



Gemeinde Bühlertzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachäcker Erweiterung Ost" in Geifertshofen

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 3 und
§ 10a Abs. 1 BauGB

Anerkannt: Bühlertzell, 13.12.2021

A blue ink signature of the name "Botschek".

Botschek, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 13.12.2021

A blue ink signature of the name "Gefertigt".

Projekt: BÜ2101 / 546033
Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die Reitanlage der Karl und Beate Wieland GbR östlich der Ortslage von Geifertshofen soll nach Osten erweitert werden, um Reit-Turniere bis zur ‚schweren Klasse‘ nach Leistungsprüfungsordnung (LPO, Regelwerk für den deutschen Turniersport) durchführen zu können. Um den Anforderungen der LPO zu entsprechen, soll ein bestehender Reitplatz vergrößert, ein neues Funktionsgebäude errichtet und neue Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Für das Vorhaben müssen Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) überplant werden und es erfolgt eine Erweiterung der Gesamtanlage um ca. 34 m (bzw. um ca. 2.900 m²) nach Osten. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist keine Bebauung mit Gebäuden vorgesehen, sondern lediglich ein Reitplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,66 ha.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Gemeinde Bühlerzell hat am 22.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Bachäcker Erweiterung Ost“ einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im regulären Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan (Datum 19.04.2021) wurde am 19.04.2021 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 07.05. bis 10.06.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.06. bis 16.07.2021 durchgeführt.

Das weitere Verfahren wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Bachäcker Erweiterung Ost“ (Zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise), der Begründung und dem Umweltbericht vom 11.10.2021 durchgeführt, der Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfs wurde am 11.10.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs fand vom 22.10. bis 25.11.2021 im Rathaus Bühlerzell statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 22.10. bis 25.11.2021 durchgeführt.

Die Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgten am 13.12.2021.

Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist auch unter „Verfahrensvermerke“ im Entwurfes dokumentiert.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

3. AUSSAGEN ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Bühlertal (rechtskräftig 16.02.2012) stellt eine bestehende Mischgebietsfläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ dar und östlich anschließend Fläche für die Landwirtschaft. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf der Erweiterungsfläche nur private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt. Damit dürfen hier auch keine Gebäude errichtet werden. Zulässig sind lediglich die für den Reitplatz erforderlichen baulichen Anlagen wie Begrenzungen, Sicherheitsabschrankungen, Befestigungen mit durchlässigen Belägen sowie die Anlage von Stellplätzen. Da auf der Erweiterungsfläche nur die private Grünfläche festgesetzt wird, kann nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde die Fläche als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden.

Der Regionalplan stellt die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dar (Plansatz 3.2.6.1). Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben soll eine Sport- und Freizeiteinrichtung ergänzt werden: Der vorhandene Reitplatz muss vergrößert werden, um Turnierveranstaltungen durchführen zu können. Das Vorhaben dient daher ebenfalls der Erholung. Laut Zielvorgabe des Regionalverbandes sind Sport- und Freizeiteinrichtungen im Vorbehaltsgebiet für Erholung möglich.

4. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, wie gesetzlich gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sowie deren Wechselwirkungen untersucht und dargestellt.

Die Untersuchung der Fläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzzüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ untersucht (Umweltbericht Kap. 2.4.2). Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung des Rodungszeitpunktes für Gehölze (Anfang Oktober – Ende Februar) durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt sind und somit keine Maßnahmen erforderlich werden.

Anstelle einer eingezäunten Intensivweide ist die Erweiterung eines Reitplatzes vorgesehen, der im Süden und Norden durch Gehölzstrukturen eingegründet wird. Die Erweiterungsfläche kann dadurch gut ins Landschaftsbild integriert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend sowie die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges ca. 200 m östlich des Plangebietes vorgesehen. Dadurch werden weitere Gehölzstrukturen geschaffen und die bestehende Reitanlage noch besser eingegründet. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht negativ verändert.

Das Plangebiet ist bisher als Weide eingezäunt und daher für Erholungssuchende kaum nutzbar und betretbar. Wegeverbindungen etc. werden durch das Vorhaben nicht geändert.

Mit dem Vorhaben ist damit kein besonderer Verlust für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung oder eine allgemeine Verschlechterung der menschlichen Gesundheit verbunden.

Die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unter Beachtung der Vorgaben aus dem Regionalplan bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Die Teilversiegelung des Bodens, die Bachverdolung und die Beeinträchtigungen des Biotoppotentials führen voraussichtlich zu einer nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigung und somit zu einem Eingriff.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung (Anhang 2 zum Umweltbericht) werden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Es sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die jedoch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen nicht kompensieren können. Daher sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend mit ca. 960 m² (9 Obstbäume)
- Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges, ca. 200 m östlich des Plangebietes mit ca. 22 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämmen

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild, Erholung/Mensch sowie Kultur- und Sachgüter lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Beim Schutzgut Boden erfolgt dies schutzgutübergreifend.

5. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Vom Zweckverband Bühlertal- Wasserversorgung wurde auf eine bestehende Ortswasserleitung im Straßenkörper hingewiesen, die der Gemeinde bekannt ist und die von der Planung nicht tangiert wird.

Deutsche Telekom Technik GmbH widerspricht der Festsetzung, dass keine oberirdischen Freileitungen im Plangebiet zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung hatte sich die Gemeindeverwaltung an den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ orientiert. Da die unterirdische Leitungsführung im vorliegenden Plan aus städtebaulichen Gründen nicht zwangsläufig erforderlich ist, wurde auf diese Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften zum Entwurf verzichtet.

Die Raumordnung stellt fest, dass das Plangebiet in einem ‚Vorbehaltsgebiet für Erholung‘ liegt (Plansatz 3.2.6., Regionalplan Heilbronn-Franken) und fordert, dass eine Auseinandersetzung mit den dort festgelegten Belangen in die Begründung aufgenommen wird und in der Abwägung entsprechend diskutiert wird, was in den Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgt ist.

Die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohnung wird für einen Reitplatz als zu hoch angesehen und eine Anpassung angeregt. Diese Anregung wird nicht aufgenommen,

da innerhalb des Geltungsbereichs auch eine gemischte Baufläche (MD) festgesetzt ist (für die bisher bereits Baurecht besteht). Für diesen Bereich wird hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung die Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bachäcker“ beibehalten.

Die geotechnischen Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert die Benennung von externen Ausgleichsmaßnahmen, was in den Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen auf privater Fläche über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern sind.

Die Untere Baurechtsbehörde merkt an, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei. Im Nachgang konnte begründet und mit der Behörde abgestimmt werden, dass der Bebauungsplan doch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Die Untere Wasserbehörde fordert, dass die Entwässerung über den bestehenden Entwässerungsgraben weiter möglich sein muss. Dies ist so vorgesehen.

Es werden Hinweise zum Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgenommen.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde fordert, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen keine guten landwirtschaftlichen Flächen verwendet werden sollen. Dem kann entsprochen werden.

Das Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e. V. regt eine bessere Eingrünung des Anwesens an. Dies erfolgt durch die externen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bedenken und Anregungen der einzelnen Fachbehörden wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Private Anregungen sind bei der Gemeindeverwaltung nicht eingegangen.

6. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wurden Anregungen und Bedenken aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernommen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden.

Dadurch sind zum Entwurf keine weiteren Anregungen und Bedenken geäußert worden.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung im Gemeinderat ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 02.12.2021 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bühlerzell am 13.12.2021 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bühlerzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachäcker Erweiterung Ost" in Geifertshofen

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Bühlerzell, 13.12.2021


Botschek, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 11.10.2021

Projekt: BÜ2101 / 546033

Bearbeiter/in: BK



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Dorfgebiet § 5 BauNVO	<p>Zulässig ist eine Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 1 bis 7 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen 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 <p>Nicht zulässig ist eine Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gartenbaubetriebe- Tankstellen <p>Ausnahmen i. S. v. § 5 Abs. 3, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO</p>	
<p>2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO</p>	<p>Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschreiben im Plan.</p> <p>Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine werden nicht auf die GRZ angerechnet.</p>
<p>2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO</p>	<p>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.</p>
<p>2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 3 BauGB § 18 BauNVO</p>	<p>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.</p>
<p>3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO</p>	<p>a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Länge der Gebäude von max. 75,0 m</p>
<p>4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>	<p>Die Anlage von Garagen und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der privaten Grünfläche mit ‚Zweckbestimmung Reitplatz‘.</p>
<p>5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p>	<p>Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen beschränkt.</p>
<p>6. ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	<p>Eine Zu- und Ausfahrt über die Grünstreifen und Feldwege ist gemäß Planeintrag unzulässig.</p>
<p>7. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	
<p>7.1 Private Grünfläche - Zweckbestimmung Reitplatz - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>Innerhalb der privaten Grünfläche sind für den Reitplatz erforderliche bauliche Anlagen wie Begrenzungen, Sicherheitsabschrankungen,</p>

	Befestigungen mit durchlässigen Belägen sowie die Anlage von Stellplätzen zulässig.
7.2 Private Grünfläche -Zweckbestimmung Eingrünung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Überwindung von Höhenunterschieden und zur Ableitung von Oberflächenwasser.
8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Für die Pflanzgebote ist standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet
8.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
8.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den Vorfluter (Bachwiesenbach) einzuleiten.
8.1.3 Ansaat	Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.
9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Die im Plan eingetragene Abwasserleitung ist nach technischen Grundsätzen dem Versorgungssträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Das Leitungsrecht umfasst einen 2,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

<p>10. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Geeignete Gehölzarten für die Pflanzgebote sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet.</p> <p>Von der im Plan eingetragenen Achse der Abwasserleitung sind in einem Abstand von 2,5 m keine großkronigen Bäume zulässig.</p>
<p>10.1 Pflanzgebot „ Einzelbäume“ § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Gemäß Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- oder Laubbaum-Hochstämme 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 (Obstbäume mindestens 10-12 cm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.</p> <p>Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten drei Einzelbäume können angerechnet werden.</p>
<p>10.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“ § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>pfg 1: Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 60 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern als 2- bis 3-reihige Heckenabschnitte zu bepflanzen und zu entwickeln. Innerhalb der Heckenabschnitte ist durchschnittlich je 2 m² ein Strauch oder Heister anzupflanzen. Am Südrand der Hecke ist ein ca. 2 m breiter Streifen als extensiver Krautsaum zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten und können angerechnet werden. Für die Ansaat ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.</p> <p>pfg 2: Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern als Heckenabschnitte zu bepflanzen und zu entwickeln. Innerhalb der Heckenabschnitte ist durchschnittlich je 2 m² ein Strauch oder Heister anzupflanzen. Auf der nicht bepflanzten Fläche ist ein extensi-</p>

ver Krautsaum zu entwickeln. Für die Ansaat ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

pfg 1 und pfg2:

In den ersten fünf Jahren sind die nicht bepflanzten Grünflächen und Säume zur Aushagerung 2 mal/Jahr zu mähen, mit Abtransport des Mähgutes. Danach gelten folgende Pflegevorgaben:

Die nicht bepflanzten Grünflächen und Säume sind extensiv zu pflegen, d.h. alle 1-2 Jahre im Herbst zu mähen und das anfallende Mähgut zu entfernen. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu erhalten.

Für die Saumflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Die Heckenabschnitte sind regelmäßig auf Stock zu setzen, damit sie nicht zu hoch aufwachsen.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBI. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 / 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	<p>Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig.</p> <p>Die Verwendung grellleuchtender Farben ist nicht zulässig.</p>
1.2 Dachform, Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	<p>Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Dachneigung 12° bis 38°.</p> <p>Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen sowie anthrazitfarbenen Trapezblechen. Zulässig sind untergeordnet auch transluzente (z.B. Doppelstegplatten) und metallfarbene Materialien (z.B. Kupfer und andere Bleche).</p> <p>Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.</p> <p>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.</p> <p>Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.</p> <p>Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.</p>

<p>1.3 Zwerchbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p>	<p>Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge - Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1 ,0 m - Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst
<p>2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO</p>	<p>Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,5 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.</p>
<p>3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO</p>	<p>Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transparente Zäune (z. B. Drahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung), Zaunhöhe max. 1,0 m - geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m <p>Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.</p> <p>Für (Pferde-)Koppeln/ Paddocks werden keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus kleinformatigen Steinen herzustellen.</p> <p>Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern, Einfriedungen und Koppeln/ Paddocks ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.</p>
<p>4. ZAHL DER STELLPLÄTZE § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO</p>	<p>Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.</p>
<p>5. GARAGENVORPLÄTZE § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p>	<p>Die Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen wie Rasengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.</p>
<p>6. AUSSENANTENNEN § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO</p>	<p>Das Anbringen von mehr als zwei Außenantennen pro Grundstück ist unzulässig.</p>
<p>7. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO</p>	<p>Werbeanlagen mit Beleuchtung allgemein, mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie</p>

	<p>sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.</p> <p>Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in der privaten Grünfläche ‚Zweckbestimmung Reitplatz‘ zulässig, jedoch nur als Bandenwerbung entlang der Sicherheitsumzäunung des Reitplatzes bis zu einer Höhe von max. 1,5 m (gemessen von OK Gelände neu).</p>
8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m ³ pro 100 m ² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m ² Dachfläche herzustellen.
9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
2. BODENSCHUTZ	<p>Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.</p> <p>Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.</p> <p>Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Bebauungsplanes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen.</p>
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreichungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuhtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens emp-</p>

	<p>fohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Schwäbisch Hall, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>														
4. GRUNDWASSER	Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten.														
5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.</p> <p>Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.</p> <p>Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:</p> <p><u>Straucharten:</u></p> <table><tbody><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Gewöhnliche Hasel</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingriffl. Weißdorn</td></tr><tr><td>Crataegus laevigata</td><td>Zweigriffl. Weißdorn</td></tr><tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Frangula alnus</td><td>Faulbaum</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr></tbody></table>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel														
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel														
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn														
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn														
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen														
Frangula alnus	Faulbaum														
Ligustrum vulgare	Liguster														

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Tauben-Eiche
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

„Fettschrift“ = Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzung in der freien Landschaft verwendet werden sollten

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B.

Äpfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Französische Goldrenette, Gehrers Rambour, Gelber Boskoop, Roter Boskoop, Gelber Edelapfel.

Birnen: Doppelte Philipps, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Herzogin Elsa, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönis-sens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen Zwetschgen: Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

6. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachäcker Erweiterung Ost“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Bachäcker“, rechtsverbindlich seit 14.06.2006.</p> <p>Es handelt sich dabei um eine teilweise Überplanung von Dorfgebietsfläche und privater Grünfläche.</p>
7. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS	<p>Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.</p> <p>Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.</p> <p>Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.</p> <p>Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.</p> <p>Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.</p> <p>Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.</p> <p>Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.</p> <p>Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>



Gemeinde Bühlertzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachäcker Erweiterung Ost" in Geifertshofen

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Bühlertzell, 13.12.2021

Botschek, Bürgermeister

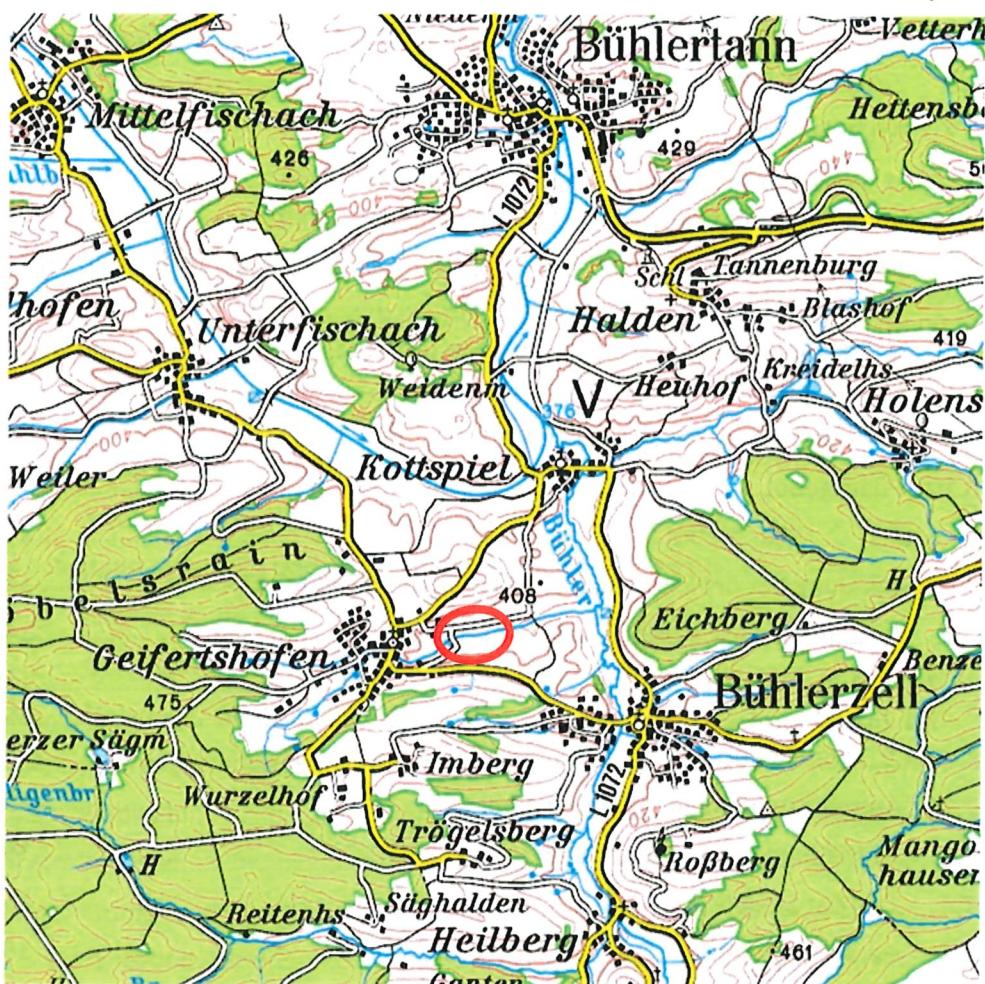
Gefertigt: Ellwangen, 11.10.2021

Projekt: BÜ2101 / 546033
Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE BÜHLERZELL

Bühlerzell ist eine Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall. Sie ist Mitglied im Gemeindefeuerwaltungsverband Oberes Bühlertal und liegt im ländlichen Raum zwischen der Kreisstadt Schwäbisch Hall im Nordwesten und Ellwangen im Südosten. Der nächstliegende zentrale Ort ist das Doppelzentrum Bühlertann-Obersontheim, nördlich von Bühlerzell.

Zur Gemeinde Bühlerzell gehören 33 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser, wobei Geifertshofen den zweitgrößten Ortsteil mit ca. 350 Einwohnern und Heilberg den drittgrößten Ortsteil (ca. 130 Einwohner) darstellt, gefolgt von den Ortsteilen Holenstein und Kammerstadt.

Die Gemeinde zählt insgesamt 2.033 Einwohner (Stand 30.09.2020, statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Bühlerzell liegt im Tal der Bühler, die dem Kocher zufließt. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 49,30 km² und ist zu mehr als 50 % mit Wald bedeckt.

Geifertshofen befindet sich nordwestlich der Ortslage von Bühlerzell. In der Ortslage fließt der Bachwiesenbach (auch Schleifseebach genannt), der nördlich von Bühlerzell in die Bühler mündet.

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 393 bis 396 müNN.
Es gehört zum Naturraum ‘Schwäbisch-Fränkische Waldberge’, der zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land zählt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Reitanlage der Karl und Beate Wieland GbR östlich der Ortslage von Geifertshofen soll nach Osten erweitert werden, um Reit-Turniere bis zur ‚schweren Klasse‘ nach Leistungsprüfungsordnung (LPO, Regelwerk für den deutschen Turniersport) durchführen zu können. Um den Anforderungen der LPO zu entsprechen, soll ein bestehender Reitplatz vergrößert, ein neues Funktionsgebäude errichtet und neue Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) müssen dazu überplant werden und es erfolgt eine Erweiterung der Gesamtanlage um ca. 34 m (bzw. um ca. 2.900 m²) nach Osten. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist keine Bebauung mit Gebäuden vorgesehen, sondern lediglich die Anlage eines Reitplatzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,66 ha.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Bühlertal (rechtskräftig 16.02.2012) stellt eine bestehende Mischgebietsfläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ dar und anschließend Fläche für die Landwirtschaft. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf dieser Erweiterungsfläche nur private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt. Damit dürfen hier auch keine Gebäude errichtet werden. Zulässig sind lediglich die für den Reitplatz erforderlichen baulichen Anlagen wie Begrenzungen, Sicherheitsabschrankungen, Befestigungen mit durchlässigen Belägen sowie die Anlage von Stellplätzen.

Da auf der Erweiterungsfläche nur die private Grünfläche festgesetzt wird, kann nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde die Fläche als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden.

2.2. Begründung des Bedarfes und Variantenuntersuchung

Eine Erweiterung der Reitanlage ist nur nach Osten sinnvoll, da vor allem auch der Reitplatz erweitert werden soll und hier der bestehende, kleinere Reitplatz mit einbezogen werden soll. Für das Funktionsgebäude besteht bereits das Baurecht im rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass im Erweiterungsbereich nur Grünfläche und keine Baufläche ausgewiesen werden soll.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Erweiterung der Reitanlage sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Es werden keine neuen Bauflächen festgesetzt, sondern lediglich die Anlage eines Reitplatzes. Hierfür werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wurden von ihm bisher als Weideflächen genutzt.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabsehbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche befindet sich östlich der Ortslage von Geifertshofen. Nach der geologischen Übersichtskarte befindet sich das Plangebiet im Gipskeuper.

Nach der Bodenkarte 50 des Landesamts für Geologie, Bergbau und Rohstoffe (LGBR) befindet sich das Plangebiet im Gipskeuperhügelland und wird von einem tiefen und mäßig tiefen Gley-Kolluvium aus tonreichen Abschwemmmassen geprägt.

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz stellt im Plangebiet und in dessen Umfeld nur Flächen der Kategorie „Grenzflur“ dar. Es handelt sich also um überwiegend landbauproblematische Flächen. Flächen der Vorrangstufe I oder II sind damit nicht betroffen.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine Beeinträchtigungen gesehen, da sich das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet, wie auch der Bestand, als ‚Vorbehaltsgebiet für Erholung‘ dargestellt.

Auszug Regionalplan Raumnutzungskarte (M 1:100.000)

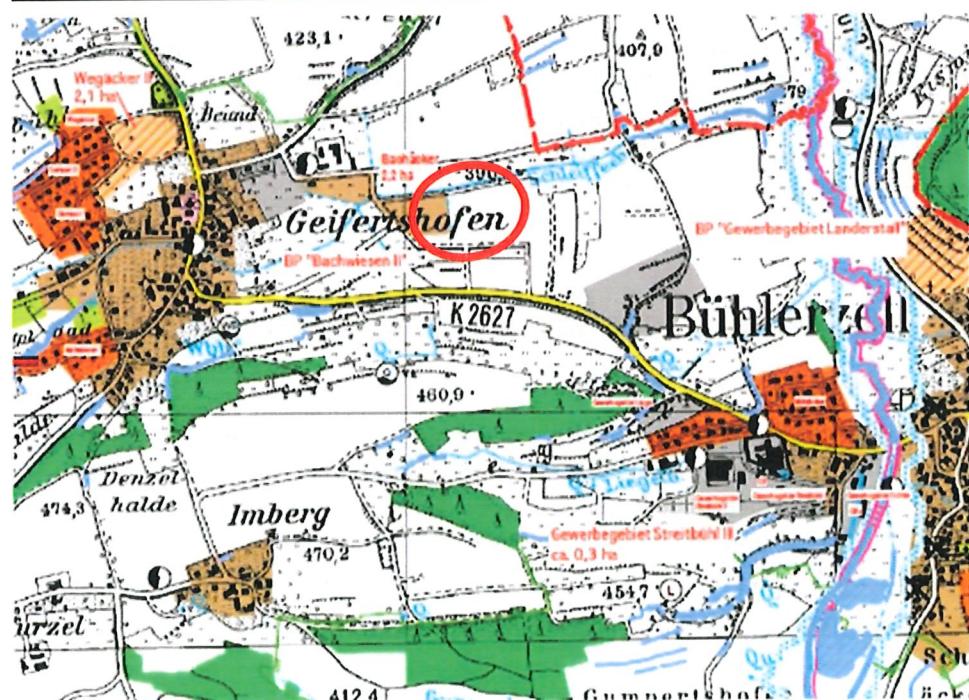


3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Bühlertal (rechtsverbindlich seit 16.02.2012) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Fläche des Gemeindeverwaltungsverbandes gibt es keinen Landschaftsplan.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Der Bebauungsplan „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) wird durch das Bebauungsplanverfahren teilweise überplant.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bachäcker“



3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Ca. 100 m westlich und ca. 65 m nordöstlich des Plangebietes befinden sich FFH-Mähwiesen. Im Westen ist dies die „Frische Flachland-Mähwiese E Geifertshofen I“ (Nr. 6500012746120196) und im Nordosten die „Glatthaferwiese am Schleifseebach“ (Nr. 6500012746120424). Beides sind magere Flachland-Mähwiesen, die von der Planung nicht tangiert werden.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Geifertshofen, inmitten der landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzten Feldflur. Ungefähr 200 m in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Aussiedlerhof. Nördlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar ein Feldweg und dann der Bachwiesenbach (auch Schleifseebach genannt) an, der in östlicher Richtung der Bühler zufließt.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden zum Bachwiesenbach hin leicht ab.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,66 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke mit den Nummern 771 (teilweise), 771/3 (Weg, teilweise) und 773 (teilweise).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch das Flurstück 771,
im Norden durch das Flurstück 771/2 (Weg)
im Osten durch das Flurstück 774,
und im Süden durch die Flurstücke 772, 771/3 und 773.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 11.10.2021) begrenzt.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Weidefläche genutzt. Ein dem Bachwiesenbach zufließender Entwässerungsgraben ohne Saum quert das Plangebiet. 9 abgängige Obstbäume sind vorhanden.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nach Norden grenzt zunächst ein Feldweg, dann der Bachwiesenbach und anschließend landwirtschaftliche Fläche (Grünland) an. Nach Osten und Süden grenzen Wiesenflächen an und nach Westen die bestehende Reitanlage.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Übersichtskarte befindet sich das Plangebiet im Gipskeuper.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand kleinflächig innerhalb der HQ₁₀₀-Fläche des Bachwiesenbaches.

Die hydrogeologische Einheit im Plangebiet ist der ‚Gipskeuper und Unterkeuper‘. Sie wird als Grundwasserleiter bis Grundwassergeringleiter mit einer insgesamt mittleren Bedeutung eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein kleiner Entwässerungsgraben vorhanden.

4.8. Erschließung

Die Erweiterungsfläche wird über die vorhandene Reitanlage erschlossen. Zusätzlich soll zukünftig die Zufahrt von Norden, vom bestehenden Feldweg aus, möglich sein.

4.9. Ver- und Entsorgung

Ein Abwasserkanal der Gemeinde Bühlerzell verläuft am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietes.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

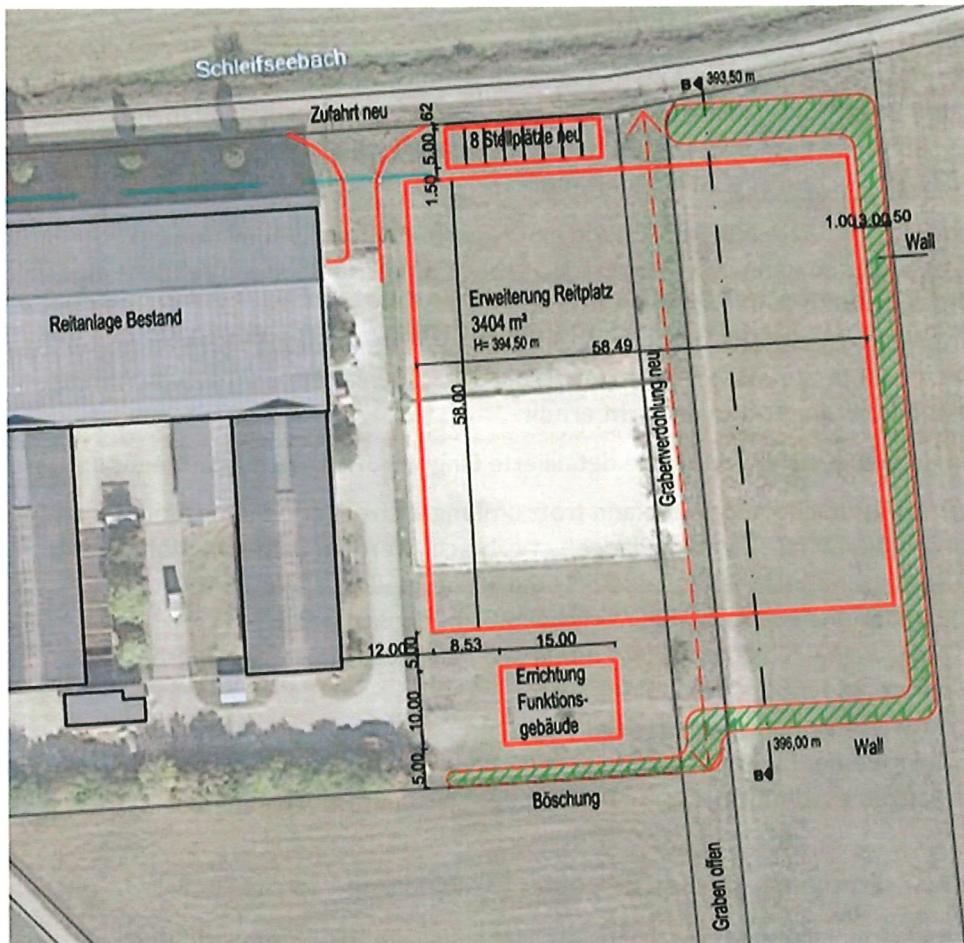
Ziel der Planung ist die Erweiterung der Reitanlage der Karl und Beate Wieland GbR, um Reit-Turniere bis zur ‚schweren Klasse‘ nach Leistungsprüfungsordnung (LPO) durchführen zu können. Um den Anforderungen der LPO zu entsprechen, soll ein bestehender Reitplatz vergrößert, ein neues Funktionsgebäude errichtet und neue Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da für diese Nutzungen kein Bedarf besteht und von der Lage und Struktur des Gebietes eine Ausweisung nicht sinnvoll erscheint.

Zur Einbindung der Reitanlage ins Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Planungskonzeption dargestellt.



5.2. Immissionsschutz

Es werden keine neuen Bauflächen festgesetzt, sondern lediglich private Grünflächen.

5.3. Erschließung

Die Erweiterungsfläche wird über die vorhandene Reitanlage erschlossen. Zusätzlich soll eine Zufahrt von Norden über den bestehenden Feldweg möglich sein.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen, sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen, sofern erforderlich, über einfache Netzerweiterungen von der bestehenden Reitanlage her.

Niederschlagswasser wird gepuffert und in den Vorfluter Bachwiesenbach geleitet.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Nicht betroffen.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch die Aufwertung im Bereich der privaten Grünflächen geplant. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten möglichen Teilversiegelung für Reitplatz und Stellplätze sind Baum-pflanzungen und eine Randeingrünung vorgesehen.

Der artenschutzrechtliche Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 12.03.2021 im Rahmen einer Übersichtsbegehung erfasst. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht integriert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung des Rodungszeitpunktes (von Anfang Oktober bis Ende Februar) nicht erfüllt.

Im Umweltbericht wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Der erforderliche Ausgleich kann trotz umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden. Daher werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die wie folgt vorgesehen sind:

- „Entwicklung einer Obstbaumwiese im Gewann Bachäcker“
Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend mit ca. 960 m² (9 Obstbäume)
- „Entwicklung einer Baumreihe im Gewann Schleifsee“
Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges, ca. 200 m östlich des Plangebietes mit ca. 22 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämmen

5.7. Erholung - Vorbehaltsgebiet für Erholung

Der Regionalplan stellt die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für die Erholung“ dar (Plansatz 3.2.6.1). Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden (siehe auch Umweltbericht Kapitel 2.6).

Durch das geplante Vorhaben soll eine Sport- und Freizeiteinrichtung ergänzt werden: Der vorhandene Reitplatz muss vergrößert werden, um Turnierveranstaltungen durchführen zu können. Das Vorhaben dient daher ebenfalls der Erholung. Laut Zielvorgabe des Regionalverbandes sind Sport- und Freizeiteinrichtungen im Vorbehaltsgebiet für Erholung möglich.

Anstelle einer eingezäunten Intensivweide ist die Erweiterung eines Reitplatzes vorgesehen, der im Süden und Norden durch Gehölzstrukturen eingegrünt wird. Die Erweiterungsfläche kann dadurch gut in das Landschaftsbild integriert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend sowie die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges ca. 200 m östlich des Plangebietes vorgesehen. Dadurch werden weitere Gehölzstrukturen geschaffen und die bestehende Reitanlage noch besser eingegrünt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht negativ verändert.

Das Plangebiet ist bisher als Weide eingezäunt und daher für Erholungssuchende kaum nutzbar und betretbar. Wegeverbindungen etc. werden durch das Vorhaben nicht geändert. Mit dem Vorhaben ist damit kein besonderer Verlust für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung oder eine allgemeine Verschlechterung der menschlichen Gesundheit verbunden.

Die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Dorfgebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den bestehenden und umgebenden Bauflächen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die Nutzungen ‚Gartenbaubetrieb‘ und ‚Tankstellen‘ sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Es erfolgt lediglich für bestehendes Baurecht eine Anpassung der Festsetzungen an die vorgesehene Nutzung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden alle Festsetzungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkungen vorgesehen, um die unter Punkt 6.1.1 aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen.

6.4. Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet ist, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“, die gesamte Baufläche überbaubar, so dass auf der gesamten Baufläche die Erstellung von Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig ist. Zusätzlich sind in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Reitplatz‘ Stellplätze in durchlässiger Bauweise zugelassen.

6.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ werden übernommen. Damit wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

6.6. Zu- und Ausfahrtsverbot

Die Zufahrt zur Reitanlage soll wie bisher von Westen her erfolgen. Zusätzlich soll eine Zufahrt vom Feldweg von Norden her möglich sein. Aus diesem Grund wird das Zu- und Ausfahrtsverbot im Norden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise zurückgenommen. Auf Höhe der privaten Grünfläche ‚Eingrünung‘ bleibt es jedoch bestehen, damit hier eine Einbindung der Anlage ins Landschaftsbild erfolgen kann.

6.7. Grünflächen

6.7.1. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Reitplatz-

Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind alle Anlagen zugelassen, die für die Anlage eines Reitplatzes zur Durchführung von Reitturnieren erforderlich sind. Auch die Anlage von Zufahrt und Stellplätzen ist zulässig. Es sind jedoch nur wasserdurchlässige Befestigungen für die baulichen Anlagen (z. B. Untergrundbefestigung des Reitplatzes, Stellplätze, Zufahrten) zugelassen.

6.7.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Im Übergang des bestehenden Dorfgebietes zur freien Landschaft sind private Grünflächen ausgewiesen. Zunächst die private Grünfläche ‚Zweckbestimmung Reitplatz‘ (siehe 6.7.1) und anschließend die private Grünfläche ‚Eingrünung‘, die zur Einbindung der Reitanlage in das Landschaftsbild dient. Innerhalb dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Überwindung von Höhenunterschieden sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig. Um einen harmonischen Übergang von der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft zu erreichen werden innerhalb dieser Grünfläche Pflanzgebote festgesetzt.

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

6.8.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für Zufahrten und PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.8.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den Vorfluter einzuleiten.

6.8.1.3 Ansaat

Für die Ansaat von Flächen auf den privaten Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden, um für die heimische Tierwelt geeignete Grünflächen und Säume heranzuziehen.

6.9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht für unterirdische Leitungen (Abwasserkanal) zu Gunsten der Gemeinde Bühlerzell festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 2,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

6.10. Pflanzgebot

6.10.1. Pflanzgebot

6.8.2.1 Pflanzgebot „Einzelbäume“

Zur Eingrünung der Reitanlage sind Pflanzgebote für Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme festgesetzt.

Für eine Durchgrünung ist zusätzlich je 6 Pkw-Stellplätzen die Pflanzung und Pflege eines standortgerechten Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstammes vorgeschrieben.

6.8.2.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“

Durch die privaten Grünflächen soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche im pfg 2 und 60 % der Fläche im pfg 1 zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Krautsäume zu entwickeln. Die Bepflanzung im pfg 2 ist vorwiegend außerhalb der HQ₁₀₀-Überflutungsfläche anzulegen, um die Retentionsfunktion nicht zu beeinträchtigen.

Um ein hohes Aufwachsen der Gehölze und damit eine schädliche Kulissenwirkung für potentiell vorkommende Feldlerchen zu vermeiden, werden für die Heckenabschnitte nur Sträucher verwendet und es ist eine regelmäßige Pflege durch Stocktrieb vorgeschrieben.

Der Schutzstreifen der Abwasserleitung ist zu beachten.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Äußere Gestaltung

Da sich die Planfläche am Ortsrand befindet, werden Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden gemacht. Damit soll erreicht werden, dass sich die Gebäude ins Orts- und Landschaftsbild gut integrieren.

7.1.2. Dachform, Dachneigung

Es werden alle Dachformen, -farben und Dachneigungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen. In Anlehnung an die bereits vorhandene Dacheindeckung mit anthrazitfarbenem Trapezblech wird auch dies zusätzlich zugelassen. Die Einschränkungen erfolgen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.3. Zwerchbauten

Es werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen. Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Einbindung ins Landschaftsbild werden hier Einschränkungen in der Höhe der Aufschüttung und Abgrabung vorgenommen. Zusätzlich wird durch diese Festsetzung ein Erdmassenausgleich angestrebt.

7.3. Einfriedungen und Stützmauern

Für Einfriedungen zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) und eine maximale Höhe vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zu schaffen.

7.4. Zahl der Stellplätze

Um den öffentlichen Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.5. Garagenvorplätze

Es werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen. Die Festsetzung dient der harmonischen Einbindung der befestigten Flächen ins Landschaftsbild.

7.6. Außenantennen

Die Anzahl der Außenantennen ist begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in der Höhe begrenzt, um eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

7.8. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal bzw. in den Vorfluter wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.9. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Information zum Grundwasser
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweis auf Pflichten des Eigentümers

9. FLÄCHENBILANZ

Dorfgebiet (MD)	ca.	2.389 m ²
Private Grünfläche „Zweckbestimmung Reitplatz“	ca.	3.234 m ²
<u>Private Grünfläche „Zweckbestimmung Eingrünung“</u>	ca.	<u>961 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	6.584 m ²



Gemeinde Bühlertzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bachäcker Erweiterung Ost“ in Geifertshofen

Anlage 1 zur Begründung

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Gefertigt: Ellwangen, 11.10.2021

Projekt: BÜ2101/ 546033
Bearbeiter/in: VM

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	4
1.1. Angaben zum Standort.....	4
1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne	7
1.3.1. Fachgesetze	7
1.3.2. Fachpläne	7
1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	7
2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB.....	8
2.1. Boden, Fläche	8
2.1.1. Bestand	9
2.1.2. Entwicklungsprognose.....	10
2.1.3. Bewertung	10
2.2. Wasser	10
2.2.1. Bestand	11
2.2.2. Entwicklungsprognose.....	11
2.2.3. Bewertung	12
2.3. Klima, Luft.....	12
2.3.1. Bestand	12
2.3.2. Entwicklungsprognose.....	12
2.3.3. Bewertung	12
2.4. Tiere und Pflanzen.....	13
2.4.1. Bestand	13
2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatschG.....	14
2.4.3. Entwicklungsprognose.....	14
2.4.4. Bewertung	14
2.5. Landschafts- und Ortsbild.....	14
2.5.1. Bestand	15
2.5.2. Entwicklungsprognose.....	15
2.5.3. Bewertung	15
2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit.....	15
2.6.1. Bestand	16
2.6.2. Entwicklungsprognose.....	16
2.6.3. Bewertung	16
2.7. Kultur- und Sachgüter.....	17
2.7.1. Bestand	17
2.7.2. Entwicklungsprognose.....	17
2.7.3. Bewertung	17
2.8. Wechselwirkungen	17
2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18

2.10. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung.....	18
3. Kompensation.....	19
4. Alternativenprüfung, Auswirkungen bei schweren Unfällen.....	21
4.1. Alternativen	21
4.1.1. Standortalternativen	21
4.1.2. Konzeptalternativen	21
4.1.3. Wesentliche Gründe für ausgewählte Variante	21
4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen.....	21
5. Zusätzliche Angaben	21
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
7. Quellenverzeichnis.....	24

ANHANG

- Anhang 1 Bestandsplan M 1:1.000
Anhang 2 Eingriffsermittlung
Anhang 3a, 3b Externe Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenblätter)

1. EINLEITUNG

1.1. Angaben zum Standort

Die Wieland GbR beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand von Geifertshofen eine bestehende Reitanlage zu erweitern, um einen bereits bestehenden Reitplatz zu vergrößern, ein Funktionsgebäude zu errichten und Stellplätze neu anzulegen. Darauf ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachäcker Erweiterung Ost“ mit rund 0,66 ha erforderlich.



Abbildung 1: Lage im Raum

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, die Reitanlage der Wieland GbR östlich der Ortslage von Geifertshofen nach Osten zu erweitern, um Reit-Turniere bis zur ‚schweren Klasse‘ nach Leistungsprüfungsordnung (LPO, Regelwerk für den deutschen Turniersport) durchführen zu können. Um den Anforderungen der LPO zu entsprechen, sollen ein bestehender Reitplatz vergrößert, ein neues Funktionsgebäude errichtet und neue Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt auf einem leicht geneigten Nordhang in einem Höhenbereich zwischen 396,5m und 393,5m üNN und ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, der dieses bisher landwirtschaftlich nutzt. Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) müssen dazu überplant werden und es erfolgt eine Erweiterung der Gesamtanlage um ca. 2900 m². Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,66 ha.

Grünordnung

• **Pflanzgebot „Einzelbäume“**

Gemäß Planeintrag werden in der nördlichen Teilfläche der privaten Grünfläche „Zweckbestimmung Reitplatz‘ Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme festgesetzt.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenvorschläge siehe Pflanzliste.

Pflanzliste:

Gebietsheimische Gehölze für die Gemeinde Bühlerzell

Bäume:

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Gewöhnliche Traubkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petrae</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Fahl-Weide	(<i>Salix rubens</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)

„Fettschrift“ Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzung in der freien Landschaft verwendet werden sollten

Obstsorten für den Landkreis Schwäbisch Hall

Äpfel:

Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Französische Goldrenette, Gehrers Rambour, Gelber Boskoop, Roter Boskoop, Gelber Edelapfel
Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Krügers Dickstiel, Maunzenapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Schöner aus Nordhausen, Wettringer Taubenapfel

Birnen:

Doppelte Philipps, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Herzogin Elsa, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Pflaumen/Zwetschgen:

Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

• **Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“**

Pflanzgebot 1 (pfg 1):

Es sollen Heckenabschnitte und nach Süden ausgerichtete Säume entwickelt werden. Die Fläche ist zu 60 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist ein extensiver Krautsaum zu entwickeln und ggf. in geeigneter Weise gegen die angrenzende Wirtschaftswiese abzugrenzen. Eine Aushagerung soll durch Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgen.

Artenvorschläge siehe Pflanzliste.

Pflanzgebot 2 (pfg 2):

Es sollen Heckenabschnitte und Säume entwickelt werden. Die Fläche ist zu 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist ein extensiver Krautsaum zu entwickeln. Eine Aushagerung soll durch Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgen. Die Beplanzung im pfg2 ist vorwiegend außerhalb der HQ100-Überflutungsfläche anzulegen, um die Retentionsfunktion nicht zu beeinträchtigen.

Artenvorschläge siehe Pflanzliste.

Um ein hohes Aufwachsen der Gehölze der Pflanzgebote pfg1 und pfg2 und damit eine schädliche Kulissenwirkung für potentiell vorkommende Feldlerchen zu vermeiden, werden für die Heckenabschnitte nur Sträucher verwendet und es ist eine regelmäßige Pflege durch Stockhieb vorgeschrieben.

Gebietsheimische Gehölze für die Gemeinde Bühlerzell

Sträucher:

Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Echte Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Mandel-Weide	(<i>Salix triandra</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)

„Fettschrift“ Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzung in der freien Landschaft verwendet werden sollten

1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne

1.3.1. Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben der übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

1.3.2. Fachpläne

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz stellt im Plangebiet und in dessen Umfeld nur Flächen der Kategorie „Grenzflur“ dar. Es handelt sich also um überwiegend landbauprblematische Flächen. Flächen der Vorrangstufe I oder II sind damit nicht betroffen (Plansatz 5.3.2 LEP ist daher nicht betroffen).

Regionalplan (RP)

Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt und als ‚Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet)‘.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen FNP des Gemeindeverbandes Oberes Bühlertal (rechtsverbindlich seit 16.02.2012) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Fläche des Gemeindeverwaltungsverbandes gibt es keinen Landschaftsplan.

Bebauungsplan (BPL)

Bebauungsplan „Bachäcker“
Der Bebauungsplan „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) wird durch das Bebauungsplanverfahren teilweise überplant.

Der Regionalplan stellt das Gebiet zwar als Vorbehartsgebiet für Erholung dar, die Erweiterung des Reitplatzes dient der Freizeitgestaltung und somit auch der Erholung und steht daher dem Regionalplan nicht entgegen. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung ebenso nicht entgegen. Das Erweiterungsgebiet liegt im Suchraum 1000 m des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete. Mit vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Natura 2000 Schutzkulisse ist nicht zu rechnen. Andere Schutzgebietsausweisungen werden bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS.6 NR.7 UND § 1A BAUGB

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der oben beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und des LGRB,
- Geländebegehung (durchgeführt am 09.03.2021).

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Ortsbild, Erholung / Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter erfolgt in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut „Boden“ wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg und den Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen, die weiteren Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, wie biologische Vielfalt, Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie die jeweilige Entwicklungsprognose werden bei den o.g. Schutzgütern mitbetrachtet.

Soweit vorhanden, werden sich kumulierende Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten ebenfalls aufgeführt.

Regelungen anderweitiger Gesetze und Vorschriften zur Energieeffizienz werden nicht behandelt, da diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten.

Nach Ermittlung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten und erheblichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Im Plangebiet liegende Maßnahmen mit Ausgleichswirkung werden beschrieben. Bei der nachfolgenden Bewertung werden diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

2.1. Boden, Fläche

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktionen

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion erfolgt auf der Grundlage der Angaben des LGRB bzw. der Angaben des Landratsamtes und den Angaben der Flurbilanzkarten der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL).

Die unter Punkt 3 im BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens als Rohstofflagerstätte, als Fläche für Siedlung und Erholung und als Standort für sonstige Nutzungen, Verkehr stellen im allgemeinen Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ dar. Diese Funktionen werden als Vorbelastung beschrieben. Die Funktion Erholung wird nicht unter dem Schutzgut „Boden“, sondern bei dem Schutzgut "Landschaft" abgehandelt.

Für die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe“ liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB).

Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Siedlungsausweitung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen,

- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) und
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)

der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Falls die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)“ mit ‚sehr hoch‘ bewertet ist, entspricht diese der Gesamtbewertung des jeweiligen Bodens.

2.1.1. Bestand

Für den Geltungsbereich sind keine Geotope oder Bodendenkmäler ausgewiesen.

Geologie und Bodentypen

Nach der Bodenkarte 50 des LGRB befindet sich das Plangebiet im Gipskeuperhügelland und wird von einem tiefen und mäßig tiefen Gley-Kolluvium aus tonreichen Abschwemmmassen geprägt.

Auf Basis der BK 50 stuft das LGBR die Wertigkeit der einzelnen Bodenfunktionen wie folgt ein:

Geltungsbereich K262

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	(AKIWAS)	mittel bis hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	(FIPU)	hoch bis sehr hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	(NATBO)	mittel bis hoch

Boden-/Flächennutzung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen um festgesetzte Bau- und Grünflächen des bereits bestehenden Bebauungsplans „Bachäcker“ und um eine intensiv genutzte Pferdeweide mit einem Entwässerungsgraben im Außenbereich. Der Geltungsbereich kann als überwiegend landbauproblematische Fläche bezeichnet werden (Grenzflur lt. Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz).

Vorbelastung

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Für die Baufläche, auf der sich ein Reitplatz befindet, muss durch in der Vergangenheit durchgeföhrte Bodenarbeiten von einer mäßigen Beeinträchtigung der Bodenfunktion ausgegangen werden.

2.1.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung zum einen entsprechend des bestehenden Bebauungsplans genutzt und vielleicht der Reitplatz innerhalb der bereits ausgewiesenen Baufläche erweitert würde. Der Außenbereich würde wahrscheinlich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mögliche Auswirkungen, Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Im Zuge der geplanten Teilversiegelung und Verdolung eines Entwässerungsgrabens kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut „Boden“. Die im bereits bestehenden Bebauungsplan „Bachäcker“ festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot soll durch eine Erweiterung des Reitplatzes, PKW-Stellplätzen und einer Einfahrt überbaut werden. Im bisherigen Außenbereich findet eine Verbauung der Intensivweide und des Entwässerungsgrabens statt. Durch die teilversiegelte Befestigung der Einfahrt, der PKW-Stellplätze und des Reitplatzes wird der Versiegelungsgrad verringert und somit die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen etwas abgemildert.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens der Erweiterung des Reitplatzes könnte humoser Oberboden verlorengehen. Zur Vermeidung wird der angefallene Aushub getrennt nach wertvollem Oberboden und kultivierfähigem Boden fachgerecht in Mieten zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes wiederverwendet. Der Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Gemäß dem aktuellen Plankonzept wird ein Erdmassenausgleich angestrebt.

2.1.3. Bewertung

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar. Aufgrund dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

Die zur Beweidung intensiv genutzten Böden des bisherigen Außenbereichs als auch die vorgesehenen Grünflächen des bestehenden Bebauungsplans werden aufgrund ihrer Bodenfunktionen insgesamt als hoch eingestuft. Die Böden der bebaren Fläche werden als geringwertige Stadtböden eingestuft. Durch die absehbar starke Betroffenheit der Böden (Abgrabung und Verdichtung) sind diese grundsätzlich als planungsrelevant einzustufen. Da hier keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind, bleiben sie für die weiteren Betrachtungen unberücksichtigt.

Trotz der genannten Verminderungsmaßnahmen lassen sich die anlagebedingten Auswirkungen der Neuversiegelung (u.a. Gebäude, Straße) auf den Boden nicht vollständig vermeiden. Das Vorhaben im Rahmen einer Grünflächenerweiterung wird daher als mäßiger Eingriff gewertet.

2.2. Wasser

Das Schutzgut „Wasser“ wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab.

Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Porren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und –quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

2.2.1. Bestand

Schutzgebiete, HQ₁₀₀-Flächen

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich der Bachwiesenbach an. Dessen HQ₁₀₀ Überflutungsfläche liegt in einem Teilbereich des Plangebiets.

Grundwasser

Der Geltungsbereich lässt sich der hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“ (LUBW Online Abfrage 2021) zuordnen. Nach den Empfehlungen der LfU (2005) wird dieser mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung eingeordnet.

Oberflächengewässer

Im Vorhabenbereich ist ein periodisch wasserführender und teilweise verdolter Entwässerungsgraben vorhanden. An den Geltungsbereich grenzt im Norden der Vorfluter Bachwiesenbach (auch Schleifseebach) an.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung ist von der bereits bestehenden Baufläche und der teilweisen Verdolung des Entwässerungsgrabens gegeben. Trotz der intensiv genutzten Beweidung ist unter der angenommenen Anwendung der guten fachlichen Praxis von keinerlei Vorbelastung auszugehen.

2.2.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Bei gleichbleibender Nutzungsverteilung ergeben sich keine gravierenden Veränderungen.

Mögliche Auswirkungen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Durch das Vorhaben wird ein temporärer Entwässerungsgraben verdolt und Flächen neu teilversiegelt. Mit Erhöhung des Versiegelungsgrades wird die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate der Fläche geringfügig herabgesetzt.

Durch den teilverdolten Entwässerungsgraben liegt bereits eine beeinträchtigte Retentionsfunktion des Geländes vor. Mit der geplanten gänzlichen Verdolung des Grabens wird die Retentionsfunktion daher additional nur mäßig beeinflusst.

Laut derzeitigem Planungstand könnten Böschungen nach Süden, Osten und Norden entstehen, welche eine Barrierewirkung für den Abfluss von Hochwasser erzeugen und die HQ₁₀₀-Flutungsfläche beeinträchtigen.

Um die mittlere Grundwasserneubildungsrate der vorherrschenden geologischen Einheit nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen, werden die Stellplätze und der Reitplatz mit wasserdurchlässigem Material angelegt.

2.2.3. Bewertung

Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch Verringerung der Grundwasserneubildung sind kaum zu erwarten. Zusammenfassend betrachtet sind für das Schutzgut „Wasser“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. diese werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden.

2.3. Klima, Luft

Die Bedeutung der Schutzgüter „Klima und Luft“ als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffemissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

2.3.1. Bestand

Kalt- und Frischluft

Die leicht nach Norden exponierte Wiese ist als Freilandklimatop nach LfU (2005) mit einer mittleren bioklimatischen Ausgleichsleistung zu klassifizieren. Aufgrund der Tallage, ist zwar der Planbereich als Teil des Kaltluftsammelgebiets aufzufassen, doch aufgrund der Lage unterhalb der Siedlung und des prognostizierten Kaltluftabflusses entsprechend dem Bachgefälle Richtung Osten in die freie Landschaft, ist die Kaltluftentstehung als nicht siedlungsrelevant einzustufen. Die wenigen Bestandsgehölze auf dem Geltungsbereich tragen nur unwesentlich zur Frischluftproduktion bei.

Vorbelastung

Das Plangebiet gilt nach derzeitigem Kenntnisstand als unbelastet.

2.3.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

Mögliche Auswirkungen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Mit der geplanten Grünflächenerweiterung geht eine mäßige Reduzierung der Kaltluftentstehungsflächen einher. Mit den umfangreichen Grünflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bleibt der Großteil an Kaltluftentstehungsflächen erhalten. Eine gleichmäßige Eingrünung wird mit Pflanzgeboten erzielt.

Beitrag zum Klimawandel

Klimaschädliche Treibhausgase können durch den Kfz-Verkehr (Reitsportler) entstehen. Insgesamt wird von einem geringen Kfz-Verkehr ausgegangen und daher die vorhabendbedingten Auswirkungen auf den unerwünschten Klimawandel als gering eingestuft.

2.3.3. Bewertung

Durch die zu erwartende Bachverdolung und Teilversiegelung im Planungsgebiet sind vor allem kleinräumig Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima und Luft“

möglich. Diese werden durch die geplante, intensive Eingrünung mit Gehölzen deutlich vermindert. Großräumig sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten. Somit liegt kein Eingriff vor.

2.4. Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher werden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biotoptypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein. Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie.

2.4.1. Bestand

Schutzgebiete

Im gesamten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG ausgewiesen. In westlicher als auch nordöstlicher Umgebung befinden sich zwei FFH-Mähwiesen. Im Westen ist dies die „Frische Flachland-Mähwiese E Geifertshofen I“ (Nr. 6500012746120196) und im Nordosten die „Glatthaferwiese am Schleifseebach“ (Nr. 6500012746120424).

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Der Planungsraum liegt im Bereich des 1000 m Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Anlage einer Pflanzung wird den Vorgaben des landesweiten Biotopverbundsystems entsprochen.

Biotopstrukturen und Artvorkommen

Der artenschutzrechtliche Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 12.03.2021 mittels einer Übersichtsbegehung erfasst. Im Vorhabenbereich sind im bereits vorhandenen Bebauungsplan eine Baufläche und Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Tatsächlich befinden sich in diesem Gebiet ein Reitplatz mit geringwertigen, intensiv genutzten Weideflächen und 9 Obstbäume (BHD 8 cm) am östlichen und südlichen Grenzbereich, die aufgrund starken Verbisses gänzlich keine Rinde mehr besitzen und abgängig sind. Zwei von ihnen sind bereits abgestorben.

Im derzeitigen Außenbereich des geplanten Gebiets befindet sich eine geringwertige, artenarme Intensivweide mit einer durch Huftritt teilversiegelten Fläche am Koppeleingang. Des Weiteren führt ein Entwässerungsgraben mit teilweiser Verdolung in den Bachwiesenbach. Der Graben ist temporär wasserführend und weist vereinzelt Seggen, Binsen und Bachbungen auf, besitzt aber keine wertgebende Hochstaudenflur.

Die Lage der Biotoptypen (LfU-Biotopnummern) ist im Bestandsplan (Anhang 1) dargestellt.

In der Umgebung wurden ein Hausrotschwanz und eine Goldammer verhört und zwei Elsternester aufgenommen. Es kann nicht restlos ausgeschlossen werden, dass die neun Obstbäume als Brutplätze genutzt werden.

Vorbelastung

Die Biotope im Geltungsbereich (Wiesen, Weg, Entwässerungskanal) sind stark nutzungsbedingt überformt.

2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatschG

Die Bestandsgebäude können für siedlungstypische Vogelarten und siedlungsbe-wohnende Fledermäuse (Zwergfledermäuse) Lebensräume darstellen. Trotz der Tallage sind Vorkommen von Feldlerchen durchaus möglich. Mit dem Vorhaben entsteht für die Art keine schädliche Kulissenwirkung. Bei dem Pflanzgebot bei der privaten Grünfläche „Eingrünung“ wird durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (Stockhieb) auch künftig eine schädliche Kulissenwirkung vermieden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung des Rodungszeitpunktes (von Anfang Oktober bis Ende Februar) nicht erfüllt.

2.4.3. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Ohne die Erweiterung des Reitplatzes mit Parkplätzen und Funktionsgebäude würde der Geltungsbereich im Außenbereich wahrscheinlich weiterhin beweidet und vielleicht die Pflanzgebote im festgesetzten Bebauungsplan umgesetzt werden.

Mögliche Auswirkungen, Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Vorhabenbedingt werden die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bewei-dungsflächen und die höherwertigen Grünflächen mit dem Pflanzgebot des beste-henden Bebauungsplans dauerhaft durch geringwertige (Reitplatz, Stellplätze, Hofeinfahrt, Funktionsgebäude) und gleichwertige Flächen (Grünflächen mit Pflanzgebot) ersetzt.

Durch die Anlage einer Pflanzung verschiebt sich die jetzige Eingrünung des be-reits bestehenden Bebauungsplans um ca. 35 m nach Osten. Die Strukturvielfalt der Landschaft bleibt somit erhalten und entspricht den Vorgaben des landeswei-ten Biotopverbundsystems. Die vorgesehene Pflanzmaßnahmen erfüllen eine ge-bietsinterne Ausgleichswirkung.

2.4.4. Bewertung

Durch die umfangreichen Pflanzgebote im Plangebiet (Einzelbäume, Hecken) wer-den entfallene Gehölzstrukturen weitestgehend wiederhergestellt. Zum vollstän-digen Ausgleich werden noch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Arten-schutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung des Rodungszeitpunktes (von Anfang Okto-ber bis Ende Februar) nicht erfüllt.

2.5. Landschafts- und Ortsbild

Im Naturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Strukturreichtum, Natur-nähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt wer-den.

2.5.1. Bestand

Naturraum

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des Naturraums ‚Schwäbisch-Fränkische Waldberge‘ und wird der Großlandschaft ‚Schwäbisches Keuper-Lias-Land‘ zugeordnet.

Landschafts- / Ortsbild

Der Vorhabenbereich liegt angrenzend an den östlichen Ortsrand von Geifertshofen und ist von Norden, Osten und Süden gut einsehbar. Aus Westen ist das Plangebiet durch die angrenzende westliche Reithalle und Stallung nicht sichtbar. Eine gewisse Eingrünung der Reitanlage ist vorhanden. Die Vielfalt der vorhandenen Landschaftselemente in Form von Intensivweiden und Entwässerungsgraben sind für den kleinen Landschaftsbildausschnitt gering.

Unter Einbeziehung der umliegenden Wälder und der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung wird ein durchaus typisches Landschaftsbild im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge vermittelt.

Vorbelastung

Nach Osten ist die Reitanlage noch nicht ausreichend eingegrünt.

2.5.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

Mögliche Auswirkungen, Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Mit dem Vorhaben werden in die festgesetzten Grünflächen des bestehenden Bebauungsplans eingegriffen, jedoch wird zugleich die private Grünfläche im bisherigen Außenbereich erweitert. Durch die Bepflanzungsmaßnahmen bleibt der Zustand des Landschaftsbildes gleichwertig erhalten.

2.5.3. Bewertung

Durch die vorgesehene Erweiterung der Grünfläche mit Bepflanzungsgebot wird das Ortsbild landschaftsgerecht erhalten. Durch die Eingrünung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht gegeben.

2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit

Die Betrachtung des Schutgzuts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

2.6.1. Bestand

Beschreibung

Der Regionalplan stellt die Fläche als Vorbehaltsgesetz für die Erholung dar (Plansatz 3.2.6.1). Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird überwiegend als eingezäunte Intensivweide genutzt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen asphaltierten Feldweg, der von Spazier- und Hundegängern zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung genutzt werden kann.

Im Regionalplan wird folgendes Ziel formuliert:

„In den Vorbehaltsgesetz 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.“

Vorbelastungen

Für das Gebiet bestehen keine bekannten Vorbelastungen.

2.6.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

Mögliche Auswirkungen, Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Mit dem Vorhaben ist kein besonderer Verlust für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung verbunden. Der Quell- und Zielverkehr wird sich für den Bereich nur unwesentlich erhöhen. Hieraus ergeben sich keine erheblich negativen Effekte für dieses Schutzgut. Für ein angenehmes Umfeld sorgen die Erweiterung der privaten Grünfläche mit Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.

2.6.3. Bewertung

Durch das geplante Vorhaben soll eine Sport- und Freizeiteinrichtung ergänzt werden: Der vorhandene Reitplatz muss vergrößert werden, um Turnierveranstaltungen durchführen zu können. Das Vorhaben dient daher ebenfalls der Erholung. Laut Zielvorgabe des Regionalverbandes sind Sport- und Freizeiteinrichtungen im Vorbehaltsgesetz für Erholung möglich.

Anstelle einer eingezäunten Intensivweide ist die Erweiterung eines Reitplatzes vorgesehen, der im Süden und Norden durch Gehölzstrukturen eingegrünt wird. Die Erweiterungsfläche kann dadurch gut ins Landschaftsbild integriert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend sowie die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges ca. 200 m östlich des Plangebietes vorgesehen. Dadurch werden weitere Gehölzstrukturen geschaffen und die bestehende Reitanlage noch besser eingegrünt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht negativ verändert.

Das Plangebiet ist bisher als Weide eingezäunt und daher für Erholungssuchende

kaum nutzbar und betretbar. Wegeverbindungen etc. werden durch das Vorhaben nicht geändert.

Mit dem Vorhaben ist damit kein besonderer Verlust für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung oder eine allgemeine Verschlechterung der menschlichen Gesundheit verbunden.

Die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilen Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst, z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

2.7.1. Bestand

Beschreibung

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist ein Abwasserkanal der Gemeinde vorhanden.

Vorbelastung

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

2.7.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

Mögliche Auswirkungen, Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Der Schmutzwasserkanal wird entsprechend geschützt.

Im Zuge der Bauarbeiten können im Vorhabenbereich Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz entdeckt werden. Diese werden unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt.

2.7.3. Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen treten vor allem durch die Überformung/Versiegelung von Flächen auf, durch welche sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Schutzgut „Wasser“ und das Klima beeinträchtigt werden. Die damit verbundene Veränderung der Standortfaktoren wirkt auch auf Vegetation und Tierwelt. Wechselwirkungen dieser Art sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet.
- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünfläche), sind soweit möglich vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw- Stellplätze und –zufahrten.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird dem Bachwiesenbach und damit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
- Teilweiser Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Verschiebung der Randeingrünung nach Osten, dadurch Erhalt der Durchgängigkeit für Tiere
- Ausweisung von Grünflächen zur Eingrünung.
- Innere Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen im Bereich von Pkw-Stellplätzen.
- Erhalt der Durchgängigkeit für Kleinsäuger durch entsprechende Gestaltung der Grünflächen bzw. der Zäune.
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln.

2.10. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es durch die geplante Bachverdolung und Teilversiegelung bei den Schutzgütern „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild, Erholung/Mensch sowie Kultur- und Sachgüter lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

3. KOMPENSATION

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 (2) BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren:

Ein Eingriff ist ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der in Kapitel 2 aufgeführten Eingriffe wird die Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 herangezogen. In dieser ist ausschließlich eine Ermittlung für die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere/Pflanzen“ vorgesehen. Die weiteren betrachteten Schutzgüter werden dabei im Huckepackverfahren mit ausgeglichen, so dass keine gesonderte Bilanzierung dieser notwendig ist.

Die ausführliche Darstellung der ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere/Pflanzen“ erfolgt in der Eingriffsermittlung (siehe Anhang 2).

Tabelle 3: Eingriffsdefizit Gesamtübersicht

Eingriffsdefizit Gesamtübersicht	
Schutzgut	Eingriffsdefizit in ÖP
Biotope	-13.689
Boden	-10.982
Gesamt	<u>-24.671</u>

Trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben rechnerische Defizite beim Schutzgut „Boden“ und Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Der gebietsinterne Ausgleich ist nicht gänzlich möglich, weshalb externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Tabelle 4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung				
Schutzgut	Planung	Ausgleichsmaßnahmen		EA-Bilanz
		"Entwicklung einer Obstwiese im Gewann Bachäcker"	"Entwicklung einer Baumreihe im Gewann Schleifsee"	
Biotope	-13.689	13.298	11.911	11.520
Boden	-10.982	0	0	-10.982
Gesamt	-24.671	13.298	11.911	<u>538</u>

Das verursachte rechnerische Eingriffsdefizit von -24.671 ÖP in Natur und Landschaft kann durch Zuweisung und Ausführung der externen Ausgleichmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG, AUSWIRKUNGEN BEI SCHWEREN UNFÄLLEN

4.1. Alternativen

4.1.1. Standortalternativen

Da die Vergrößerung des Reitplatzes nur im Bereich der bisherigen Reitanlage für den Vorhabenträger sinnvoll ist, stellt sich die Frage eines anderen Standortes nicht.

4.1.2. Konzeptalternativen

Da es um eine Erweiterung eines bestehenden Reitplatzes geht, wurden keine Alternativen untersucht.

4.1.3. Wesentliche Gründe für ausgewählte Variante

Keine Varianten untersucht (siehe oben).

4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen

Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf in Kap. 2 beschriebene Schutzgüter und Natura-2000 Gebiete, die aufgrund der Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.

Auf der Reitanlage besteht keine erhöhte Gefahr von schweren Unfällen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Kurzbeschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung werden die umweltrelevanten Belange schutzgutbezogen untersucht und verbal-argumentativ nach einschlägigen Regelwerken hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen bewertet (siehe Kapitel 2.0).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) erfolgt mit Hilfe der Ökokontoverordnung.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Es sind keine Hinweise auf Schwierigkeiten bekannt.

Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Die Überwachung obliegt der Gemeinde Bühlerzell. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kapitel 2 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Wieland GbR beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand von Geifertshofen eine bestehende Reitanlage zu erweitern, um einen bereits bestehenden Reitplatz zu vergrößern, ein Funktionsgebäude zu errichten und Stellplätze neu anzulegen. Darauf ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachäcker Erweiterung Ost“ erforderlich. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von rd. 2.900 m².

Das Plangebiet ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche des Bebauungsplanes „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) müssen für die Erweiterung überplant werden. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,66 ha.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter nach dem BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) sind ebenso in die Bewertung mit eingeflossen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sind in den Umweltbericht integriert.

- Pflanzgebot „Einzelbäume“
- Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“
 - pfg1
 - pfg2

Unter Berücksichtigung aller interner Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kommt es im Schutzgut „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ zu Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser wird anhand eines Punktesystems (Ökopunkte) nach den einschlägigen „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LfU 2005) bewertet.

Durch die internen Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ können die Beeinträchtigungen nur teilweise kompensiert werden. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- „Entwicklung einer Obstbaumwiese im Gewann Bachäcker“
Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend mit ca. 960 m² (9 Obstbäume)
- „Entwicklung einer Baumreihe im Gewann Schleifsee“
Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges, ca. 200 m östlich des Plangebietes mit ca. 22 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Zuweisung und Ausführung der externen Ausgleichmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Der Regionalplan stellt die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dar (Plansatz 3.2.6.1). Durch die vorgesehene Eingrünung der geplanten Erweiterungsfläche und durch die Schaffung neuer Gehölzstrukturen im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und

Landschaft durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht negativ verändert. Mit dem Vorhaben ist kein besonderer Verlust für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung oder eine allgemeine Verschlechterung der menschlichen Gesundheit verbunden. Die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

7. QUELLENVERZEICHNIS

WM BW (2002): Landesentwicklungsplan 2002,
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung 5 Struktur-
politik und Landesentwicklung, Stuttgart

RV Heilbronn-Franken (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020,
Regionalverband Heilbronn-Franken, Heilbronn

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Bühlertal
(rechtsverbindlich seit 16.02.2012)

LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Land-
schaft in der Bauleitplanung, Teil A, Landesanstalt für Umwelt-
schutz, abgestimmte Fassung Oktober 2005

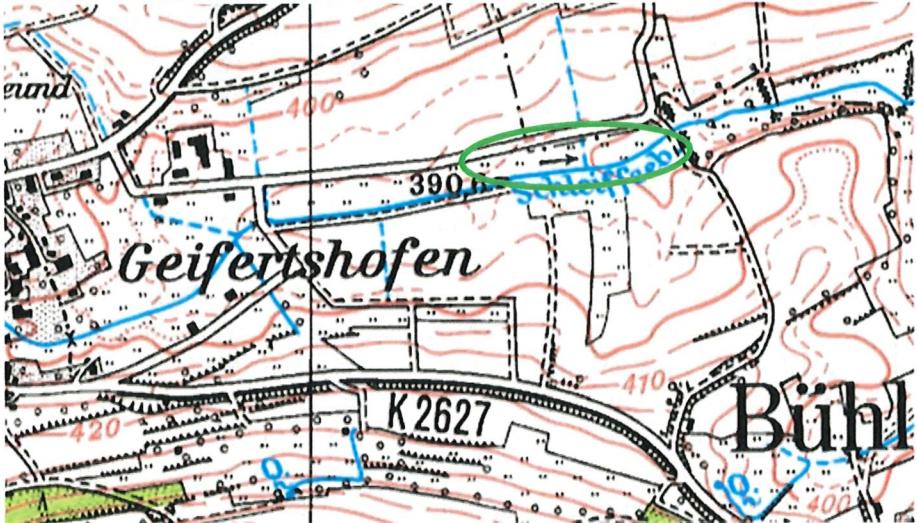
LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für
Planungen und Gestaltungsverfahren, Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-
lung, Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Natur-
schutz Baden-Württemberg

LUBW : LUBW-Daten- und Kartendienst, Download von Daten zu
- Geotope
- Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte
- Hydrogeologische Einheiten
- Potentiell natürliche Vegetation, Schutzgebiete, Biotope
- Biotopverbundplanung
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-
Württemberg
Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/>
bzw. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> (Abgerufen am 31.03.2021)

LGRB LGRB-Mapserver, Einsicht von Karten zu
- Geologie, Bodenkundliche Einheiten,
- Bewertung der Bodenfunktionen, Bodenerosion (Erosionsgefähr-
dung)
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe
und Bergbau, Freiburg,
Link: <http://maps.lgrb-bw.de/> (Abgerufen am 31.03.2021)

ÖKVO (2010): Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, Gbl.BW 2010 Nr.23, S.
1089-1123

EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME	
„Entwicklung einer Baumreihe im Gewann Schleifsee“	
1	Lage:
Gemarkung / Gewann	Bühlerzell
Flurstücke	Flst.204/7 und Flst.204/9
Eigentümer	Karl Wieland
Maßnahmenfläche	Ca. 8987 m ²
	
Abb:1 Räumliche Lage Maßnahmenfläche (unmaßstäblich)	
	
Abb:2 Maßnahmenflächen und Schutzgebiete Grün: Maßnahmenflächen Gelb: FFH-Mähwiesen	

2 Maßnahmenbeschreibung:	
<p><u>Bestand:</u></p> <p>Abb.03: Bestandsplan mit Biotopnummern</p> <p>Bei der Maßnahmenfläche des Flst. 204/7 handelt es sich um eine Fettweide mit Unterstand, die regelmäßig mit Pferden beweidet wird. Im Norden und im Westen grenzt entlang des Flurstücks jeweils ein Entwässerungsgraben mit einer begleitenden Hochstaudenflur an. Richtung Osten schließt sich das Flst. 204/9 mit der zweiten Maßnahmenfläche an, wobei die Grundstücke durch einen Entwässerungsgraben mit einer Hochstaudenflur getrennt sind. Die Maßnahmenfläche des Flst. 204/9 wird derzeit als Fettwiese bewirtschaftet. Im Norden grenzt an die Grundstücke ein öffentlicher Feldweg, während im Süden der Schleifseebach entlang der Flurstücksgrenzen fließt. Beginnend an der südwestlichen Grenze des Flst. 204/7 wird der Schleifseebach bis zur Hälfte des Flst. 204/9 von einem gewässerbegleitenden Auwaldstreifen eingerahmt.</p> <p><u>Planung:</u></p> <p>Auf den zwei Maßnahmenflächen soll eine Baumreihe aus 22 Bäumen entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen gepflanzt werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Straßen und benachbarten Grundstücksflächen einzuhalten. Für den Verbisschutz ist auf dem Flst. 204/7 die Baumreihe außerhalb und mit einem Abstand von 2m zur verbleibenden Pferdeweide anzulegen. Das Flst. 204/9 soll weiterhin als Fettwiese genutzt werden.</p> <p>Für die Eingrünung sind für die Gemeinde Bühlerzell standortgerechte und einheimische Laub- oder Obstbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme in höheren Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 12-14cm (Obstbäume min. 10-12cm) und in einem Mindestabstand von 10m zu setzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen (u.a. Pflegeschnitt bei Obstbäumen) und bei Abgang entsprechend der hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Es dürfen keine Pestizide ausgebracht werden.</p>	

Pflanzliste: Gebietsheimische Gehölze für die Gemeinde Bühlerzell

Bäume:

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Obstsorten für den Landkreis Schwäbisch Hall

Äpfel:

Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Französische Goldrenette, Gehrers Rambour, Gelber Boskoop, Roter Boskoop, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Krügers Dickstiel, Maunzenapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Schöner aus Nordhausen, Wettringer Taubenapfel

Birnen:

Doppelte Philipps, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Herzogin Elsa, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche



Abb.04: Maßnahmenplan mit Biotopnummern

Gemeinde Bühlerzell
Bebauungsplan „Bachäcker Erweiterung Ost“ in Geifertshofen
Externe Ausgleichsmaßnahmen

3 Bewertung:						
"Flurstück 204/7"						
Bestand Biotope						
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ²	Fläche in m ² / stck.	Flächenwert in ÖP	
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (-3ÖP, artenarme Ausbildung, Trittschädenbeeinträchtigung)	8-13-19	10	4.752	47.520	
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	11-19-39	19	47	893	
Gesamt Bestand				4.799	48.413	
Planung Biotope						
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ²	Fläche in m ² / stck.	Flächenwert in ÖP	
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Erhalt)	8-13	10	4.126	41.260	
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (Erhalt)	11-19-39	19	47	893	
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	9-11	11	626	6.886	
45.12b	Baumreihen auf mittelwertigen Biotoptypen (von Weide ausgenommen) (6ÖPxStU 16+STU80)	3-6	10	576	5.760	
Gesamt Planung				4.799	54.799	
Bilanz Planung - Bestand						6.386
"Flurstück 204/9"						
Bestand Biotope						
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ²	Fläche in m ² / stck.	Flächenwert in ÖP	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8-13-19	13	4.224	54.912	
Gesamt Bestand				4.224	54.912	
Planung Biotope						
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ²	Fläche in m ² / stck.	Flächenwert in ÖP	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Erhalt)	8-13	13	4.224	54.912	
45.12b	Baumreihen auf mittelwertigen Biotoptypen (6ÖPxStU 16+STU80)	3-6	12	576	6.912	
Gesamt Planung				4.224	61.824	
Bilanz Planung - Bestand						6.912

EINGRIFFSERMITTLUNG

Boden

Die Bewertung erfolgt anhand der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg, Anlage 2 Abschnitt 3 über die folgenden vier Bodenfunktionen:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)
- Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen (FIPU)
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO)
- Standort für die natürliche Vegetation (NATVEG)

Mit Hilfe von Bodenkenngrößen werden diesen vier Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in Bewertungsklassen von 0 (keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Als Grundlage zur Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen dienen die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Wird für die Bodenfunktion NATVEG die Bewertungsklasse 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) vergeben, wird die Gesamtwertstufe des Bodens ebenfalls mit 4 bewertet. Bei einer Wertigkeit unterhalb von Bewertungsklasse 4, wie im vorliegenden Fall, erfolgt die Ermittlung der Gesamtwertstufe über das arithmetische Mittel der Bodenfunktionen AKIWAS, FIPU und NATBO.

Der Flächenwert eines Quadratmeters in Ökopunkten wird durch die Multiplikation der Gesamtwertstufe mit dem Faktor vier berechnet. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Bodens mit abgedeckt.

Tabelle 1: Bestand: Boden Eingriffsbemessung

Bestand Boden					
Bewertungseinheit	Bewertungsklassen Bodenfunktionen		Wertstufe	ÖP/m ²	Fläche in m ²
Vollversiegelte Flächen 100 % versiegelt	NATBO	0	0,00	0,00	2
	AKI-WAS	0			
	FIPU	0			
Teilversiegelte Flächen 30 % versiegelt	NATBO	1,8	1,98	7,93	40
	AKI-WAS	1,8			
	FIPU	2,5			
Unversiegelte Flächen	NATBO	2,5	2,83	11,33	3.942
	AKI-WAS	2,5			
	FIPU	3,5			
MD-Fläche Bplan alt (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)					
Private Grünfläche Bplan alt mit Pflanzgebot PG3 (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)					
Gesamt Bestand Boden				3.984	44.993

Gemeinde Bühlerzell
 Bebauungsplan „Bachäcker Erweiterung Ost“ in Geifertshofen
 Eingriffsermittlung

Tabelle 2: Planung: Boden Eingriffsbenennung

Planung Boden							
Bewertungseinheit	Bewertungs-klassen Boden-funk-tionen		Wertstufe	ÖP/m ²	Fläche in m ²	Flächenwert in ÖP	
Vollversiegelte Flächen 100 % versiegelt	NATBO	0	0,00	0,00	17	0	
	AKI-WAS	0					
	FIPU	0					
Teilversiegelte Flächen 30 % versiegelt	NATBO	1,8	1,98	7,93	3.220	25.545	
	AKI-WAS	1,8					
	FIPU	2,5					
Unversiegelte Flächen	NATBO	2,5	2,83	11,33	747	8.466	
	AKI-WAS	2,5					
	FIPU	3,5					
MD-Fläche Bplan alt (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)							
Private Grünfläche Bplan alt mit Pflanzgebot PG3 (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)							
Gesamt Planung Boden				3.984	34.011		

Gesamt Planung - Bestand Boden	-10.982
---------------------------------------	----------------

Tiere und Pflanzen

Die Bewertung erfolgt anhand von Biotoptypen nach ÖKVO Anlage 2 Abschnitt 1. Hierbei wird einem Biotoptyp ein Wert zugeordnet und mit der entsprechenden Quadratmeteranzahl verrechnet. Der Wertrahmen umfasst eine Punkteskala von 1 bis 64. Hohe Punktewerte von über 40 erhalten nur seltene oder auf Extremstandorten vorkommende Biotoptypen.

Tabelle 3: Bestand: Tiere und Pflanzen Eingriffsbezeichnung

Bestand Biotope					
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ² od. stck.	Fläche in m ² od. Stück	Flächenwert in ÖP
12.61	Entwässerungsgraben	3-13-27	13	16	208
35.12	Mesophytische Saumvegetation (PG1 Pflanzgebot Bplan alt 40%)	11-19-32	19	229	4.351
35.12	Mesophytische Saumvegetation (PG2 Pflanzgebot Bplan alt 50%)	11-19-32	19	98	1.862
33.63	Intensivweide	6	6	2.999	17.994
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Pflanzgebot aus Bplan alt: PG1 60%)	10-14-17	14	344	4.816
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Pflanzgebot aus Bplan alt: PG2 50%)	10-14-17	14	98	1.372
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (Einzelpflanzgebot aus Bplan alt, Punktewert 8xStU 16+80=768)	4-8	768	3	2.304
45.30c	Einzelbäume auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (PG1 Pflanzgebot aus Bplan alt, Punktewert 4xStU 16+80=384)	2-4	384	4	1.536
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	3-6	3	40	120
60.63	Mischtyp von Nutz- und Ziergarten (Pflanzgebot Bplan alt)	6-12	6	160	960
	MD-Fläche Bplan alt (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)				0
	Private Grünfläche Bplan alt mit Pflanzgebot PG3 (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)				0
Gesamt Bestand Biotope				3.984	35.523

Die Pflanzgebote PG1 (60% Gehölzanteil (41.22) mit Laubbau-Hochstämmen (45.30c) und 40% extensiver Krautsaum (35.12)) und PG2 (50% Gehölzanteil (41.22) mit 50% extensiver Krautsaum (35.12)) sowie die Anlage von Einzelbäumen wurden im bereits bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Die MD-Fläche und das Pflanzgebot PG3 bleiben unverändert.

Gemeinde Bühlerzell
Bebauungsplan „Bachäcker Erweiterung Ost“ in Geifertshofen
Eingriffsermittlung

Tabelle 4: Planung: Tiere und Pflanzen Eingriffsbenennung

Planung Biotope					
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ² od. Stck.	Fläche in m ² od. Stück	Flächenwert in ÖP
35.12	Mesophytische Saumvegetation (Pflanzgebot: pfg1 40%)	11-19-32	19	88	1672
35.12	Mesophytische Saumvegetation (Pflanzgebot: pfg2 70%)	11-19-32	19	220	4180
35.12	Mesophytische Saumvegetation	11-19-32	19	215	4.085
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (pfg 1 60%)	10-14-17	14	130	1.820
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (pfg 2 30%)	10-14-17	14	94	1.316
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (Punktwert 8xStU 16+80=768)	4-8	768	3	2.304
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Verdolter Entwässerungsgraben)	1	1	17	17
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Reitplatz: Untergrundbefestigung, Stellplätze)	2	2	3.220	6.440
	MD-Fläche Bplan alt (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)				0
	Private Grünfläche Bplan alt mit Pflanzgebot PG3 (wird nicht bilanziert, da keine Veränderung)				
Gesamt Planung Biotope				3.984	21.834

Gesamt Planung - Gesamt Bestand	-13.689
--	----------------

Vorhabenbedingter Eingriff

Tabelle 5: Eingriffsdefizit Gesamtübersicht

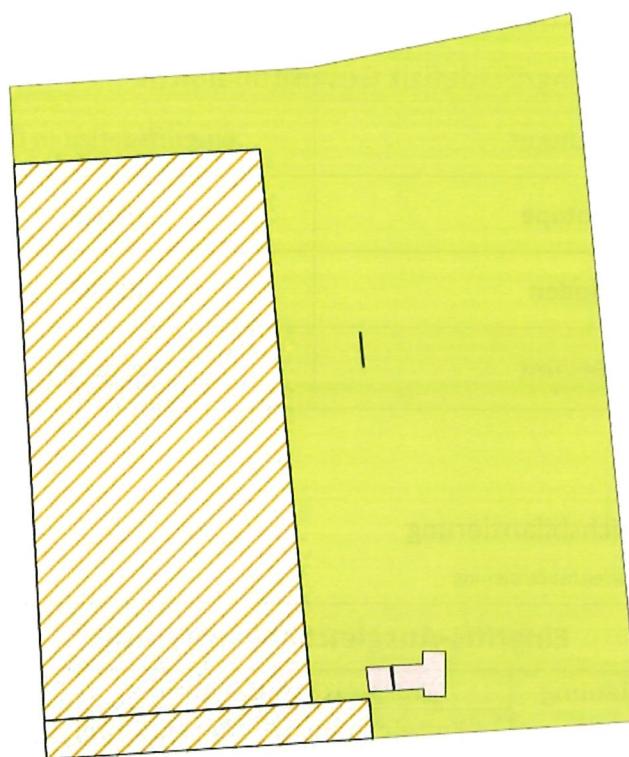
Eingriffsdefizit Gesamtübersicht	
Schutzgut	Eingriffsdefizit in ÖP
Biotope	-13.689
Boden	-10.982
Gesamt	<u>-24.671</u>

Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

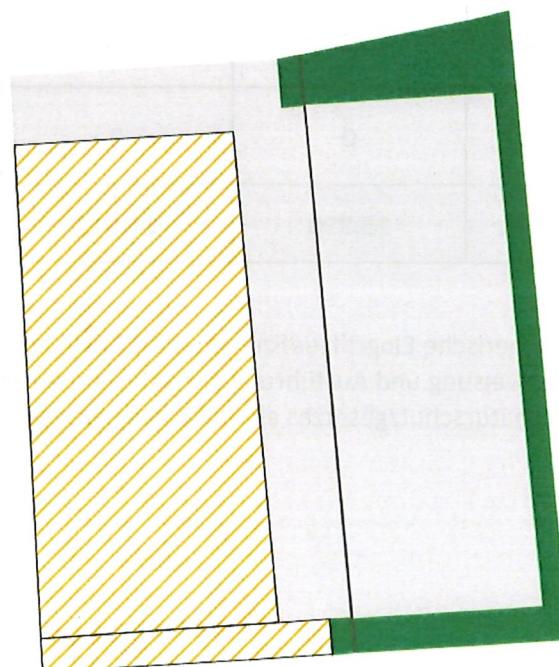
Tabelle 6: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung				
Schutzgut	Planung	Ausgleichsmaßnahmen		EA-Bilanz
		"Entwicklung einer Obstwiese im Gewann Bachäcker"	"Entwicklung einer baumreihe im Gewann Schleifsee"	
Biotope	-13.689	13.298	11.911	11.520
Boden	-10.982	0	0	-10.982
Gesamt	<u>-24.671</u>	13.298	11.911	<u>538</u>

Das verursachte rechnerische Eingriffsdefizit von -24.671 ÖP in Natur und Landschaft kann durch Zuweisung und Ausführung der externen Ausgleichmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

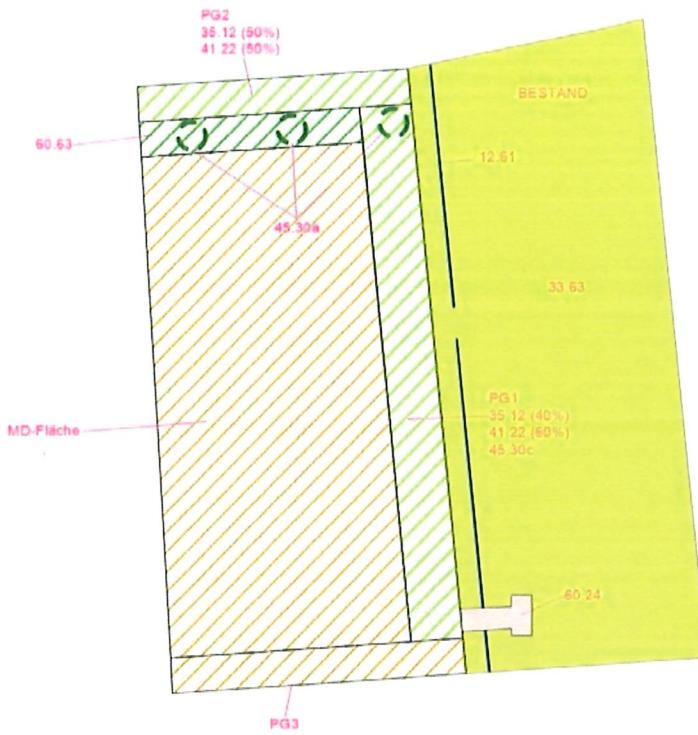


Fläche E/A Bilanz Boden: Bestand

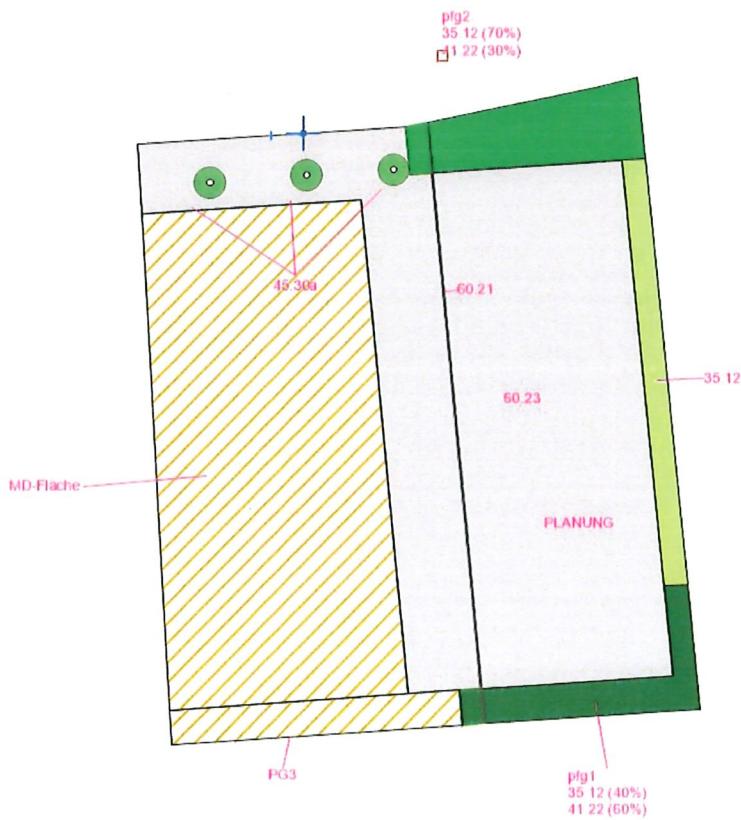


Fläche E/A Bilanz Boden: Planung

Gemeinde Bühlerzell
Bebauungsplan „Bachäcker Erweiterung Ost“ in Geifertshofen
Eingriffsermittlung



Fläche E/A Bilanz Tiere und Pflanzen: Bestand



Fläche E/A Bilanz Tiere und Pflanzen: Planung

EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME

„Entwicklung einer Obstwiese im Gewann Bachäcker“

1	Lage:	
	Gemarkung / Gewann	Geifertshofen
	Flurstücke	Teil von Flst.773
	Eigentümer	Karl Wieland
	Maßnahmenfläche	Ca. 961 m ²



Abb:1 Räumliche Lage Maßnahmenfläche (unmaßstäblich)



Abb:2 Maßnahmeflächen und Schutzgebiete
Grün: Maßnahmenfläche

2	Maßnahmenbeschreibung:
	<p>Bestand:</p>
	<p>Abb.03: Bestandsplan mit Biotopnummern</p> <p>Die Maßnahmenfläche des Flst. 773 wird als Intensivweide für Pferde genutzt. Im Norden grenzt die Fläche an den geplanten Bebauungsplanbereich „Bachäcker Erweiterung Ost“. Östlich und westlich schließen an die Flächen Fettwiesen, während entlang der südlichen Grenze ein Feldweg verläuft.</p> <p>Planung:</p> <p>Auf der Maßnahmenfläche sollen neun standortgerechte und einheimische Obstbäume (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme in höheren Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 10-12cm und in einem Mindestabstand untereinander von 10m zu setzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen (u.a. Pflegeschnitt bei Obstbäumen) und bei Abgang entsprechend der hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Im Unterstand ist eine Fettwiese zu entwickeln, welche bis zu max. 3 Mal pro Jahr gemäht werden darf. Auf Fläche und Bäume dürfen keine Pestizide ausgebracht werden.</p> <p>Alternativ zur Fettwiese kann auch eine Fettweide entwickelt werden. Dafür sind 2-3 Weidegänge pro Jahr mit einer Beweidungsdauer von 1-2 Wochen vorgesehen. Zwischen den Weidegängen sollte eine Weidepause von min. 8 Wochen liegen. Um die Rinde, den Wurzelansatz und die Triebspitzen der Obstbäume vor Verbiss zu schützen, ist für einen ausreichenden Verbiss-schutz in Form eines Schutzgatters (z.B. eingezäunter 3-Pfahl-Bock) zu sorgen.</p> <p>Pflanzliste: Gebietsheimische Obstsorten für den Landkreis Schwäbisch Hall</p> <p>Äpfel:</p> <p>Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Französische Goldrenette, Gehrers Ramboour, Gelber Boskoop, Roter Boskoop, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläums-apfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Krügers Dickstiel, Maunzenapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Schöner aus Nordhausen, Wettringer Taubenapfel</p>

Birnen:

Doppelte Philipps, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Herzogin Elsa, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche



Abb.04: Maßnahmenplan mit Biotopnummern

3 Bewertung:

"Flurstück 773"

Bestand Biotope

LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ²	Fläche in m ² / stck.	Flächenwert in ÖP
33.63	Intensivweide	6	6	961	5.766
Gesamt Bestand				961	5.766

Planung Biotope

LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m ²	ÖP/m ²	Fläche in m ² / stck.	Flächenwert in ÖP
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8-13	13	961	12.493
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (6ÖPxStU 16+StU80)	3-6	9	576	5.184
Gesamt Planung				961	17.677

Bilanz Planung - Bestand	11.911
---------------------------------	---------------



LEGENDE

- ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - Umgrenzung bestehender Bebauungsplan
 -  Grenzen des Liegenschaftskatasters vom 773
 -  HQ₁₀₀-Linie, nachrichtlich

NUTZUNGEN

- | | |
|---|---|
|  | Intensivweide (Biototyp 33.63) |
|  | Teilversiegelte Fläche (Biototyp 60.24) |
|  | Entwässerungsgraben (Biototyp 12.61) |

in vorh. Bebauungsplänen festgesetzte und ausgeglichene Flächen

-  bebaubarer Geltungsbereich
 -  private Grünfläche
 -  private Grünfläche mit flächenhaftem Pflanzgebot

geschützte Biotope



GEMEINDE BÜHLERZELL

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "BACHÄCKER ERWEITERUNG OST" IN GEIFFERTSHOFFEN

VORENTWURF Bestandsplan Anhang 1 zum Umweltbericht

Maßstab: 1:1000

Projekt: Bü2101

Stand: 19.04.2021 Bearbeiter/in: VM

stadtlandingenieure