

U 16

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Umweltbericht,
Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Bachäcker"
in Geifertshofen

Stand: Satzungsbeschluss
vom 26.09.2005

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

	Seite
Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	4
Umweltbericht	
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	6
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten	8
3.1 Regionalplanung	8
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	8
3.2.1 Flächennutzungsplan	
3.2.2 Landschaftsplan	
3.3 Schutzvorschriften	13
3.3.1 Schutzgebiete nach BNatSchG	
3.3.2 Arten- und Biotopschutz	
3.3.3 Gewässerschutz	
3.3.4 Denkmalschutz	
3.3.5 Immissionsschutz	
3.4 Wald, Waldabstandsflächen	13
3.5 Altlasten	13
3.6 Fachgutachten	14
3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung	
3.6.2 Lärmimmissionsprognose	
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	15
4.1.1 Untersuchungsumfang	
4.1.2 Untersuchungsgebiet	
4.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes	15
4.2.1 Schutzwert Mensch	
4.2.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen	
4.2.3 Schutzwert Boden	
4.2.4 Schutzwert Wasser	
4.2.5 Schutzwert Klima und Luft	
4.2.6 Schutzwert Landschaft	
4.2.7 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.2.8 Wechselwirkungen	
4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	18
4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung	18
4.4.1 Schutzwert Mensch	
4.4.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen	
4.4.3 Schutzwert Boden	
4.4.4 Schutzwert Wasser	
4.4.5 Schutzwert Klima und Luft	
4.4.6 Schutzwert Landschaft	

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.4.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	
4.5 Ausgleichskonzeption	19
4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
4.6 Alternative Planungsvarianten	21
5. Zusätzliche Angaben	22
5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
5.2 Lücken und Defizite	22
5.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	22
5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

Begründung

6. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)	23
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1 Art der baulichen Nutzung	23
7.2 Maß der baulichen Nutzung	24
7.3 Bauweise	24
7.4 Stellung der baulichen Anlagen	24
7.5 Nebenanlagen	24
7.6 Zahl der Wohnungen	24
7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	24
7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
7.9 Pflanzgebote	25
7.10 Pflanzbindungen	25
8. Örtliche Bauvorschriften	25
8.1 Äußere Gestaltung	25
8.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	25
8.3 Zwerchbauten	25
8.4 Niederspannungsfreileitungen	25
8.5 Einfriedigungen, Stützmauern	26
8.6 Stellplätze	26
8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	26
9. Verkehr	26
9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	26
9.2 Innere Erschließung	26
10. Technische Infrastruktur	27
10.1 Wasserversorgung	27
10.2 Abwasserbeseitigung	27
10.3 Stromversorgung	27
11. Bodenordnende Maßnahmen	27

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	28
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	32
Ausfertigung	34

Zusammenfassung

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

35

Pläne

Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Ausschnitt Regionalplan	9
Ausschnitt Flächennutzungsplan	10
Ausschnitt Landschaftsplan	11
Bebauungsplan "GE Bachwiesen"	12
Bestandsplan Untersuchungsgebiet	Anlage 1

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht (grüne Seiten)
- Begründung (weiße Seiten)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)
- Zusammenfassende Erklärung (blaue Seiten).

Die "**Zusammenfassende Erklärung**" gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann erst nach Satzungsbeschluss ausgearbeitet werden und wird im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht.

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LpIG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSachG**) vom 29.03.1995

Die **Verfahrensschritte** gemäß Baugesetzbuch zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind:

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

Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt (siehe Ziffer 3.6 "Fachgutachten").

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriff und Ausgleich werden innerhalb des Umweltberichtes abgearbeitet.

Eine **Umweltprüfung** ist mindestens immer dann durchzuführen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im **Umweltbericht** zu dokumentieren. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitat-schutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse der oben angeführten Fachgutachten mit ein.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung 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 Aufstellung eines Bebauungspla-nes ergänzt; dies gilt insbesondere für die Kapitel 5 "Zusätzliche Angaben".

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die westliche Teilfläche des Bebauungsplanes "Bachäcker" war in bisherigen Überlegungen der Gemeinde eine Fortführung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bachwiesen" (Seite 12). In diesem Bereich sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich entstanden. Zusammen mit dem östlichen Teil, auf dem ein privater Reiterhof geplant ist, ergibt sich die neue Abgrenzung. Da es sich um einen Außenbereich handelt und der geplante Reiterhof nicht privilegiert ist, hat sich die Gemeinde entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden bisher als Maschinenschuppen und Viehumschlagstation mit Lkw-Stellplätzen genutzt. Unter Berücksichtigung des Aussiedlerhofs im Gewann Hofwiesen wird daher für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet festgesetzt; eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung ist ausdrücklich erwünscht und unterstützt den dörflichen Charakter von Geifertshofen. Ein Einbezug des Aussiedlerhofs in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf landwirtschaftliche nutzungen abgestimmt.

Der Bachwiesenbach wird in den Bebauungsplan einbezogen. Gebäude werden einen Abstand einhalten. Entsprechende Festsetzungen werden eine bessere ökologische Entwicklung des Baches ermöglichen.

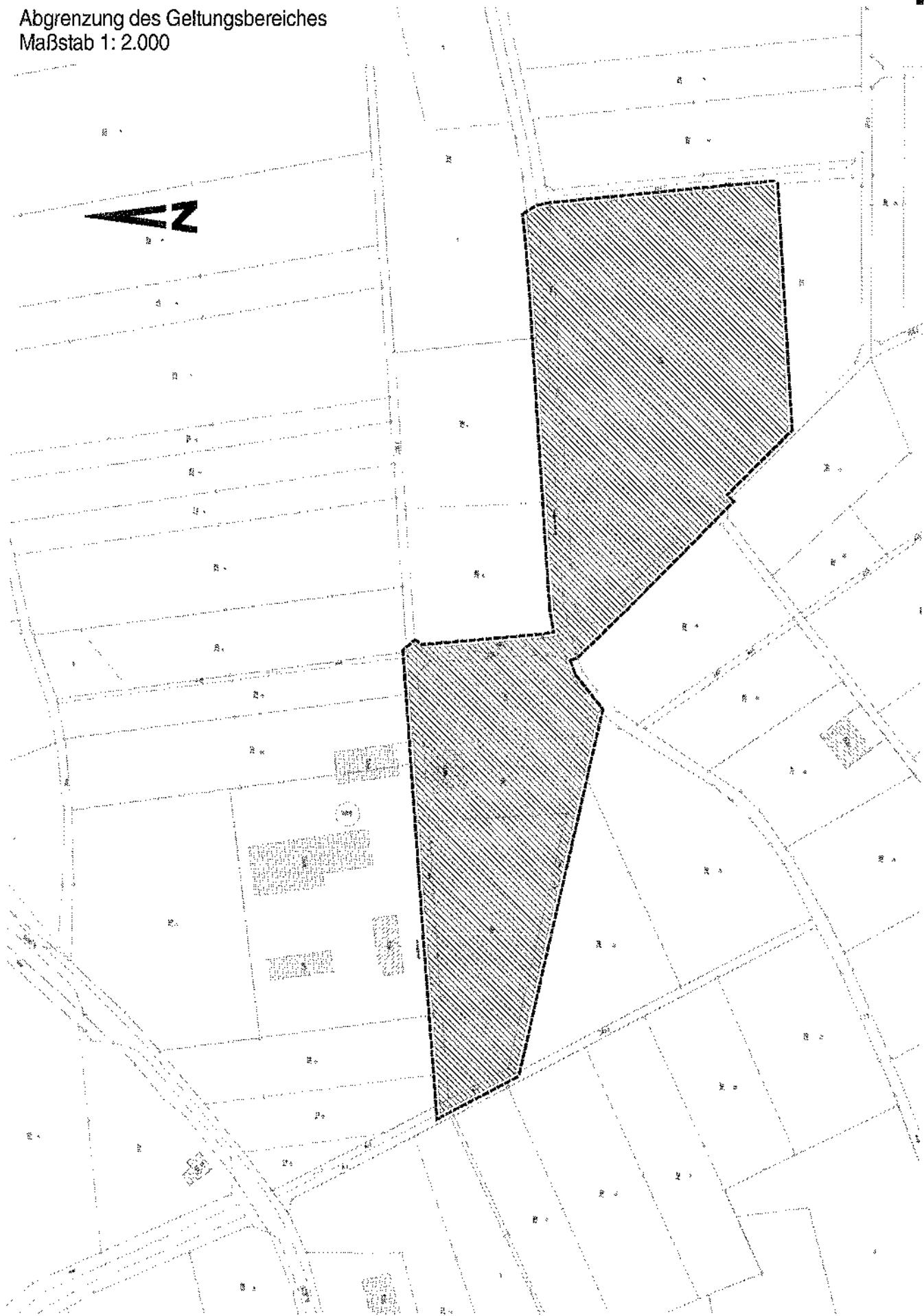
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. **2,19 ha**. Davon entfallen auf:

Gesamtfläche		
Nettobaufächen	1,40 ha	63,8 %
private Grünflächen	0,45 ha	20,4 %
öffentliche Grünflächen	0,13 ha	6,2 %
Verkehrsflächen	0,21 ha	9,7 %

Abgrenzung des Geltungsbereiches
Maßstab 1: 2.000



3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

Das Plangebiet bzw. Betriebsgelände liegt innerhalb des regionalplanerischen "Bereiches zur Sicherung der Erholung". Dieser Plansatz 3.3.4.4 wurde jedoch im Regionalplan Heilbronn-Franken 1995 von der Verbindlichkeit ausgenommen. Die Darstellung in der Raumnutzungskarte ist generalisierend und unterscheidet nicht in Ortslagen und Außenbereiche.

Die angrenzende Bebauung ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Seite 9).

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

Der Bereich ist im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1987 als "wertvoller Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" (Raum mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab; bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern) und als "wertvoller Bereich für Erholung und Freizeit" (naturbedingt geeigneter Bereich) dargestellt.

Die Darstellung in der Landschaftsfunktionenkarte ist generalisierend und unterscheidet nicht in Ortslagen und Außenbereiche.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Änderung vgl. Seite 10; die 3. Änderung betrifft nur das gemeinsame Gewerbegebiet "Oberes Bühlertal") ist das Baugebiet nicht dargestellt. Der Grundplan ist überdies veraltet und nicht weiter geführt worden.

In der derzeit laufenden 4. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt (ebenfalls Seite 10). Der Gemeindeverwaltungsverband hat am 17.11.2005 den Flächennutzungsplan festgestellt. Er liegt dem Landratsamt zur Genehmigung vor.

3.2.2 Landschaftsplan

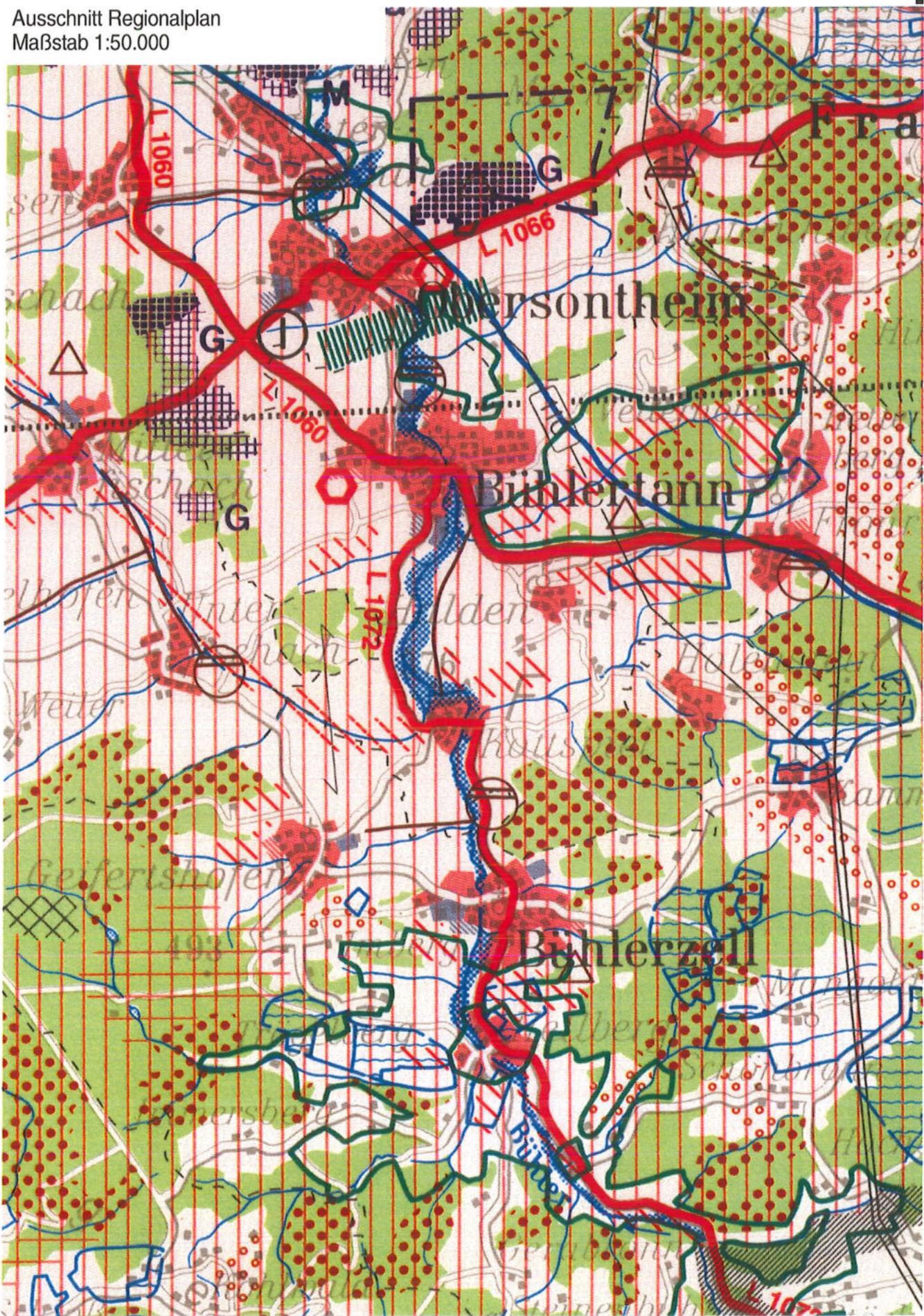
Für den gesamten Verwaltungsraum des Oberen Bühlertales wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dem der Gemeindeverwaltungsverband im Sommer 2004 zugestimmt hat (vgl. Seite 11).

Der Landschaftsplan enthält den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zeigt die Konflikte Nr. 21 und 22 auf. Im Vordergrund steht dabei der Landschafts- und Gewässerschutz.

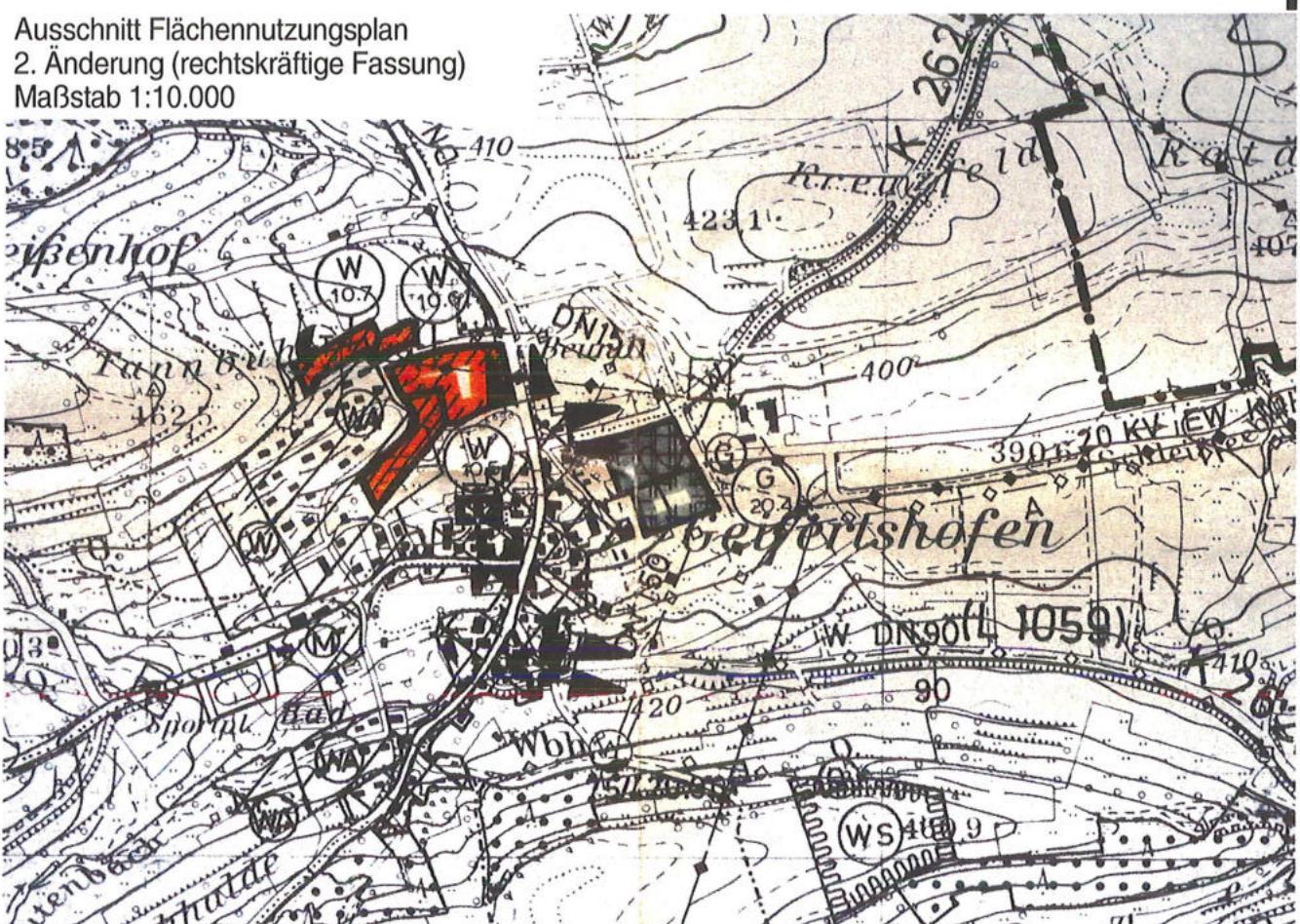
In einem gesonderten Schreiben vom 08.04.2004 weist der Landschaftsplaner darauf hin, dass die baulichen Anlagen so weit wie möglich außerhalb der Talaue angeordnet werden sollen. Als entsprechende Ausgleichsmaßnahme kann die Renaturierung des seitlich einmündenden Baches oder die Renaturierung eines Abschnittes des Bachwiesenbaches (Schleifseebaches) herangezogen werden. In der engen Talaue sollten keine versiegelten Flächen zugelassen werden.

Werden diese Vorschläge in dem Bebauungsplan berücksichtigt, ist das Vorhaben aus Sicht des Landschaftsplans möglich.

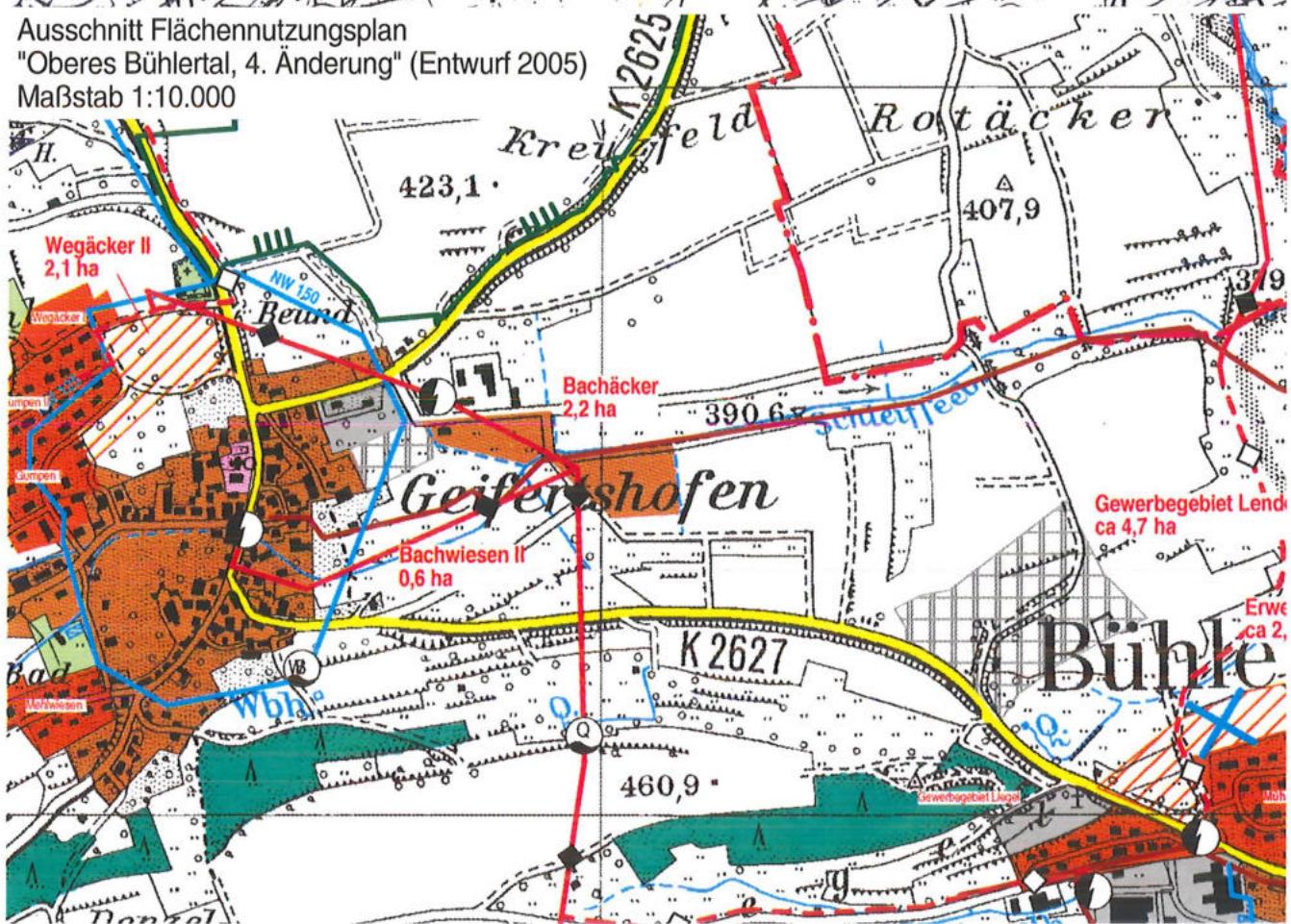
Ausschnitt Regionalplan
Maßstab 1:50.000



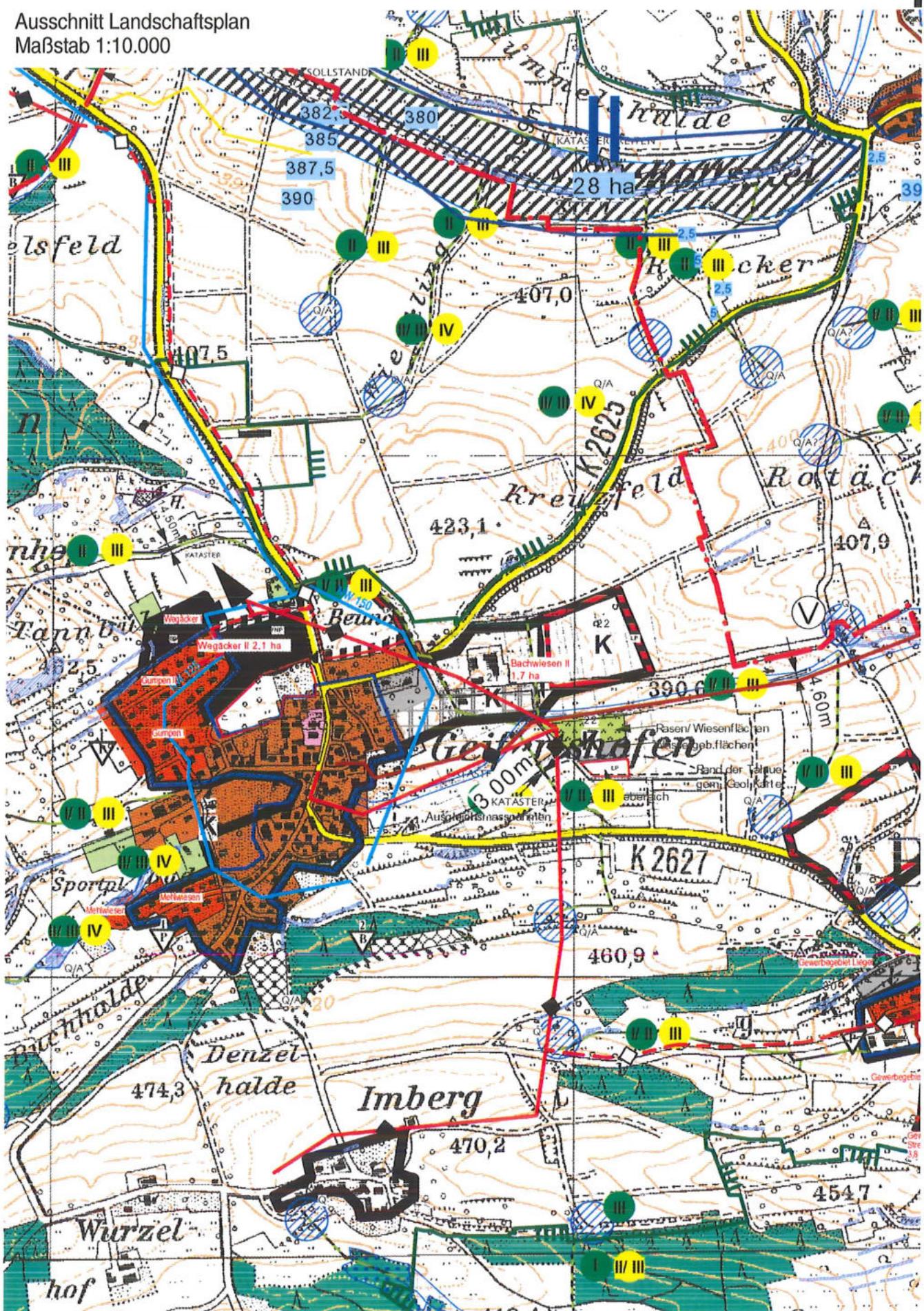
Ausschnitt Flächennutzungsplan
2. Änderung (rechtskräftige Fassung)
Maßstab 1:10.000



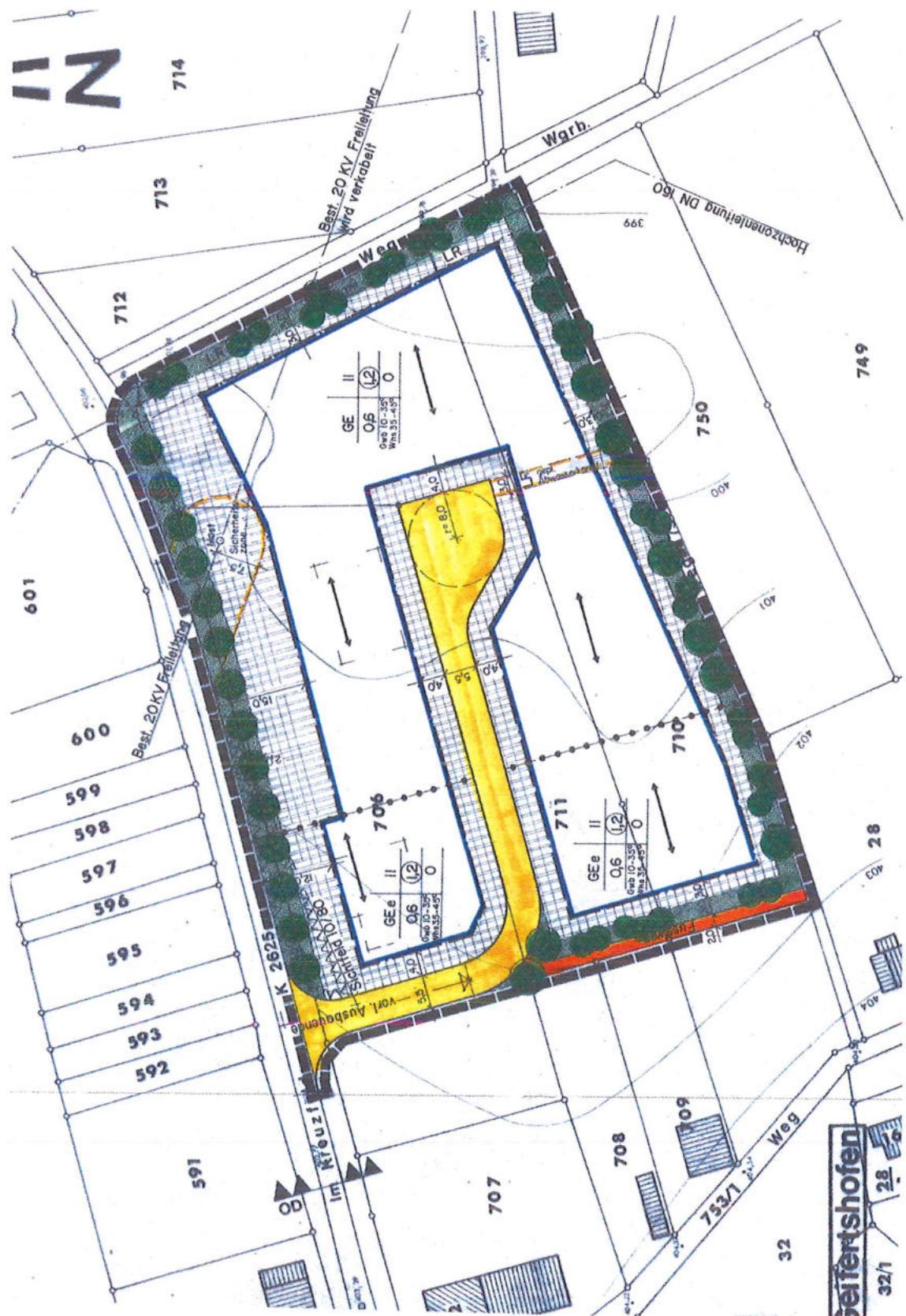
Ausschnitt Flächennutzungsplan
"Oberes Bühlertal, 4. Änderung" (Entwurf 2005)
Maßstab 1:10.000



Ausschnitt Landschaftsplan
Maßstab 1:10.000



Bebauungsplan "GE Bachwiesen"
Maßstab 1: 1.000



3.3 Schutzvorschriften

3.3.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

3.3.2 Arten- und Biotopschutz

Geschützte Biotope

Sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden und werden auch außerhalb nicht von der Planung berührt.

Geschützte Tiere und Pflanzen

Sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden und werden auch außerhalb nicht von der Planung berührt.

3.3.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.
Aus der Vergangenheit sind keine Hochwassergefährdungen bekannt.

3.3.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

3.3.5 Immissionsschutz

Immissionen und Emissionen, die über die Nutzung eines Dorfgebietes hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

3.4 Wald, Waldabstandsflächen

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Waldflächen von der Planung berührt.

3.5 Altlasten

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

3.6 Fachgutachten

3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung

Eine hydrogeologische Untersuchung ist nicht erforderlich.

3.6.2 Lärmimmissionsprognose

Auf ein Lärmschutzgutachten bzw. die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels kann verzichtet werden, da die angrenzende Bebauung nicht durch die neuen Nutzungen beeinträchtigt wird.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

4.1.1 Untersuchungsumfang

Als Ergebnis des Termines am 07.04.2005 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine weiteren Fachgutachten zu erstellen.

4.1.2 Untersuchungsgebiet

Untersucht wurden sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Flächen, um evtl. Randwirkungen zu erfassen. Die untersuchten Flächen liegen in einem Abstand östlich der Ortslage von Geifertshofen in der Talaue des Bachwiesenbaches (auch Schleifseebach genannt). Die Flächen grenzen an den Bachlauf bzw. an einen Zufluss an. Die westliche Teilfläche liegt südlich des bestehenden Aussiedlerhofes und erstreckt sich bis zum Bachlauf nach Süden. Die Nutzung besteht überwiegend aus Grünland, darin befinden sich zwei Wirtschaftsgebäude mit umgebenden Schotter- und Lagerflächen. Die östliche Teilfläche reicht vom Bachwiesenbach südwärts bis an den Hangfuß, sie wird großteils als Acker, teils als Grünland genutzt.

Der Talraum wurde in den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts durch die Flurbereinigung stark verändert und die Bachläufe begradigt.

4.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert. Sie wurde aufgrund der Erkenntnisse einer Gebietsbegehung Anfang April 2005 sowie unter Auswertung von einschlägigen Karten erarbeitet.

4.2.1 Schutzgut Mensch

Für die ortsnahen Erholung ist der bislang ungestörte Talraum von Bedeutung. Der Blick aus dem Talraum auf die randlichen Hügel mit ihrem bewegten Relief ist optisch reizvoll, zudem hat das Landschaftselement "Wasser" im Tal eine hohe Anziehungskraft auf den Menschen. Auch das relativ gut ausgebaute Wegenetz kommt einer Erholungsnutzung zugute. Markierte Wanderwege und ähnliche Erholungsausstattungen sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. Die südlich verlaufende K 2627 nach Bühlerzell ist als Wander- und Radweg ausgewiesen, von hier geht der Blick weit über den Talraum bis zur Tannenburg.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Grünland:

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes wird als Mehrschnittwiese genutzt. Die Artenzusammensetzung und die Lage in der Bachaue weisen auf einen frischen bis feuchten Standort, die Nährstoffversorgung der Wiesen ist gut. Aufgrund des frühen Kartierzeitpunktes können keine weiteren Aussagen zu den Wiesengesellschaften getroffen werden. In der westlichen Teilfläche fällt inmitten der Fettwiesen ein durch häufiges Befahren bzw. längeres Lagern von Silage o.Ä. degradiertes Wiesenstück auf. Hier dominieren Verdichtungszeiger wie z.B. Weißklee. Teile der Wiese sind fast vegetationslos.

Die Fauna wurde nicht untersucht, während der Kartierung konnten jedoch mehrere Feldlerchen beobachtet werden. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die übliche Wiesenfauna aus Insekten und Kleintieren in den Flächen ihren Lebensraum findet.

Acker:

Die große Ackerfläche wird bis dicht an die umgebenden Flächen bearbeitet, entlang der Wege bleiben

nur schmalste Säume von 20-50 cm Breite stehen. Diese Säume sind aufgrund von Dünger- und Spritzmitteleinträgen sehr artenarm. Für die Pflanzenwelt bietet der Acker kaum Lebensräume, auch die Fauna ist wahrscheinlich nicht sehr artenreich.

Bäche und Gräben:

Alle Gewässer sind bereits um 1930 begradigt worden, wodurch sich v.a. die größeren Bäche stark eingetieft haben. Die lehmigen Ufer sind dementsprechend steil, teils sind sie stark erodiert und vegetationslos. In den übrigen Bereichen sind sie mit Mädesüß, Schilf, Baldrian und anderen Feuchte liebenden Hochstauden und Gräsern bewachsen. Als Besonderheit kommt in den Ufersäumen auch die geschützte Hohe Schlüsselblume bereichsweise vor.

Der Bachwiesenbach pendelt innerhalb eines ca. 5 m breiten Streifens kleinräumig hin und her, zum Weg hin sind kleine Reste einer Holzverbauung vorhanden. Dagegen verläuft der Graben am Südrand der westlichen Teilfläche auf Flst. 743 völlig geradlinig im Kastenprofil.

Am östlichen Rand der Ackerfläche verläuft ein kleiner Graben in einem ca. 1-2 m breiten, artenreichen Ufersaum. Zum Acker hin bildet ein ca. 3 m breiter Grasstreifen eine Art Puffer gegen schädliche Rand-einflüsse. Ein weiterer kleiner Wasserlauf verläuft östlich des Aussiedlerhofes zuerst als offener Wiesengraben, dann in einer Dole entlang des Flurweges. Ein dritter Graben befindet sich westlich des Ackers.

Der an sich sehr hohe Lebensraumwert der Fließgewässer wird durch die Begradigung und das fehlende Begleitgehölz gemindert. Dennoch bieten die Bäche und Gräben viele besondere Lebensräume für Flora und Fauna.

Gehölze:

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend gehölzfrei. Neben Zier- und Obstgehölzen im Bereich des Aussiedlerhofes finden sich lediglich an den Gewässern einzelne Bäume. Es handelt sich um eine mehrstämmige Linde und eine kleine Esche an der Brücke über den Bachwiesenbach, eine einzelne Weide am Graben auf Flst. 743 sowie um eine kleine Gehölzgruppe aus Esche, Birken und einzelnen Sträuchern an der Grabenbiegung. Die Krautschicht der Gehölzgruppe besteht hauptsächlich aus Hoher Schlüsselblume, Nelkenwurz und Knoblauchsrauke.

Die vereinzelten Gehölze sind vor allem als Trittsteine in der gehölzarmen Talaue von Bedeutung.

Bebaute und befestigte Flächen:

Am Nordrand des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Aussiedlerhof mit mehreren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie umgebenden Hof- und Lagerflächen. Zwei Wirtschaftsgebäude mit geschotterten Zufahrten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Weiter verlaufen durch das Gebiet mehrere asphaltierte Flurwege. Diese befestigten und versiegelten Flächen haben einen sehr geringen Lebensraumwert, lediglich im Bereich der hölzernen Schuppen und Ställe können Kleintiere Unterschlupf finden. Die asphaltierten Wege dagegen können für Kleinsttiere unüberwindbare Hindernisse darstellen.

Bewertung: Für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" hat das Gesamtgebiet eine mittlere Bedeutung.

4.2.3 Schutzgut Boden

Im Talraum stehen gemäß Bodenübersichtskarte über einer Talfüllung aus den darüberliegenden geologischen Schichten wechselnasse Böden wie z.B. Pseudogley-Braunerde an. Der genaue Bodentyp und die Gründigkeit hängen vom Grundwasser-Flurabstand ab. Die Filter- und Puffereigenschaften sowie die Nährstoff-Fürfügbarkeit sind gut bis sehr gut. Bei Ackernutzung weist der Boden eine mittlere Erosionsanfälligkeit bzw. Verschlämmsneigung auf.

Da im Gebiet Grünlandnutzung vorherrscht, ist das Bodengefüge weitgehend ungestört. Auf der Ackerfläche besteht eine Störung durch Verdichtung und Schadstoffeinträge.

Bewertung: Insgesamt ist der Boden im Untersuchungsgebiet von mittlerer bis hoher Bedeutung.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Einige Teilflächen sind etwas drainiert, wodurch die natürliche Wasserspeicherung im Boden der Aue bereichsweise gestört wird. Das verringert die Retentionsfähigkeit und die Grundwasser-Neubildung ebenso wie die geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Im Talraum können Grundwasservorkommen vorhanden sein, sie wurden aber nicht untersucht. Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Das gesamte Tal wird von etlichen größeren und kleineren Fließgewässern durchzogen. Hauptgewässer ist der Bachwiesen- oder Schleifseebach mit einer Breite von ca. 1 m und einer mittleren Wassertiefe von 30-50 cm. In ihn münden weitere kleine Bäche und Gräben ein. Durch die gerade Linienführung und die z.T. ausgeräumten Bachbetten fließt das Wasser sehr schnell aus dem Gebiet ab, die Retentionsfunktion ist dadurch herabgesetzt. Die Funktion als Vorfluter steht im Vordergrund. Die Wasserqualität wurde nicht untersucht, Trübungen oder Schaumbildung konnte bei der Geländebegehung nicht festgestellt werden. Weitere Angaben zu den Fließgewässern siehe Schutzgut "Tiere und Pflanzen".

Bewertung: Das Schutzgut Wasser nimmt in der Talaue eine wichtige Stellung ein. Die vorhandenen Störungen bedingen jedoch eine nur mittlere Bedeutung im Naturhaushalt.

4.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die großräumig offenen Flächen tragen über die nächtliche Entstehung von Kaltluft zum allgemeinen Klimaausgleich bei. Entsprechend dem Geländegefälle fließt die Kaltluft zur Bühler hin ab, der Talraum des Bachwiesenbaches dient dabei als Luftleitbahn. Klimaausgleichsfunktionen für Siedlungsräume bestehen nicht.

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige Gehölze vorhanden, die Bedeutung hinsichtlich Frischluftentstehung, Sauerstoffproduktion und Staubfilterung (Blattmasse) ist demnach gering. Eine Vorbelaufung der Luft ist nicht gegeben, die Ausrichtung des Tales längs zur Hauptwindrichtung bedingt zudem eine gute Durchlüftung.

Bewertung: Klima und Luft besitzen eine mittlere Bedeutung.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Der betroffene Naturraum "Fischacher Bucht und Randhöhen" zeichnet sich durch eine hügelige bis flachwellige, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft aus. Im Bereich des Untersuchungsgebietes sorgt der Kontrast zwischen offenem Talraum und den im Norden flach, im Süden steiler ansteigenden, obstbaumbestandenen Hügeln für ein optisch sehr reizvolles Landschaftsbild.

Die Ortslage von Geifertshofen fügt sich vor der Kulisse der umgebenden Hänge harmonisch in den Landschaftsraum ein. Sie ist nach Osten zum Talraum hin gut eingegründet, bei den Gebäuden herrschen unauffällige Holztöne vor. Durch den Aussiedlerhof rückt die Bebauung bereits in das Tal vor, besonders der helle, nicht eingegrünte Neubau fällt hier ins Auge. Die landwirtschaftlichen Gebäude sind aber relativ kleinformatig und landschaftstypisch.

Der offene Talraum ist sowohl von Süden als auch von Norden gut einsehbar, umgekehrt wird der Blick aus dem Tal heraus von den umgebenden Hügeln begrenzt. Im Nordosten wird über der Hügelkuppe die Anlage der Tannenburg als Landmarke sichtbar, im Westen markiert der Kirchturm die Ortsmitte von Geifertshofen.

Bewertung: Der Talraum ist landschaftlich von mittlerer bis hoher Bedeutung.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind angrenzende, historische wertvolle Ortslagen (Ortsbilder), denkmalgeschützte Bauten und Bodendenkmale zu verstehen. Sie sind nicht vorhanden. Gleichermaßen gilt für historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart. Sie

sind im Landkreis Schwäbisch Hall in der Regel als Landschaftsschutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale geschützt (vgl. Ziffer 3.3.1).

4.2.8 Wechselwirkungen

Im Gefüge des Naturhaushalts bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Besonders zwischen den Schutzgütern "Boden" und "Wasser" gibt es direkte Zusammenhänge. Der anstehende Boden beeinflusst maßgeblich den Wasserhaushalt. Auch zwischen den Schutzgütern "Mensch" und "Landschaft" bestehen hinsichtlich der Erholung Zusammenhänge. Näheres ist unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) ist die Errichtung eines Reiterhofes nicht möglich, das Gelände würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung

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.

4.4.1 Schutzgut Mensch

Bei einem Dorfgebiet ist vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen. Daher ist in einem Dorfgebiet mit den dort üblichen Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Einerseits entstehen hinsichtlich der Erholungsfunktion des Gebietes durch die Neubebauung im Talraum vor allem optische Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude, die den bisher ungehinderten Blick bereichsweise verstellen. Andererseits ist ein Reiterhof mit Pferdekoppeln eine Attraktivitätssteigerung für die ortsnahen Erholung. Das Wegenetz bleibt unverändert.

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen gehen Lebensräume mit eher allgemeiner Bedeutung für Pflanzen und Tiere verloren. Vom Verlust der Acker- und Wiesenflächen sind aber Offenlandarten wie z.B. Feldlerche und Rotmilan stärker betroffen. Störende Auswirkungen auf die als Lebensraum bedeutenderen Wasserläufe an den Rändern des überplanten Gebietes sind durch die heranrückenden Gewerbenutzungen nicht auszuschließen.

4.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Überbauung bzw. Befestigung gehen auf ca. 30-40 % der Flächen die natürliche Bodenfunktionen verloren. Das hat nicht nur Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, der versiegelte Boden steht aufgrund des Wasser- und Luftabschlusses auch als Lebensraum für Bodentiere nur noch eingeschränkt zur Verfügung, Pflanzen können hier nicht mehr wachsen. Die unversiegelten Flächen werden durch die Baumaßnahmen verdichtet, wodurch ihre Funktionsfähigkeit leicht herabgesetzt wird.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt wird besonders von der Flächenversiegelung und -verdichtung betroffen. Sie bewirkt eine Verringerung der Infiltration und somit eine Erhöhung des oberflächigen Abflusses, was auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Da die geplanten Gebäude wahrscheinlich nicht unterkellert werden, sind Eingriffe ins Grundwasser nicht zu befürchten. Nicht ausgeschlossen werden können Stoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser, vor allem aufgrund der Nähe zu den Bachläufen und dem in der Talaue in der Regel hoch anstehenden Grundwasser.

4.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Überbauung und Versiegelung bedeutet den Wegfall von klimaausgleichenden Flächen (Kaltluftentstehung über Acker und Grünland) bei gleichzeitiger Anlage von klimabelastenden Flächen (stark erwärmende Belags- und Gebäudeflächen). Die bis zu 75 m langen und bis zu 10 m hohen Gebäude können je nach Ausrichtung den Luftstrom längs des Talraumes behindern.

Schadstoffansammlungen sind aufgrund der insgesamt guten Durchlüftung des Tales und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

4.4.6 Schutzgut Landschaft

Die Neubebauung mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Bauten bedeutet eine optische Störung des bisher offenen, weit überschaubaren Talraumes. Die großformatigen Gebäude behindern die Blickbeziehungen innerhalb des Tales, eine Fernwirkung besteht jedoch nicht. Die isolierte Lage der Bebauung ohne direkten Anschluss an die Ortslage bedeutet eine weitere Zersiedelung des Landschaftsräumes.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund weder im Gebiet befindliche noch angrenzende Kultur- und Sachgüter, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.4.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die für die einzelnen Schutzgüter benannten Beeinträchtigungen ergeben durch Wechselwirkungen und Summationseffekte eine insgesamt erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Demnach liegt ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes vor.

4.5 Ausgleichskonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Restbeeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei ein gleichartiger Ausgleich Vorrang vor einer gleichwertigen Maßnahme haben sollte.

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.

4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen können den Eingriff minimieren:

- > Die Gebäude und Lagerflächen sollen eine ausreichende Eingrünung erhalten, um sie optisch besser in den Talraum einzubinden. Die landschaftszugewandten Außengrenzen der beiden Teilflächen des Baugebietes sollen mittels entsprechender Pflanzgebote mit mehrreihigen Strauch- und Baumpflanzungen umgeben werden. Dabei ist zu beachten, dass die Pflanzungen keine hohen, geschlossenen Querriegel im Talraum bilden, um die Luftströme nicht zu behindern. Quer zum Tal liegende Hecken sind deshalb in Abschnitten von max. 30 m Länge anzulegen, zwischen den Abschnitten müssen ausreichende Lücken frei bleiben. In den Lücken können Bäume als Hochstämme gepflanzt werden. Da die Neubebauung in der freien Landschaft liegt, sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Weitere Festlegungen zu den Bepflanzungen sollen den ökologischen Wert erhöhen: So sollen die unbepflanzten Flächen um die Gehölze nur sehr extensiv genutzt werden, um möglichst blütentruhe Krautsäume zu entwickeln und Rückzugsräume für Kleintiere zu bieten.
- > Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume werden mit einer Pflanzbindung geschützt. Es handelt sich um eine mehrstämmige Linde neben der Brücke über den Schleifseebach sowie um eine Silberweide und eine Birke am Graben am südwestlichen Rand des Baugebietes.
- > Pkw-Stellplätze sollen nur mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen wie Schotterrasen, Rasengitter und Rasenpflaster befestigt werden, um den Versiegelungsgrad im Gebiet so gering wie möglich zu halten.
- > Die Grundflächenzahl soll im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf 0,3 reduziert werden. Für die aktuell geplante Nutzung als Reiterhof ist dies ausreichend.
- > Die bachbegleitenden Flächen sollen von Nutzungen freigehalten werden. Die vorhandenen Ufersäume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Pflanzungen werden hier bewusst nicht vorgesehen, um eine spätere Renaturierung der Fließgewässer nicht zu erschweren.

Bei Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben die Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs unter der Erheblichkeitsschwelle, der Eingriff wird dadurch kompensiert. Weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sollten als weitere Minimierungsmaßnahmen bei der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden:

- > Mit den Gebäuden und Nutzflächen sollte zu den Bachläufen ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Damit sollen Beeinträchtigungen der Bachläufe vermieden und der Talraum nicht eingeeignet werden.
- > Längere und höhere Gebäude sollen längs zur Talrichtung ausgerichtet werden, um den Luftstrom im Tal (Frischluft-Leitbahn) nicht zu behindern.

4.6 Alternative Planungsvarianten

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 auf der Ebene der Flächennutzungsplanung untersucht. Aufgrund der Grundstücksbesitzverhältnisse und der landwirtschaftlichen Nutzungen konnte kein anderer Standort gefunden werden.

In den ersten Entwürfen wurde eine Erschließung des Flurstücks 771 von Norden geplant. Aufgrund dem Schutz des Bachwiesenbaches und der Talaue wurde die Erschließung auf die Westseite gelegt. Da auch zukünftig die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, verzichtet die Gemeinde entgegen ersten Planüberlegungen auf einen Ausbau des Wegenetzes.

Die Grundflächenzahl wurde zuerst im gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Nach Rücksprache mit dem Architekten des privaten Reiterhofes reicht für das Bauvorhaben eine Grundflächenzahl von 0,3. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt jedoch durch eine Nachverdichtung der Bauflächen die Grundflächenzahl auch im südöstlichen Teil auf 0,4 heraufgesetzt werden, sind weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Folgende Möglichkeiten wurden im Rahmen des Verfahrens bereits untersucht:

- > Alternative 1:
Auflösung des südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Flurweges 771/3 und Umwidmung in einen extensiv genutzten Gewässerrandstreifen entlang des dort verlaufenden Grabens. Hier ist keine Bepflanzung erforderlich und auch nicht erwünscht, da der vorhandene Ufersaum nicht beschattet werden sollte.
Zusätzlich Anpflanzung einer Baumreihe aus ca. 10 Hochstämmen am Flurweg 771/2 im Anschluss an den Ostrand des Geltungsbereichs über ca. 100 m Länge bachabwärts. Verwendung von standortgerechten Laubbäumen, vorzugsweise Obst- oder Wildobstbäume.
- > Alternative 2:
Anlage eines insgesamt 10 m breiten Gewässerrandstreifens am Schleifseebach im Bereich des Flurstück 739. Abflachung der Uferböschungen, leichte Verlegung des Baches nach Norden. Bereichsweise Bepflanzung der Uferböschungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Erosionsschutz. Reduzierung der Schnithäufigkeit auf den unbepflanzten Flächen des Gewässerrandstreifens auf 1 Mahd/Jahr.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgt anhand eines vom Fachbereich Kreisplanung erarbeiteten Modells in Anlehnung an den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden als Konfliktanalyse die durch die Planung zu erwartende Veränderung des Gebietes beschrieben. Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss.

In einem dritten Schritt werden die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, durch die die verlorenen Funktionen so weit wie möglich erhalten bzw. wieder hergestellt werden sollen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

5.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Lücken und Defizite haben sich bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes nicht ergeben.

5.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Da die Pflanzungen auf privaten Grünflächen liegen, ist ihre Umsetzung und auch der Erhalt alle fünf Jahre durch Ortsbesichtigung zu kontrollieren.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Bebauungsplan führt die Versiegelung von vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Talaue zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser", das Landschaftsbild wird ebenfalls negativ verändert. Es liegt somit ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung wurde zuerst geprüft, inwieweit diese Beeinträchtigungen mittels geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden können. Wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die Reduzierung der Grundflächenzahl in der südöstlichen Teilfläche des Geltungsbereichs. Die darüber hinaus zur Reduzierung der negativen Landschaftswirkung vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen haben zudem positive Wirkungen auf den Naturhaushalt und kompensieren so den Eingriff in die übrigen Schutzgüter.

Die Schutzgüter "Mensch" und "Kultur- und sonstige Sachgüter" sind von der Maßnahme nicht über den normalen Rahmen hinaus betroffen.

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Begründung zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

6. Abwägung

Die unter Ziffer 4.5.1 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden vollständig im Bebauungsplan umgesetzt. Ein Ausgleich außerhalb des Gebietes ist daher nicht notwendig.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der landwirtschaftlich geprägten Umgebung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant sind im Geltungsbereich unter anderem weitere landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ein privater Reiterhof. Eine Fortführung des westlich gelegenen Gewerbegebietes "Bachwiesen" ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen wird für den gesamten Geltungsbereich ein **Dorfgebiet (MD)** nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die **fett** markierten Nutzungen:

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
 - 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen**
 - 3. sonstige Wohngebäude,**
 - 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,**
 - 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
 - 6. sonstige Gewerbebetriebe,**
 - 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
 - 8. Gartenbaubetriebe,**
 - 9. Tankstellen.**
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage im Talraum wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) entgegen der maximal zulässigen Höhe nach BauNVO mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasser durchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird entsprechend auf 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt.

Eine Zahl der **Vollgeschosse** wird nicht festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird durch eine maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, von 5,5 m und eine **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, von max. 10,0 m festgesetzt.

7.3 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge im östlichen Teil entsprechenden den Erfordernissen eines Reiterhofes bis auf 75,0 m erlaubt wird.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im Hinblick auf den nördlich angrenzenden Aussiedlerhof und den Entwurf des Reiterhofes wird eine Stellung der baulichen Anlagen (Gebäude- bzw. Firstrichtung) beispielsweise längs der Talachse nicht festgesetzt.

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen bzw. Gebäudehöhen nicht überschreiten.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

7.6 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind hier städtebaulich nicht vertretbar. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt.

7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Entlang der Feldwege wird entsprechend dem Erschließungskonzept (vgl. Ziffer 4.6) ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt (siehe auch Ziffer 9.2).

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Gebiet befindet sich eine Abwasserleitung mit DN 250. Sie wird durch ein Leitungsrecht geschützt.

7.9 Pflanzgebote

Entsprechend der Lage der Grünflächen im Talraum werden gemäß der Eingriffsbilanzierung und den daraus ergebenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ziffer 4 ff.) sehr differenzierte Pflanzgebote festgesetzt.

Die Pflanzlisten im Textteil sind eine Auswahlliste der zu verwendenden Gehölze.

7.10 Pflanzbindungen

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

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Die bestehenden und geplanten Nutzungen lassen keine Wohngebäude erwarten; die für Wohngebiete bewährten Festsetzungen werden gleichwohl beibehalten.

8.1 Äußere Gestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

8.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung

Aufgrund des ländlich geprägten Erscheinungsbildes von Geifertshofen wird die Auswahl der **Dachformen** auf gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer beschränkt. Deren **Dachneigung** muss in einer Spanne zwischen 12° und 38° ausgeführt werden.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch transluzente Materialien und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind **Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen** und **Nebenanlagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

8.3 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Für die Eindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

8.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

8.5 Einfriedigungen, Stützmauern

Die **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen beschränkt:

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Für (Pferde-)Koppeln werden keine Festsetzungen getroffen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht erwünscht und somit unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind ausschließlich aus kleinformativen Steinen herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern, Einfriedigungen und Koppeln ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

Einfriedungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

8.6 Stellplätze

Pro Wohnung sind 2 **Stellplätze** vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum.

8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und des gesamten Ortsbildes von Geifertshofen sind Werbeanlagen unzulässig.

9. Verkehr

9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Baugebiet wird im Norden an die K 2625 Geifertshofen - Kottspiel über den Flurweg Nr. 744/1 angeschlossen.

9.2 Innere Erschließung

Im westlichen Teil wird die Ausbaubreite des bestehenden Weges auf 4,75 m festgesetzt. Alle anderen Wege bleiben unverändert. Die zukünftigen Nutzungen müssen sich auch hinsichtlich ihres Anspruches an die Erschließung an die vorhandene Situation anpassen.

Auf das Flurstück Nr. 771 darf nur über die private Grünfläche im Westen mit max. 2 Zufahrten von je max. 6,0 m zugefahren werden.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die bestehende Hochzonenleitung DN 150 im Westen erfolgen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird über ein Trennsystem angeschlossen. Das Schmutzwasser kann direkt in eine Abwasserleitung DN 250 eingeleitet werden. Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden und kann gedrosselt in einen der zahlreichen Vorfluter abgegeben werden.

Nähres ist dem Wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen des Baugesuches vorbehalten.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die bisherige Freileitung wird verkabelt.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rechtenbacher".

Bühlertal, im Juni 2005

Rechtenbacher
(Bürgermeister)

Stand: Satzungsbeschluss
vom 26.09.2005

Textteil zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine werden nicht auf die GRZ angerechnet.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge 5,5 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im östlichen Teilbereich wird die maximale Gebäudelänge auf 75,0 m festgesetzt.

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Flächen sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig.

6. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen beschränkt.

7. Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die Grünstreifen und Feldwege ist gemäß Planeintrag unzulässig.

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragene Abwasserleitung ist nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

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

9.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag werden in der nordwestlichen Teilfläche des Geltungsbereichs Laubbaum-Hochstämme aus untenstehender Auswahl festgesetzt. Für Einfahrten u.Ä. kann von den im Plan eingetragenen Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus caucasica	(Wildbirne)

Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 PKW - Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze der südöstlichen Teilfläche sind Laubbaum-Hochstämme gemäß Planeintrag als geschlossene Baumreihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10-15 m. Alle Bäume sind gemäß untenstehender Auswahl als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Kulturobstbäume sind als Hochstamm mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang von 6-8 cm anzupflanzen.

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus caucasica	(Wildbirne)
Sorbus x intermedia	(Mehlbeere)
Apfel-Kultursorten	
Birnen-Kultursorten	

9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

PG 1: Die im Plan dargestellten Flächen sind zu drei Fünfteln (60%) mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Dabei sind verschieden lange, 3-reihige Heckenabschnitte anzulegen. Innerhalb der Heckenabschnitte ist durchschnittlich je 2 qm ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen. In den Flächen ist zusätzlich je 100 qm ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. Die Flächen zwischen den Heckenabschnitten sind durch 1-2-malige Mahd nicht vor dem 15.06. als extensive Krautsäume zu entwickeln. Sofern die Pflanzungen auf ehemaliger Ackerfläche erfolgen, sind die unbepflanzten Flächen mit einer standortgerechten Wildkräutermischung einzusäen.

Pflanzenliste 1:

Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzenqualität Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150-175cm:

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Frangula alnus	(Faulbaum)

Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rosa rubiginosa	(Apfel-Rose)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

PG 2: Die im Plan dargestellten Flächen sind zur Hälfte mit einheimischen Laubsträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Dabei sind verschieden lange, 2-3-reihige Heckenabschnitte anzulegen. Innerhalb der Heckenabschnitte ist durchschnittlich je 2 qm ein Strauch anzupflanzen. Ein mind. 2 m breiter Streifen entlang der Flurwege sowie die Flächen zwischen den Heckenabschnitten sind durch 1-2-malige Mahd nicht vor dem 15.06. als extensive Krautsäume zu entwickeln. Die unbepflanzten Flächen sind mit einer standortgerechten Wildkräutermischung einzusäen.

Pflanzenliste 2:

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rosa rubiginosa	(Apfel-Rose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

PG 3: In der im Plan gekennzeichneten Fläche ist mittels Anpflanzung eine dreireihige Feldhecke aus einheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste 3 zu entwickeln. Innerhalb der Heckenabschnitte ist durchschnittlich je 2 qm ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen. Am Südrand der Hecke ist ein 2 m breiter Streifen durch 1-2-malige Mahd als extensiver Krautsaum zu entwickeln und ggf. in geeigneter Weise gegen die angrenzende Wirtschaftswiese abzugrenzen.

Pflanzenliste 3:

Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzenqualität Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150-175cm:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus communis	(Holz-Apfel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rosa rubiginosa	(Apfel-Rose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

10. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bachäcker" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 08.08.1995 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig.
Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

12. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Dachneigung 12° bis 38°.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind untergeordnet auch transluzente (z.B. Doppelstegplatten) und metallfarbene Materialien (z.B. Kupfer und andere Bleche).

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Giebel müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

13. Zwerchbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

14. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

16. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Für (Pferde-)Koppeln werden keine Festsetzungen getroffen.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus kleinformativen Steinen herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern, Einfriedigungen und Koppeln ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

17. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

18. Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen wie Rasengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.

19. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

20. Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

AUFGESTELLT:

Bühlerzell,
den 20.06.2005

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell,
den 23.02.2006

.....
Rechtenbacher
(Bürgermeister)



Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

Der Bebauungsplan umfasst bisher privilegierte Vorhaben im Außenbereich. Zusammen mit dem östlichen Teil, auf dem ein privater Reiterhof geplant ist, ergibt sich die neue Abgrenzung. Der geplante Reiterhof ist nicht privilegiert, weshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden musste.

Eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung ist ausdrücklich erwünscht und unterstützt den dörflichen Charakter von Geifertshofen. Ein Einbezug des Aussiedlerhofs in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden auf landwirtschaftliche nutzungen abgestimmt.

Entsprechende Festsetzungen werden für den einbezogenen Bachwiesenbach eine bessere ökologische Entwicklung ermöglichen.

Die Versiegelung von vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Talaue führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser", das Landschaftsbild wird ebenfalls negativ verändert. Gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung wurde zuerst geprüft, inwieweit diese Beeinträchtigungen mittels geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden können. Wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die Reduzierung der Grundflächenzahl in der südöstlichen Teilfläche des Geltungsbereichs. Die darüber hinaus zur Reduzierung der negativen Landschaftswirkung vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen haben zudem positive Wirkungen auf den Naturhaushalt und kompensieren so den Eingriff in die übrigen Schutzgüter.

Die Schutzgüter "Mensch" und "Kultur- und sonstige Sachgüter" sind von der Maßnahme nicht über den normalen Rahmen hinaus betroffen.

Die im Umweltbericht erarbeiteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden vollständig im Bebauungsplan umgesetzt. Ein Ausgleich außerhalb des Gebietes ist daher nicht notwendig.

Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen konnten in soweit nicht berücksichtigt werden, als dass ein Sondergebiet für einen Reiterhof nach § 11 BauNVO ausscheidet, ebenso wie ein Mischgebiet. Auch kann das festgesetzte Dorfgebiet nicht weiter eingeschränkt werden, da die Nutzung eines Reiterhofes zulässig sein muss. Eine geforderte max. Gründungstiefe ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar. "Weiße Wannen" sind Stand der Technik und verhindern eine negative Beeinflussung der Grundwassersituation.

Der Bebauungsplan wurde am 26.09.2005 als Satzung beschlossen.