring ist durchzuführen. Das Monitoring wird durch die Gemeinde durchgeführt. Der Beginn der Maßnahme (Nutzungsumstellung) ist dem Landratsamt zu übermitteln. Darauf folgen nach 2 und 5 Jahren die Erfolgskontrollen, die Ergebnisse sind bis jeweils spätestens 01.09. dem Landratsamt Schwäbisch Hall zu melden.

Sollte sich nach 5 Jahren keine für Magere Flachland-Mähwiesen typische Artenzusammensetzung eingestellt haben sind unter Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch weitere Maßnahmen wie bspw. Einsaat zu ergreifen.

9.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde verfügt nur noch über wenige freie Bauplätze, so dass mit der vorliegenden Erweiterung des Wohngebietes „Wegäcker“ der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden soll. Der städtebauliche Entwurf umfasst die Bereiche zwischen der Kreisstraße im Osten, dem Friedhof im Norden und der bestehenden Wohnbebauung im Westen. Die Realisierung des Wohngebietes ist in drei Abschnitten vorgesehen. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Das Plangebiet befindet sich in dem Naturraum „Schwäbisch-Fränkischer Waldberge“, einem Teil der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“. Geologisch befindet sich Geifertshofen im Übergangsbereich von Gipskeuper zu Schilfsandstein. Innerhalb der geplanten Abgrenzung werden die Flächen als Acker oder Mähwiesen bewirtschaftet. Auf der extensiv genutzten Wiese steht eine lückige Streuobstwiese.

Die Einschätzung zum artenschutzrechtlichen Untersuchungsumfang ergab die Notwendigkeit für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Vogel- und Fledermausarten. Der Verdacht auf Fledermausfortpflanzungs- und Ruhestätten konnte nicht bestätigt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Für 6 Arten ergab sich ein Brutverdacht bzw. gelang ein Brutnachweis. Die restlichen 16 Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten für die häufigen und verbreiteten Vogelarten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Baufeldräumung auf den Zeitraum zwischen Anfang März bis Ende September beschränkt.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einer Wohnbebauung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Begrenzung der überbaubaren Flächen, der Erhalt von Obstbäumen sowie der Verzicht auf Mauern und nichtheimischen Hecken vorgesehen. Zudem sind Maßnahmen durch Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits werden in der Nähe von Trögelsberg weitere Maßnahmen, unter anderem der Vollaussgleich für die magere Flachland-Mähwiese, durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

10. Abwägung der Maßnahmen

Die unter Kapitel 8 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden fett dargestellt.

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Um den Wohngebietscharakter zu wahren sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Wohnfunktion nicht und werden aus diesem Grund allgemein zugelassen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in der BauNVO festgehaltenen Obergrenze und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

11.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landratsamtes dürfen Nebenanlagen somit auch bis 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße herangebaut werden.

11.4 Bauweise

Zur Fortführung des aufgelockerten Siedlungscharakters wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

11.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt.

11.7 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der Einmündung auf die Kreisstraße 2627 beidseitig Sichtfelder festgesetzt.

11.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Mit Ausnahme der geplanten Zufahrt sind direkte Zufahrten auf die Kreisstraßen aus verkehrstechnischen Gründen nicht zulässig. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot wird im Plan festgesetzt.

11.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

11.10 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 gemacht. Für die betroffenen Vogelgruppen werden zusätzlich Nistkästen vorgesehen.

11.11 Pflanzgebote

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches und im Bereich der geplanten Parkplätze wird aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Erholungsvorsorge ein Pflanzgebot für eine dichte Strauchhecke mit einzelnen Bäumen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebiets werden als Straßenbegleitgrün Laubbäume per Pflanzgebot festgesetzt.

11.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die umliegende Bebauung ist geprägt von einer relativ homogenen Dachlandschaft. Dieser Charakter soll durch die vorliegende Planung erhalten werden. Vor diesem Hintergrund werden nur gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen. Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot bis braun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Zur Vermeidung von massiv wirkenden freistehenden Garagen oder Nebengebäuden sind diese mit einer Dachneigung von 20° bis 35° auszuführen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können ebenfalls als Flachdach ausgeführt werden.

Aus ökologischen Gründen werden Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut grundsätzlich zugelassen.

12.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind allgemein zugelassen. Gestalterische Beschränkungen werden nicht festgesetzt.

12.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz und Sockelmauern nicht zulässig.

12.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind im je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

13. Verkehr

Die überörtliche Anbindung des Baugebietes erfolgt von Osten über die Kreisstraße 2627. Diese stellt eine Anbindung zur Kreisstadt Schwäbisch Hall und den umliegenden Städten und Gemeinden dar. Der Hauptort Bühlerzell befindet sich ca. 2,5 km entfernt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Anlage einer neuen Zufahrt über die Kreisstraße 2627. Dabei ist die Nutzung der im Norden bestehenden Zufahrt für den Zu- und Abfahrtsverkehr des Wohngebietes künftig nicht mehr vorgesehen.

Die Breite der Wohnsammelstraße beträgt brutto 7,0 m, so dass neben der Anlage eines einseitigen Fußweges die Begegnung zweier Lkws ermöglicht wird. Die Erschließung der weiteren Baugrundstücke erfolgt über eine Wohnstraße, mit einer Breite von 5,0 m, nach Norden. Hierdurch wird auch weiterhin die Zufahrt zum bestehenden Friedhof gewährleistet.

14. Technische Infrastruktur

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

14.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

14.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen

15. Soziale Infrastruktur

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bühlerzell, im Februar 2014

Rechtenbacher
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Wegäcker II**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht als Versiegelungsfläche angerechnet.

Gebäude dürfen mit maximal 1 Vollgeschoss errichtet werden.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 10,0 m nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

A.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig.

Hinweis: Nach Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landratsamtes können Nebenanlagen bis 10,0 m an die Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße herangebaut werden.

A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.

A.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im 15 m-Abstand zur K 2627 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Stellplätze.

A.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

A.7 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich der K 2627 werden Sichtfelder der Größe 3/110 (nach Norden) bzw. 3/70 (nach Süden) festgesetzt. Bepflanzung (ausgenommen Hochstämme) sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

A.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten.

A.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Gehölzrodungen und Baufelddräumung sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

Es sind insgesamt 6 Nisthilfen innerhalb der Pflanzgebote 1 und 2 anzubringen. Um möglichst vielen Vogelarten eine Fortpflanzungsstätte zu bieten, sind die Fluglochdurchmesser unterschiedlich groß zu gestalten. Die Nisthilfen sind mit der Pflanzung der Bäume anzubringen. Dazu sind die Nisthilfen an einer stabilen Latte auf einer Höhe von 2,5 m oder höher anzubringen. Alternativ können die Nisthilfen an bestehende Bäume angebracht werden. Die Nistkästen müssen dabei sicher vor Räufern wie Mader, Katze, etc. sein. Spätestens nach 3 bis 5 Jahren sind die Nistkästen zu reinigen und erneut aufzuhängen. Die Reinigung der Kästen darf nur in der brutfreien Zeit von 01.10. bis 28.02. erfolgen.

A.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.11.1 Einzelpflanzgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Planeintrag folgende Bäume als Hochstämme (mind. 12-14 cm Stammumfang) festgesetzt:

*Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)**Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Die Baumstandorte können, sollte dies für eine Zufahrt zum Grundstück erforderlich sein, bis zu 3 m verschoben werden.

A.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer dichten Hecke aus gebietsheimischen Laubbäumen und -sträucher gemäß nachstehender Pflanzenliste ordnungsgemäß anzu-

pflanzen. Es ist durchschnittlich ein Baum oder Strauch je 1,5 m² Fläche anzupflanzen. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten. Immergrüne Nadelgehölze sowie streng geschnittene Hecken sind unzulässig. Alle Gehölze sind als mind. 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister mit 60-100 cm Höhe anzupflanzen.

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padanus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Wegäcker II**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf eine unauffällige äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu achten. Die Verwendung grell leuchtender bzw. reflektierender Farben und Materialien ist unzulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°. Die Dachdeckung hat mit rot bis braunen oder anthrazifarbenen bis schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden beträgt 20° bis 35°. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebengebäuden können auch als Flachdach errichtet werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

B.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune nur in Verbindung mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- Geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,0 m Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig

Sockelmauern sind unzulässig.

B.4 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.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.

C.4 Baugrund/Geologie

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

C.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.

C.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

C.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.10.2013
Auslegungsbeschluss	am	18.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.12.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.12.2013 bis	27.01.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	06.03.2014

AUFGESTELLT

Bühlerzell,
den 18.11.2013

gez.
Rechtenbacher
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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 19.02.2014

.....
Rechtenbacher
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.02.2014

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Gemeinde verfügt nur noch über wenige freie Bauplätze, so dass mit der vorliegenden Erweiterung des Wohngebietes „Wegäcker“ der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden soll. Der städtebauliche Entwurf umfasst die Bereiche zwischen der Kreisstraße im Osten, dem Friedhof im Norden und der bestehenden Wohnbebauung im Westen. Die Realisierung des Wohngebietes ist in drei Abschnitten vorgesehen. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Das Plangebiet befindet sich in dem Naturraum „Schwäbisch-Fränkischer Waldberge“, einem Teil der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“. Geologisch befindet sich Geifertshofen im Übergangsbereich von Gipskeuper zu Schilfsandstein. Innerhalb der geplanten Abgrenzung werden die Flächen als Acker oder Mähwiesen bewirtschaftet. Auf der extensiv genutzten Wiese steht eine lückige Streuobstwiese.

Die Einschätzung zum artenschutzrechtlichen Untersuchungsumfang ergab die Notwendigkeit für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Vogel- und Fledermausarten. Der Verdacht auf Fledermausfortpflanzungs- und Ruhestätten konnte nicht bestätigt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Für 6 Arten ergab sich ein Brutverdacht bzw. gelang ein Brutnachweis. Die restlichen 16 Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten für die häufigen und verbreiteten Vogelarten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Baufeldräumung auf den Zeitraum zwischen Anfang März bis Ende September beschränkt.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einer Wohnbebauung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Begrenzung der überbaubaren Flächen, der Erhalt von Obstbäumen sowie der Verzicht auf Mauern und nichtheimischen Hecken vorgesehen. Zudem sind Maßnahmen durch Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits werden in der Nähe von Trögelsberg weitere Maßnahmen, unter anderem der Vollaussgleich für die magere Flachland-Mähwiese, durchgeführt und mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde gesichert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.12.2013 bis zum 27.01.2014. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde nochmals auf eine bessere Eingrünung des Plangebietes z. B. mittels einer Streuobstwiese hingewiesen. Dieser Anregung konnte jedoch nicht gefolgt werden, da entsprechende Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.