

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„BAUERNHOF SENIORENWOHNANLAGE SCHÖNBRONN“
IN BÜHLERZELL-SCHÖNBRONN**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.6.3 Nebenanlagen	13
B.6.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.6.5 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.6.6 Private Grünflächen	14
B.6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.6.8 Pflanzgebote	15
B.6.9 Pflanzbindungen	15
B.7. Örtliche Bauvorschriften	15
B.7.1 Äußere Gestaltung	15
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	15
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	15
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
B.8. Verkehr	16
B.9. Technische Infrastruktur	16
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	16
UMWELTBERICHT	17
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	17
U.2. Städtebauliche Konzeption	17
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	17
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	17
U.5. Übergeordnete Planungen	17
U.5.1 Regionalplan	17
U.5.2 Bauleitplanung	17
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	17

U.5.2.2	Landschaftsplan	17
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	17
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	18
U.6.1	Untersuchungsgebiet	18
U.6.2	Untersuchungsumfang	18
U.6.3	Fachgutachten	18
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
U.6.3.2	Immissionsschutzgutachten (Ermittlung der Geruchsbelastung)	18
U.6.3.3	Geräuschimmissionsprognose	19
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	20
U.7.1	Schutzgebiete	20
U.7.2	Biotopschutz	20
U.7.3	Biotopverbund	21
U.7.4	Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	21
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	21
U.7.6	Artenschutz	21
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	22
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	22
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	23
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	23
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	23
U.7.7	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	24
U.7.8	Denkmalschutz	27
U.7.9	Immissionsschutz	27
U.7.10	Landwirtschaft	27
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	28
U.7.12	Altlasten	28
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	28
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	28
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	29
U.8.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
U.8.1.3	Schutzgut Boden	31
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	33
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	33
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	34
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	35
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	36
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	36
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	37
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	37
U.9.	Maßnahmenkonzeption	38
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	38
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	39
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	39
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	39
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	39
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	39
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	40

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	40
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle	40
U.10. Zusätzliche Angaben	40
U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	41
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	41
U.10.4 Zusammenfassung	41
U.10.5 Referenzliste	44
TEXTTEIL	45
P Planungsrechtliche Festsetzungen	45
O Örtliche Bauvorschriften	49
H Hinweise und Empfehlungen	51
VERFAHRENSVERMERKE	53
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	55

ANHANG

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

ANLAGEN

- Immissionsschutzgutachten, Dipl. Ing. (FH) Roman Koch, 30.05.2025
- Bericht zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln, Büro GEKOPLAN, 27.10.2021
- Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, 07.10.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan, architekturagentur, 01.07.2025

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell", 1:5.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	13
Bild 6: Starkregenrisikomanagement "Fließgeschwindigkeit Schönbronn", 1:2.500	26
Bild 7: Starkregenrisikomanagement "Stautiefe Schönbronn", 1:2.500	26

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Stefan Kiesel
Schönbronn 9
74426 Bühlerzell

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Da jedoch ein Umweltbericht erstellt wird, entfällt gemäß § 50 Abs. 1 UVPG die vorgeschriebene Vorprüfung.

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

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

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

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

- Mensch
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“:

- Immissionsschutzgutachten (Ermittlung der Geruchsbelastungen)
- Bericht zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln (Scheune)
- Geräuschimmissionsprognose

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Weiler Schönbronn liegt südöstlich des Dorfes Bühlerzell in der Gemeinde Bühlerzell. Am östlichen Ortsrand plant der Vorhabenträger eine ‚Bauernhof Seniorenwohnanlage‘ zu errichten. Die Idee des Vorhabenträgers ist es, eine Seniorenwohnanlage, sowohl für Menschen mit Betreuungs- als auch Pflegebedarf in ländlicher Umgebung, auf einer bauernhof-ähnlichen Anlage zu realisieren. Allen soll hier der Raum und die Möglichkeiten eröffnet werden nicht nur zu wohnen, sondern sich auch in der Gemeinschaft einbringen zu können und im Hausgarten und bei der Pflege von Tieren zu helfen.

Neben der Seniorenwohnanlage soll auch ein Wirtschaftsgebäude mit einem Stall für Tiere und ein Wohnhaus für den Verwalter der Anlage errichtet werden. Der Gesamtentwurf wurde gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung weiter überarbeitet.

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um eine im Wesentlichen im Außenbereich liegende Fläche für die derzeit kein Baurecht besteht.

Die Gemeinde Bühlerzell möchte dem Vorhabenträger die Realisierung des Vorhabens gerne ermöglichen. Um Planungsrecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde möchte die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB bestimmen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Fläche für die Seniorenwohnanlage mit Wirtschafts- und Stallgebäude liegt am östlichen Ortsrand von Schönbronn, südlich der Ortsdurchfahrtsstraße durch Schönbronn. Das Grundstück ist über diese Straße bereits erschlossen. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 49 soll die Seniorenwohnanlage als zwei parallel angeordnete, dreigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Das Konzept ist darauf angelegt, dass eine homogene Gesamtanlage geschaffen wird und keine Aufteilung und Veräußerung zu Eigentumswohnungen erfolgt. Daraus ergibt sich auch, dass dann die auf dem Grundstück geplante Tierhaltung der „Bauernhof-Seniorenresidenz“ als essentieller Bestandteil des Projekts für die Ermittlung der Geruchsbelastung an der geplanten Seniorenresidenz nicht mit eingerechnet werden muss.

Das Wohnhaus für den Verwalter der Anlage schließt sich nordöstlich an und liegt auf einer Teilfläche der Flurstücke 48 und 49.

Das bestehende Wirtschaftsgebäude mit ehemaligem Kuh- und Schweinestall soll anders als in früheren Planungsüberlegungen vorgesehen, stehen bleiben und weiter als Wirtschaftsgebäude genutzt werden. Teile der ehemaligen Stallbereiche sollen wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt als Hofladen und drei Appartements für Personal umgebaut werden. Daran nach Osten anschließend ist ein weiteres neues Wirtschaftsgebäude parallel zur Ortsdurchfahrtsstraße geplant. Um die im Süden dieser Wirtschaftsgebäude liegende eigentlich Seniorenwohnanlage vor landwirtschaftlichen Gerüchen zu schützen werden die beiden Wirtschaftsgebäude mit einem Tor verbunden und so der Innenbereich nach Süden geschützt.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Carportgebäude geplant. Dieses dient auch als Lärmschutzbauwerk zum Schutz vor den Lärmemissionen des angrenzenden Schlachtereibetriebs.

Nach Osten bindet ein 10,0 m breiter privater Grünstreifen das Bauvorhaben in den freien Landschaftsraum ein. Im Bereich des Wohnhauses für den Verwalter weist der Grünstreifen

eine Breite von 6,50 m auf. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sollen auch die geplanten privaten Gartenflächen realisiert werden.

Für die neuen Gebäude und das neue Wirtschaftsgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von 15° bzw. 10° geplant. Das bestehende Wirtschaftsgebäude weist eine Dachneigung von ca. 35° auf. Der geplante Carport ist mit einer Dachneigung von 42° und das geplante Wohnhaus für den Verwalter mit einer Dachneigung von 30° vorgesehen.

Im Innenbereich sollen die benötigten Stellplatzflächen und ein kleines Backhäusle entstehen. Im Süden des Vorhabens sind Flächen für eine unterirdische Retention von Oberflächenwasser mit einer Regenrückhaltung und einer Zisterne vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich nach Osten und Südosten weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen an.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Hirschgehege von dem typische Tiergeräusche ausgehen können.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,07 ha.

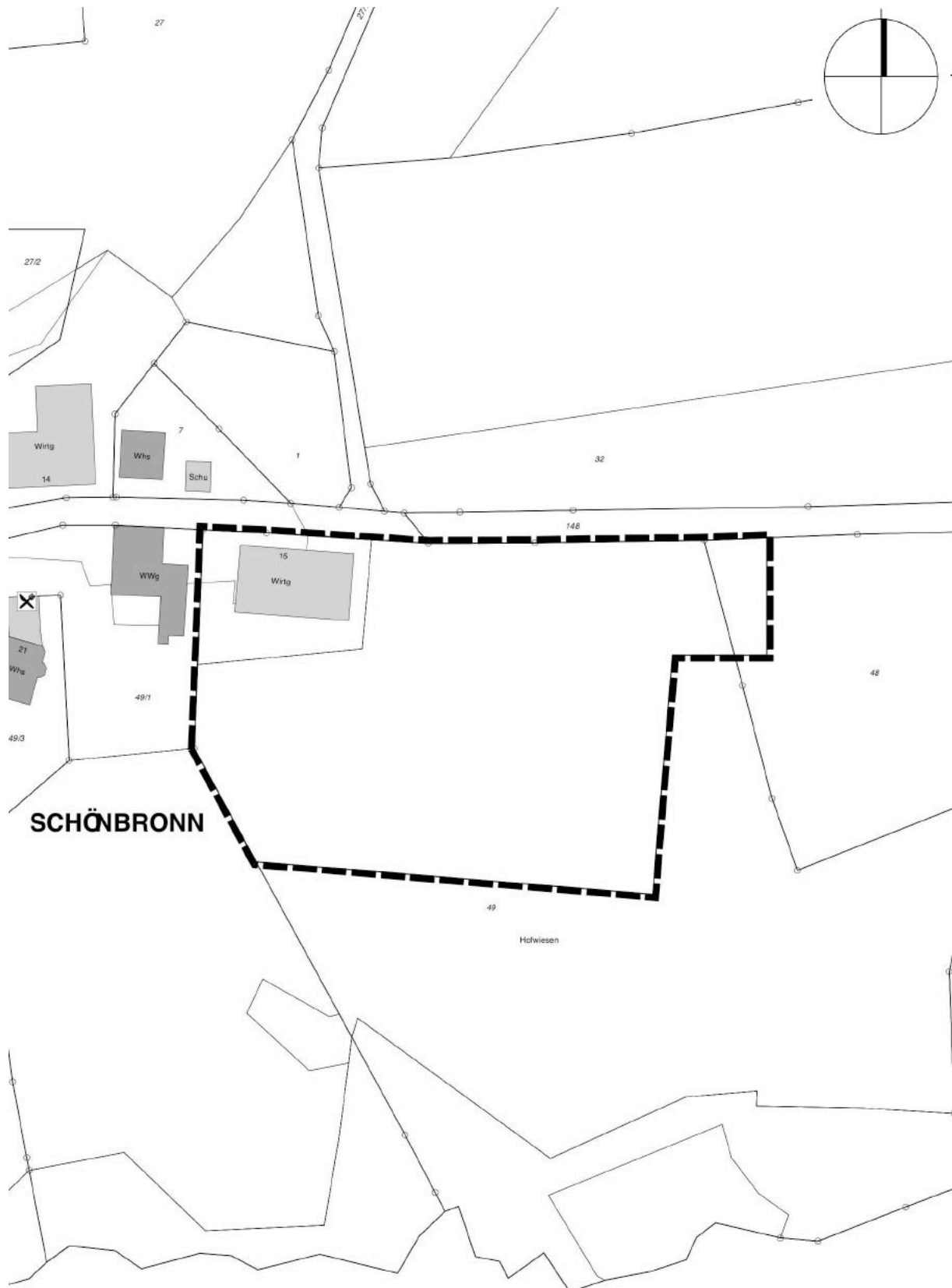


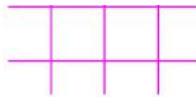
Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Siedlungsfläche eingetragen. Das Gebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

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

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Nutzung der Fläche nicht.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Bühlertal“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl, Heiner Landau und Bernhard Geiger 2004 den Landschaftsplan „Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell“ erstellt.

Der Geltungsbereich liegt nach dem Landschaftsplan innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

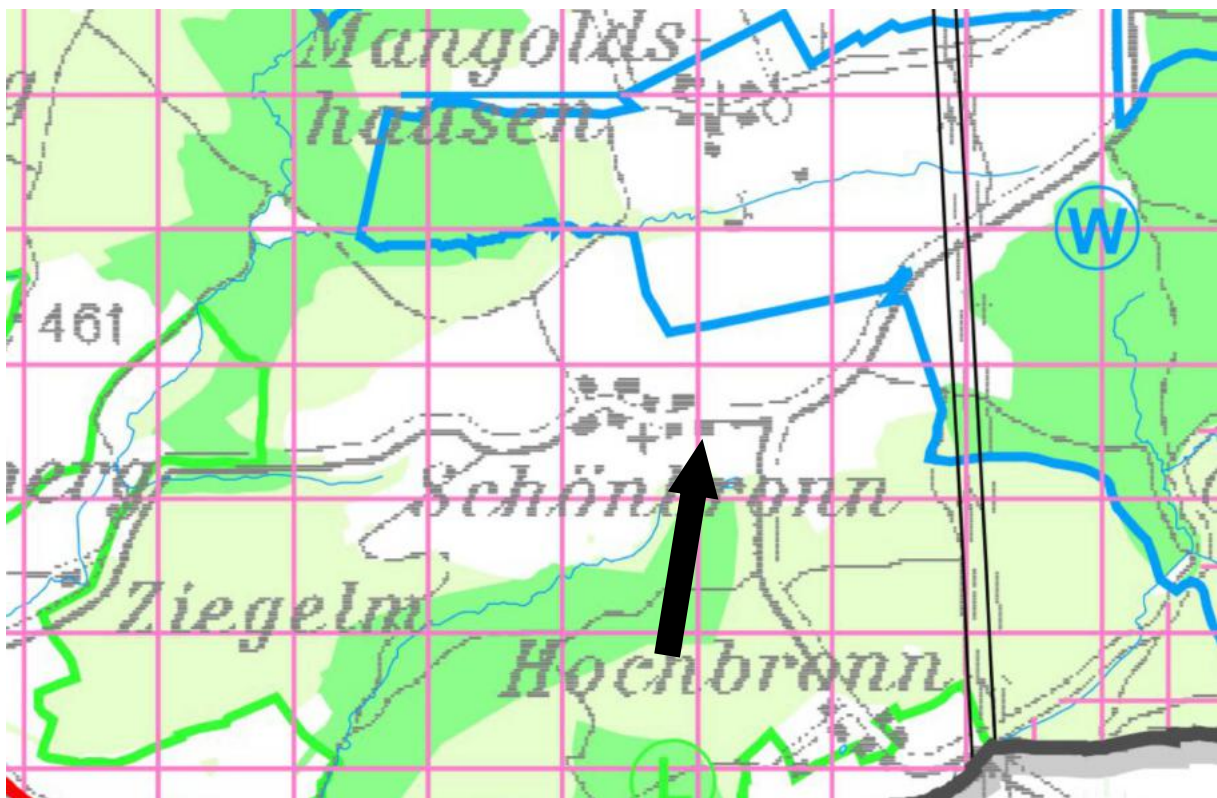


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

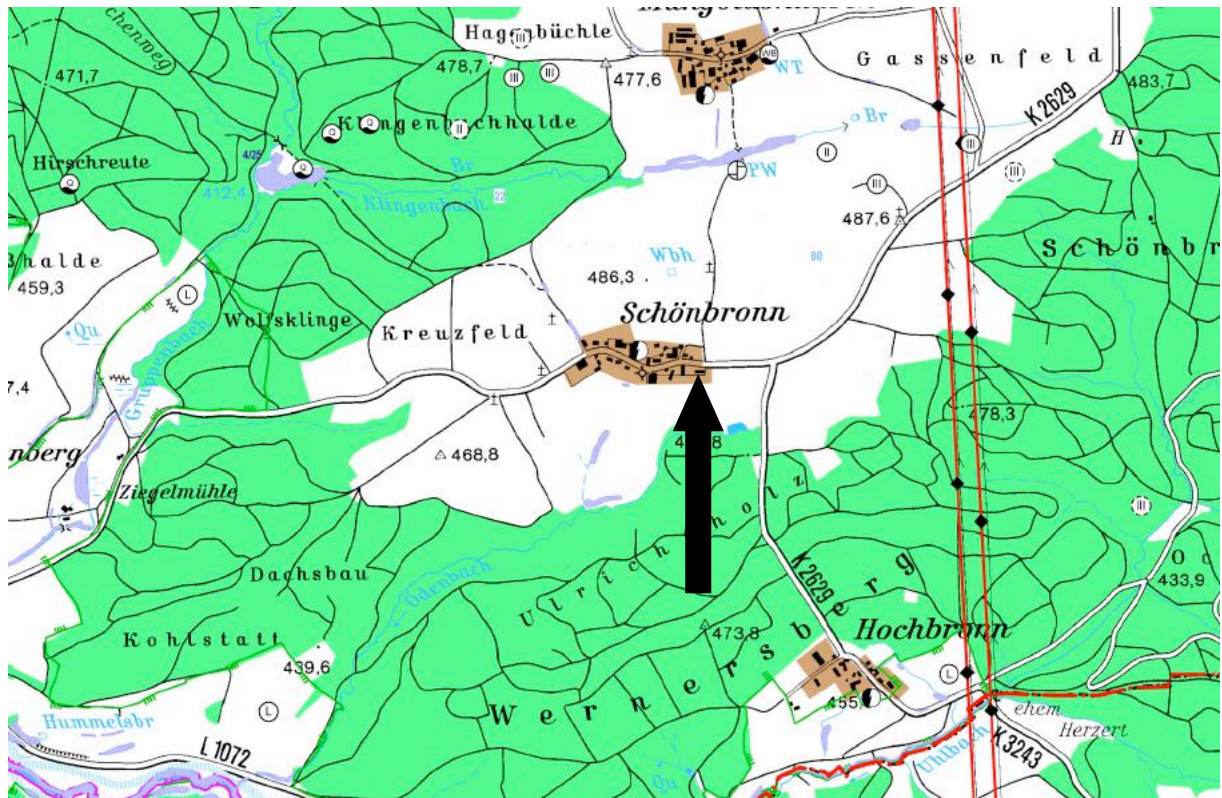


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

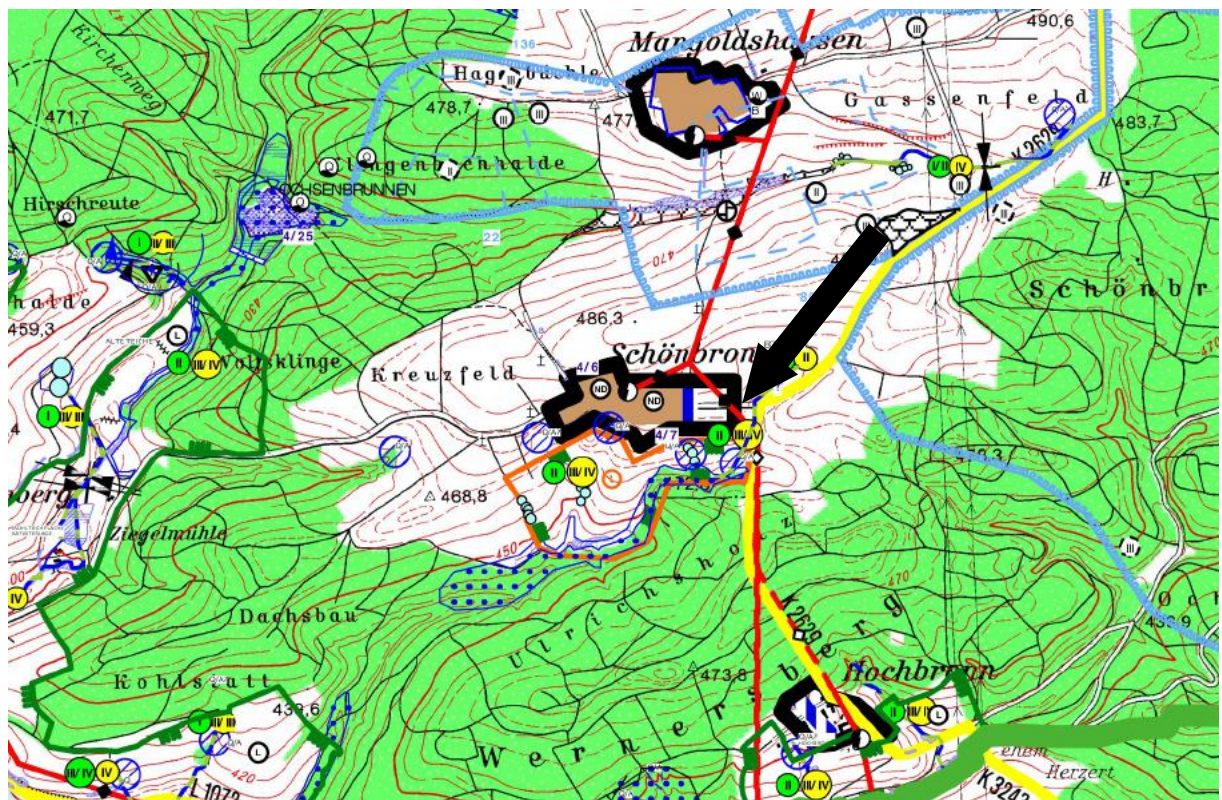


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell", 1:5.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung einer Seniorenwohnanlage, Wirtschaftsgebäude mit den jeweils angegebenen Nutzungen, Wohnhaus des Verwalters, Carport, Stellplätze, Backhäusle und unterirdische Retentionsflächen für Oberflächenwasser entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur zulässig.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur dargestellte Vorhaben zulässig. Die im Planteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen sind dabei zu berücksichtigen.

Beim Carportgebäude sind die in der Geräuschemissionsprognose aus Lärmschutzgründen genannte Firsthöhe zwingend einzuhalten. Für die weiteren Gebäude werden maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt.

B.6.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer

Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe der Nebenanlagen beträgt 4,50 m. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuscentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

B.6.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.6.5 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.6 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

B.6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt für den Abriss von Gebäuden gemacht.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Pflanzgebote vorgesehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.6.8 Pflanzgebote

Innerhalb der privaten Grünfläche PG2 wird eine gebietsheimische Hecke als flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

B.6.9 Pflanzbindungen

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur jeweils dargestellten Dachformen, Dachneigungen zulässig.

Zur Einfügung in das Ortsbild und den angrenzenden Landschaftsraum ist die Dachdeckung mit gedeckten roten bis braunen oder grauen Dachmaterialfarben auszuführen. Um ein Einfügen in die nachbarschaftliche Dachlandschaft sicher zu stellen wird ein Hellbezugswert festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur jeweils dargestellten Dachaufbauten und Zwerchbauten zulässig.

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbartschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten aus gestalterischen Gründen begrenzt.

B.8. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.9. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung wird an das vorhandene System angebunden.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Bühlerzell, im November 2025

Schönpflug
(Bürgermeisterin)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Rand des Ortes Schönbronn in der Gemeinde Bühlerzell. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,07 ha. Der Ort ist geprägt durch Landwirtschaft. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune.

Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an.

Weiter östlich verläuft die Kreisstraße K 2629.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biototypenkartierung vom April 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Immissionsschutzgutachten (Ermittlung der Geruchsbelastungen)
- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden von einem Angrenzer, Bedenken hinsichtlich der von seinem Betrieb ausgehenden Geräuschemissionsprognosen vorgetragen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wurde eine

- Geräuschemissionsprognose erstellt.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die große Scheune im Geltungsbereich soll abgerissen oder umgebaut werden. Sie bietet ein Potential für Vögel und Fledermäuse. Deshalb wurde das Büro „Gekoplan“ Arbeitsgemeinschaft Geoökologie, Martin Hofmann mit einer Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln beauftragt. Die Ergebnisse des im Oktober 2021 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

Das Gutachten ist als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt.

U.6.3.2 Immissionsschutzgutachten (Ermittlung der Geruchsbelastung)

Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen in Schönbronn bestehen zahlreiche Tierhaltungen. Die hierdurch verursachten Geruchsemissionen wurden mit einem

Immissionsschutzgutachten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die geplante Seniorenwohnanlage untersucht.

Betrachtet wurden hierbei sowohl die bestehenden Tierhaltungen im Ort als auch die durch Bauvoranfragen bereits bekannten geplanten Vorhaben mit Tierhaltung.

Im März 2021 wurde das Immissionsschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Koch erstellt und mit Datum 30.05.2025 aktualisiert.

Das Immissionsschutzgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastungen durch die Tierhaltungsbetriebe an der geplanten Seniorenwohnanlage und dem Wohnhaus des Verwalters, je nach Nähe der jeweiligen Fassadenseite zur nächsten Tierhaltung bzw. Geruchsquelle, zwischen 8 % und maximal 15 % liegen. An den geplanten Mitarbeiterwohnungen wird eine Geruchsbelastung von maximal 16 % erreicht.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung: *„Unter diesem Gesichtspunkt (Wohnen im Dorf hin zum Außenbereich) wird die Geruchsbelastung als zumutbar angesehen.“* Hinsichtlich der maximalen Geruchsbelastung für die geplanten Mitarbeiterwohnungen verweist das Gutachten auf Kommentare der TA Luft in denen Ausführungen zur Beurteilung von Wohnhäusern die zu Tierhaltungsanlagen gehören getroffen werden (siehe Seite 22 des Immissionsschutzgutachtens). Das Gutachten kommt aufgrund dieser Ausführungen zu der Bewertung, dass *„vor diesem Hintergrund...die ermittelte Geruchsbelastung“* auch hier *„als zumutbar angesehen“* wird.

Das Gutachten ist als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt.

U.6.3.3 Geräuschemissionsprognose

Im Rahmen dieser Geräuschemissionsprognose durch das Büro rw bauphysik wurde gutachterlich geprüft, ob auf das Plangebiet unzulässige Geräuschemissionen einwirken. Untersucht wurden die gewerblich bedingten Geräusche der an das Plangebiet angrenzenden Schlachtereier Engel einschließlich der Erlegung von Hirschen, des Backhauses Engel und des Gasthauses Bäuerle.

In der vorliegenden Geräuschemissionsprognose wurde die Gebäudeplanung des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplans in das Schallausbreitungsmodell übernommen.

Die Geräuschemissionsprognose kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- *„Im Tagzeitraum liegen nur ganz im Westen des Plangebietes außerhalb der Baufelder Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 60 dB(A) für Dorfgebiete (MD) vor. Im übrigen Gebiet liegen im Tagzeitraum keine Grenzwertüberschreitungen vor.“*
- *„Im Nachtzeitraum wird in Teilen des Plangebietes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Dorfgebiete (MD) überschritten. ... An den geplanten Gebäuden der Seniorenwohnanlage sowie an den Appartements für die Mitarbeiter werden die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete (MD) der TA Lärm eingehalten.“*
- *„Durch das Erlegen von Hirschen mittels großkalibriger Schusswaffen kommt es im gesamten Plangebiet zur Tageszeit zu deutlichen Überschreitungen des zulässigen Maximalpegels. Jedoch treten die Maximalpegelüberschreitungen auch an den näher gelegenen bestehenden Wohnhäusern auf, so dass der Gebrauch von großkalibrigen Schusswaffen wie derzeit praktiziert nicht vorschriftenkonform ist. Wenn eine Waffe mit einer um 20 dB reduzierten Schalleistung eingesetzt wird, können die zulässigen Maximalpegel für den Tagzeitraum in der gesamten Ortslage und an der geplanten Bebauung eingehalten werden. (siehe Anlage 4). Aus eigenen*

Abnahmemessungen an zahlreichen Schießständen ist bekannt, dass es deutlich emissionsärmere Munitionen und Waffen gibt, als hier eingesetzt werden.“

- *„Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Maximalpegel an der geplanten Bebauung unterschritten.“*
- *„Schädliche tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.“*

„Sofern für das Erlegen von Hirschen emissionsärmere Geschosse eingesetzt werden bestehen gegen die Errichtung des geplanten Seniorenwohnheims aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“

Die vollständige Geräuschimmissionsprognose wird als Anlage diesem Bebauungsplan angefügt.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall hat aufgrund des Gutachtens, mit Datum vom 26.04.2023, mit dem Betreiber der Hirschgeheges einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen. Darin hat sich der Betreiber verpflichtet, beim Abschuss des Rotwildes, mittels großkalibriger Schusswaffen, einen zugelassenen Schalldämpfer zu verwenden. Die schalltechnischen Bedenken des Gutachtens hinsichtlich des Geräuschpegels beim Erlegen der Hirsche konnte damit ausgeräumt werden

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Biotopverbund

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

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund.

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Bestand

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

U.7.6 Artenschutz

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune, die ein Potential für Vögel und Fledermäuse bietet.

Die intensiv genutzten Wiesen können auf Grund der häufigen Schnittzeiten keinen Lebensraum für den Dunklen- Wiesenknopf- Ameisenbläuling bieten.

Aufgrund der Kulissenvermeidung bieten die Wiesenflächen östlich und südlich, kein Potential für Offenlandbrüter.

Zu folgenden Tierarten wurde eine faunistische Einschätzung erstellt:

- Fledermäuse
- Vögel

Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die große Scheune im Geltungsbereich soll abgerissen oder umgebaut werden. Sie bietet ein Potential für Vögel und Fledermäuse. Zu diesen Tierarten wurde eine faunistische Einschätzung erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng

geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Ergebnis der Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln, die durch Dipl. Geoökologe Martin Hofmann vom Büro „Gekoplan“ im Oktober 2021 durchgeführt wurde, wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vorkommen Fledermäuse:

„Bei der Untersuchung wurden keine Fledermäuse und auch keine Hinweise auf zurückliegende Vorkommen festgestellt. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Scheune als Sommerquartier nutzen. Eine vollständige Absuche der Scheune ist nicht möglich“

Vorkommen Vögel:

*„Die Scheune ist über Fensterluken, Spalten in der Holzverschalung und sonstige Öffnungen für Vögel zugänglich. Vogelkot an einer Stelle weist auf die zeitweilige Anwesenheit von Vögeln hin. Während der Begehung hielt sich bspw. ein Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) in der Scheune auf. Gewölle oder Rupfungen, die auf eine Nutzung des Inneren durch Eulenvögel hinweisen, konnten nicht gefunden werden. Innerhalb der Scheune wurden keine Nester entdeckt. Es ist allerdings auch sehr viel Marderkot vorhanden. Das Vorkommen der Prädatoren schränkt die Eignung der Scheune als Vogelbrutplatz stark ein.“*

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Die Betroffenheit der Arten, die durch das Büro „Gekoplan“ in der Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln untersucht wurden, wird im Folgenden dargestellt.

Betroffenheit Fledermäuse:

„Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Scheune als Sommerquartier nutzen. Eine vollständige Absuche der Scheune ist nicht möglich.“

Betroffenheit Vögel:

„Eine zukünftige Nutzung bspw. des Gebälks im Dachvorsprung als Brutplatz kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abriss muss deshalb außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen Fledermäuse:

„Um eine Tötung von einzelnen Tieren zu vermeiden, muss die Scheune deshalb in der Winterzeit, zwischen Anfang November und Anfang März abgerissen werden. Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Sommerquartieren sollten im Bereich des Bebauungsplans zwei Fledermaus-Spaltenkästen (bspw. der Firma Schwegler) aufgehängt werden.“

Maßnahmen Vögel:

„Bei einem Abriss der Scheune außerhalb der Vogelbrutzeit ist mit keiner Beeinträchtigung von Vogelarten zu rechnen.“

Die Vorgaben des Gutachtens gelten auch im Falle eines Umbaus der Scheune.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung (Abriss oder Umbau) müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Fledermäuse:

- Anbringen von 2 Spaltenkästen für Fledermäuse

Die Maßnahme wird im Kapitel U.9.4.2. Vorgezogene Maßnahmen (CEF) konkretisiert. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („*ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt*“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Gemeinde Bühlerzell hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner im Jahr 2024-2025 ein Starkregenrisikomanagement erstellt. Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis kommt es, im westlichen Bereich der Fläche, zu einer Stautiefe von 5-10 cm sowie zu Starkregenabfluss. Das Wasser fließt hier von Norden der Topografie folgend weiter Richtung Süden in den Geltungsbereich. Im Osten befinden sich weitere Bereiche mit einer Stautiefe von 10-50 cm. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und haben keinen Einfluss auf den geplanten Bebauungsplan. Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei einer Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen. Innerhalb des Plangebietes werden mögliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Retentionsflächen, Regenrückhaltung, Versickerung usw. geprüft und ggf. festgesetzt.

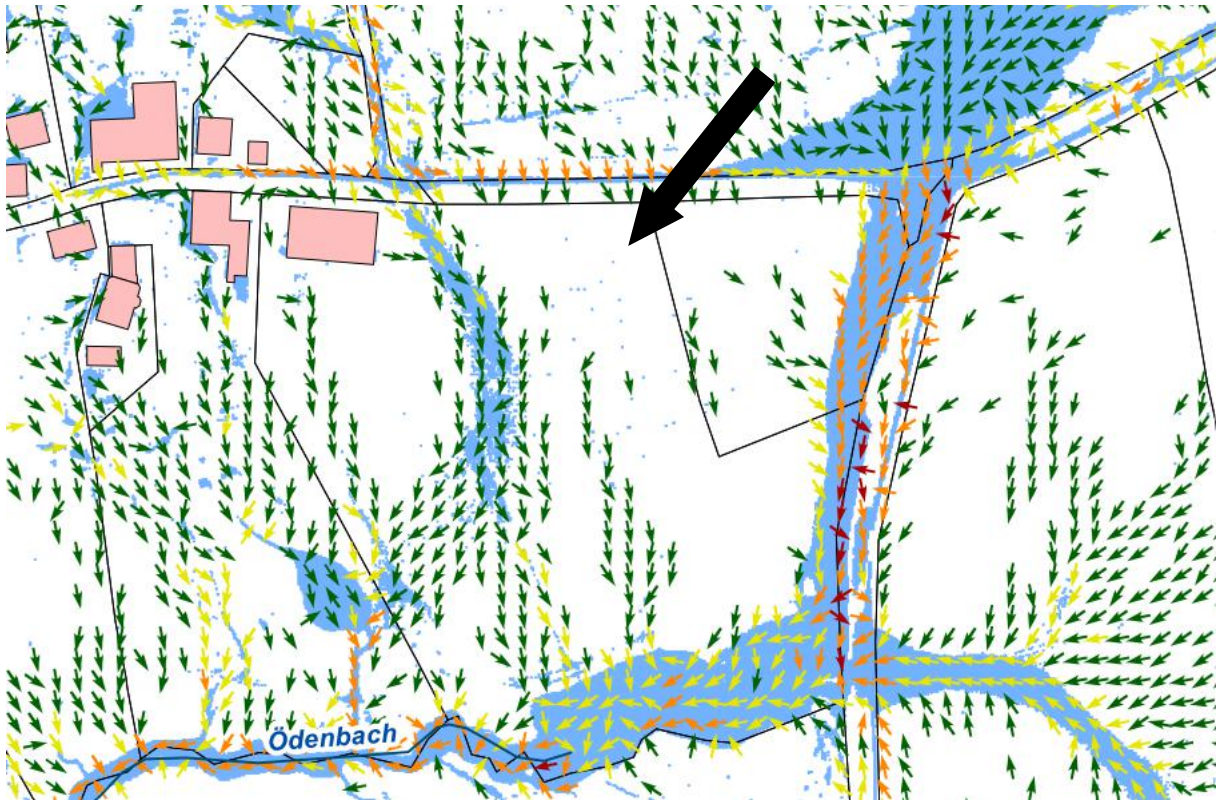


Bild 6: Starkregenrisikomanagement "Fließgeschwindigkeit Schönbronn", 1:2.500

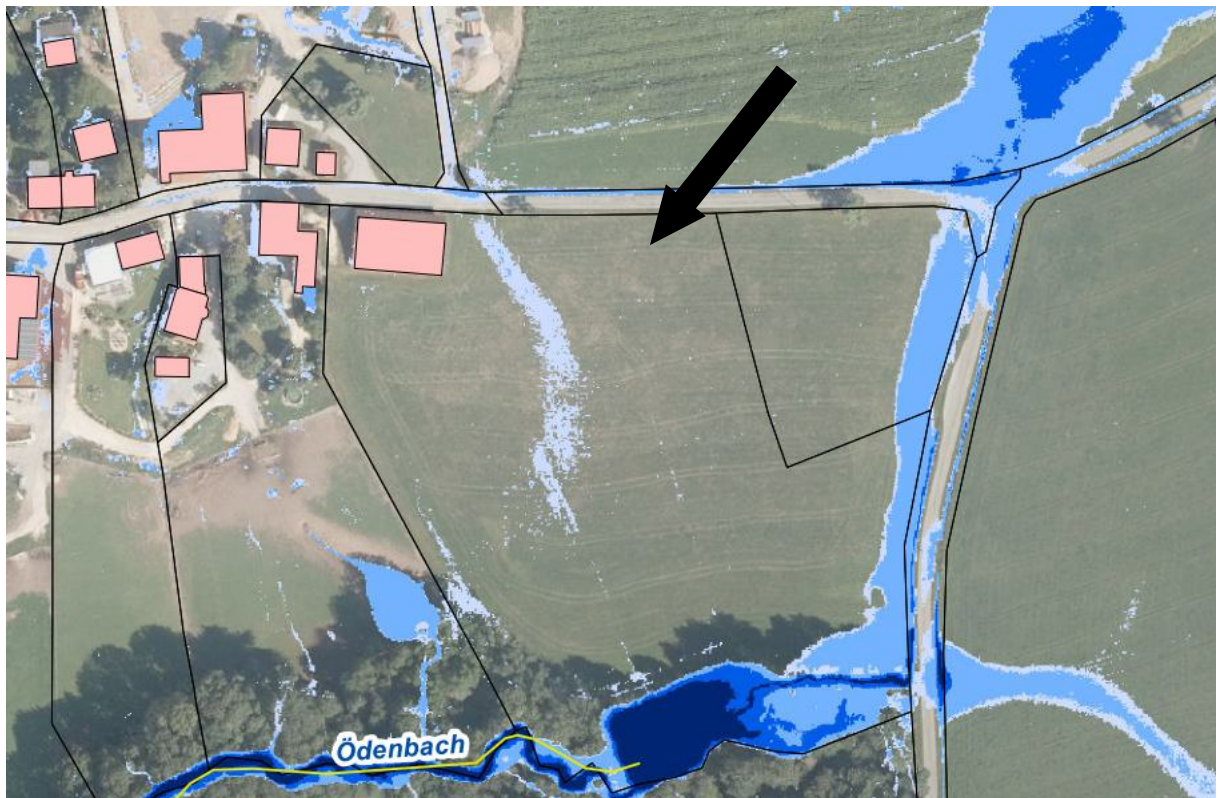


Bild 7: Starkregenrisikomanagement "Stautiefe Schönbronn", 1:2.500

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):
„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Vorgesehen ist der Bau verschiedener Gebäude sowie der Erhalt des bestehenden Schuppens. Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete oder sonstige Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Es ist geplant, die Dachflächenwasser in einer unterirdischen Zisterne zurückzuhalten.

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Außenbereichssatzung, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt:

- Regenrückhaltung durch unterirdischen Tank (Vorhaben- und Erschließungsplan, architekturagentur, 01.07.2025)

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltsflur II:

Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltpotenzial II

mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf

umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Der Ort Schönbronn ist geprägt durch Landwirtschaft. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune.

Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an. Weiter östlich verläuft die Kreisstraße K 2629.

Erholungseinrichtungen im engeren Sinne wie ausgewiesene Rad- oder Wanderwege oder Grillplätze, etc. befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Schönbronn verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Das bisher landwirtschaftlich geprägte Bild des Ortes verändert sich. Landwirtschaftliche Flächen gehen verloren. Die ortstypische Scheune im Geltungsbereich wird abgerissen oder umgebaut. Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Es entstehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geben das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune, die ein Potential für Brutvögel und Fledermäuse bietet. Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an.

Der Bestand der im April 2020 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Die Nutzungs- und Biotopkartierung von 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die örtlichen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet sind nahezu unverändert.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Erfassungs- und Auswertungsbogen

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Bestand
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertschuppe	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	6	6	1,0	6	9.640	57.840
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	500	500
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4	1,0	2	100	200
60.25	Grasweg	6	6	1,0	6	470	2.820
Summe						10.710	61.360

Erfassungs- und Auswertungsbogen

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Planung
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertschuppe	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	694	9.022
35.44	Sonstige Hochstaudenflur	16	10 - 21	1,0	16	0	0
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,1	15	180	2.772
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	3.709	3.709
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	3.560	3.560
60.60	Garten	6	6	1,0	6	2.567	15.400
Summe						10.710	34.463

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang als Wiesenflächen zur Futtergewinnung genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren und werden der vorangegangenen Nutzung entzogen. Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Schönbronn verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Die ortstypische, für Vögel und Fledermäuse interessante Scheune im Geltungsbereich wird abgerissen oder umgebaut.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen östlich des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- Filter und Puffer für Schadstoffe
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation (wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte (wenn vorhanden)

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt am westlichen Rand des Ortes Schönbronn in der Gemeinde Bühlerzell. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108).

Der geologische Untergrund besteht aus Stubensandstein (Löwensteiner - Formation). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Pelosol - Braunerde aus sandiger bis sandig - lehmiger Fließerde über Stubensandstein - Tonfließerde zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton.

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

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel- hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2.0	8
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch	3.5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

Erfassung- und Auswertungsbogen							Bestand			
Gebiet Bestand	Fläche (m ²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte				
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F	
Geltungsbereich										
versiegelte Flächen	500		0	0	0	0	0	0	0	
teilversiegelte Fläche	100		1	1	1	0	400	400	400	
offene Flächen	10.110		2,5	2	3,5	0	101.100	80.880	141.540	
Summe	10.710					0	101.500	81.280	141.940	

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Planung			
Gebiet Planung	Fläche (m ²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte				
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F	
Geltungsbereich										
versiegelte Flächen	7.269		0	0	0	0	0	0	0	
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0	
offene Flächen	3.441		2,5	2	3,5	0	34.406	27.525	48.168	
Summe	10.710					0	34.406	27.525	48.168	

Bilanz

	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
Ökopunkte	S	0	0	0
	N	101.500	34.406	-67.094
	W	81.280	27.525	-53.755
	F	141.940	48.168	-93.772
Summe		108.240	36.700	-71.540

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4 = 16 Ökopunkte

Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W);
Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, jedoch im Zuge des konkreten Bauantrags.

Bewertung für Eingriffsregelung

Hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Ort Schönbronn ist geprägt durch Landwirtschaft. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune.

Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an. Weiter östlich verläuft die Kreisstraße K 2629.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Schönbronn verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang als Wiesenflächen zur Futtergewinnung genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die ortstypische Scheune im Geltungsbereich wird abgerissen oder umgebaut. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen östlich des Geltungsbereiches und die Eingrünung der Fläche werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Das Landschaftsbild wird aufgewertet, Es wird empfohlen, die un bebauten Flächen im Geltungsbereich mit Bäumen und Grünflächen einzugrünen und aufzuwerten.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die Neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden

Gesteinsinformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mitberücksichtigt und bewertet.

Bestand

Geologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Stubensandstein (Löwensteiner – Formation). Er wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung für Eingriffsregelung

mäßige Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung.

Prognose

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

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Es kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden. Die gebildete Luft folgt dem natürlichen Gefälle und fließt hangabwärts Richtung Wald. Eine siedlungsrelevante Kaltluftproduktion bzw. ein siedlungsrelevanter Kaltlufttransport liegen nicht vor.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Ort Schönbronn ist geprägt durch Landwirtschaft. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune.

Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an. Weiter östlich verläuft die Kreisstraße K 2629.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere - hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Schönbronn verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Die ortstypische Scheune im Geltungsbereich wird abgerissen oder umgebaut. Das Ortsbild verändert sich.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen östlich des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Es wird empfohlen die Flächen im Geltungsbereich mit Bäumen und Grünflächen einzugrünen und aufzuwerten.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

Prognose

Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Durch die Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Bei einem Brand kann ggf. verunreinigtes Löschwasser in den Boden einsickern.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.

- Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Da sich das überplante Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 98.437 Ökopunkte.

Durch folgende externe Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt:

- eM1: Anlage einer Streuobstwiese, Einzelbäume und einer artenreichen Fettwiese
- eM2: Pflanzung von Laubbäumen
- eM3: Anpflanzung von Feldhecken
- eM4: Anpflanzung einer Feldhecke

Die detaillierte Bilanz der Ausgleichsmaßnahme ist im Anhang 2 Externe Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten					
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft	
Tiere und Pflanzen	61.360	34.463	-26.897					
Boden	108.240	36.700		-71.540				
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-			
Klima / Luft	verbal argumentativ					-		
Landschaftsbild	verbal argumentativ							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-26.897	98.714	71.817	
Boden	-71.540	0	-71.540	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-98.437	98.714	277	-

U.9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und möglichen Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
 - Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
 - Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
 - Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
 - Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- FPfg 1: Pflanzung einer Feldhecke innerhalb der privaten Grünfläche PG2.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- eM1: Anlage einer Streuobstwiese, Einzelbäume und einer artenreichen Fettwiese
- eM2: Pflanzung von Laubbäumen
- eM3: Anpflanzung von Feldhecken
- eM4: Anpflanzung einer Feldhecke

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. Oktober

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die potentiellen Sommerquartiere für Fledermäuse, die durch den Abriss oder Umbau der Scheune im Geltungsbereich, zerstört werden, sind als CEF-Maßnahme zwei Fledermaus - Spaltenkästen anzubringen. Die Maßnahme ist im Kapitel P.8 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ genau beschrieben und muss dauerhaft gesichert werden.

Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Fledermäuse:

- M1: Anbringen von 2 Spaltenkästen für Fledermäuse an den Gebäuden im Geltungsbereich

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings gemäß Kapitel U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Population von Fledermäusen (siehe Kapitel U.7.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Die Kästen sind im 2. Jahr nach Anbringung einer Erfolgskontrolle zu unterziehen. Danach ist jährlich eine weitere Kontrolle durchzuführen, bis ein Nutzungserfolg nachgewiesen wurde. Das Monitoring ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Maßnahmen keinen oder einen nur unzureichenden Erfolg aufweisen, sind vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

U.10.4 Zusammenfassung

Der Weiler Schönbronn liegt südöstlich des Dorfes Bühlerzell in der Gemeinde Bühlerzell. Am östlichen Ortsrand plant der Vorhabenträger eine Bauernhof Seniorenwohnanlage zu errichten. Die Idee des Vorhabenträgers ist es eine Seniorenwohnanlage, sowohl für Menschen mit Betreuungs- als auch Pflegebedarf in ländlichen Umgebungen auf einer bauernhofähnlichen Anlage zu realisieren. Allen soll hier der Raum und die Möglichkeiten eröffnet werden nicht nur zu wohnen, sondern sich auch in der Gemeinschaft einbringen zu können und im Hausgarten und bei der Pflege von Tieren zu helfen.

Neben der Seniorenwohnanlage soll auch ein Wirtschaftsgebäude mit einem Stall für Tiere errichtet werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,07 ha. Der Ort ist geprägt durch Landwirtschaft. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. An dieser Straße wächst ein Obstbaum. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches steht eine Scheune.

Über den östlichen Teil der Wiese verläuft eine Stromleitung. Im Süden schließen sich Waldflächen an.

Weiter östlich verläuft die Kreisstraße K 2629

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom April 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Immissionsschutzgutachten (Ermittlung der Geruchsbelastungen)
- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden von einem Angrenzer, Bedenken hinsichtlich der von seinem Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionsprognosen vorgetragen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wurde eine

- Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Im März 2021 wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastungen durch das Ingenieurbüro Koch erstellt und mit Datum 30.05.2025 aktualisiert.

Das Immissionsschutzgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastungen durch die Tierhaltungsbetriebe an der geplanten Seniorenwohnanlage und dem Wohnhaus des Verwalters, je nach Nähe der jeweiligen Fassadenseite zur nächsten Tierhaltung bzw. Geruchsquelle, zwischen 8 % und maximal 15 % liegen. An den geplanten Mitarbeiterwohnungen wird eine Geruchsbelastung von maximal 16 % erreicht.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung: *„Unter diesem Gesichtspunkt (Wohnen im Dorf hin zum Außenbereich) wird die Geruchsbelastung als zumutbar angesehen.“* Hinsichtlich der maximalen Geruchsbelastung für die geplanten Mitarbeiterwohnungen verweist das Gutachten auf Kommentare der TA Luft in denen Ausführungen zur Beurteilung von Wohnhäusern die zu Tierhaltungsanlagen gehören getroffen werden (siehe Seite 22 des Immissionsschutzgutachtens). Das Gutachten kommt aufgrund dieser Ausführungen zu der Bewertung, dass *„vor diesem Hintergrund...die ermittelte Geruchsbelastung“* auch hier *„als zumutbar angesehen“* wird.

Die Geräuschimmissionsprognose von rw bauphysik, mit Datum 07.10.2025 aktualisiert, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sofern für das Erlegen von Hirschen emissionsärmere Geschosse eingesetzt werden und das Carportgebäude in der geplanten Höhe errichtet wird, gegen die Errichtung des geplanten Seniorenwohnheims aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Das Landratsamt Schwäbisch Hall hat aufgrund des Gutachtens, mit Datum vom 26.04.2023, mit dem Betreiber der Hirschgeheges einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen. Darin hat sich der Betreiber verpflichtet, beim Abschuss des Rotwildes, mittels großkalibriger Schusswaffen, einen zugelassenen Schalldämpfer zu verwenden. Die schalltechnischen Bedenken des Gutachtens hinsichtlich des Geräuschpegels beim Erlegen der Hirsche konnte damit ausgeräumt werden

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die große Scheune im Geltungsbereich soll abgerissen oder umgebaut werden. Sie bietet ein Potential für Vögel und Fledermäuse. Deshalb wurde das Büro „Gekoplan“ Arbeitsgemeinschaft Geoökologie, Martin Hofmann mit einer Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln beauftragt.

Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die Betroffenheit und die empfohlenen Maßnahmen für die Arten, die durch das Büro „Gekoplan“ in der Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln untersucht wurde, ist durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Betroffenheit Fledermäuse:

„Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Scheune als Sommerquartier nutzen. Eine vollständige Absuche der Scheune ist nicht möglich.“

Betroffenheit Vögel:

„Eine zukünftige Nutzung bspw. des Gebälks im Dachvorsprung als Brutplatz kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abriss muss deshalb außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.“

Maßnahmen Fledermäuse:

„Um eine Tötung von einzelnen Tieren zu vermeiden, muss die Scheune deshalb in der Winterzeit, zwischen Anfang November und Anfang März abgerissen werden. Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Sommerquartieren sollten im Bereich des Bebauungsplans zwei Fledermaus-Spaltenkästen (bspw. der Firma Schwegler) aufgehängt werden.“

Die Vorgaben des Gutachtens gelten auch im Falle eines Umbaus der Scheune.

Für die potentiellen Sommerquartiere für Fledermäuse, die durch den Abriss oder den Umbau der Scheune im Geltungsbereich, zerstört werden, sind als CEF-Maßnahme zwei Fledermaus - Spaltenkästen anzubringen.

Schutzgebiete, Biotope, der Biotopverbund, Streuobstwiesen und Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Folgende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- FPfg 1: Pflanzung einer Feldhecke innerhalb der privaten Grünfläche PG2.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1: Anlage einer Streuobstwiese, Einzelbaumpflanzungen und einer artenreichen Fettwiese
- eM2: Pflanzung von Laubbäumen
- eM3: Anpflanzung von Feldhecken
- eM4: Anpflanzung einer Feldhecke

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	April 2020
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	April 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro „Gekoplan“, Geoökologe Martin Hofmann	Oktober 2021
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2025

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Bauernhof Seniorenwohnanlage Schönbronn**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur dargestellten Gebäude und Nutzungen.

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Somit gelten die in Zif. 6.1 d) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte für Dorf- und Mischgebiete.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur dargestellten Maße der baulichen Nutzungen.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die für das Carportgebäude in der Geräuschemissionsprognose genannte Firsthöhe 480,30 müNN ist aus Lärmschutzgründen ist zwingend mindestens zu realisieren.

Für die weiteren Gebäude werden maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt. Diese im Planteil festgesetzten maximalen Firsthöhen sind einzuhalten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Planteil festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe ist einzuhalten. Eine Unterschreitung ist zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gebäude jedoch nur bis zu einer Kubatur von 40 m³.

Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

P.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.5 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PG1 Eingrünung: In der privaten Grünfläche ist zum einen der private Gartenbereich des geplanten Wohnhauses vorgesehen. Im südlichen Bereich der Grünfläche soll, in der Nähe der geplanten Küche der Seniorenwohnanlage, ein Gemüse- und Kräutergarten angelegt werden. Die Gestaltung dieses Bereiches ist freigestellt.

PG2 Eingrünung: In der privaten Grünfläche ist ein flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzt.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig.

P.7 Hochwasservorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Unter dem Aspekt der Hochwasservorsorge sind:

- Gegen eindringendes Hochwasser aus der Kanalisation die Hausanschlüsse zum Schmutzwasserkanal mit Rückstaudoppelverschluss auszuführen sowie
- die Untergeschosse hochwassersicher zu gestalten (dies betrifft u. a. Lichtschächte und Kellerabgänge).

P.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Der Abriss der Scheune im Geltungsbereich ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. Oktober verboten.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

M1: Ersatzlebensstätten für Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 Flachkästen für Fledermäuse an den Gebäuden im Geltungsbereich anzubringen. Sie sollten nach Möglichkeit etwa 3 bis 5 Meter über dem Boden mit einer Südost-Exposition angebracht werden. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Eine jährliche Zustandskontrolle der Kästen hat zu erfolgen. Die Kästen sind bei Verlust in gleicher Bauweise wieder zu ersetzen.

Die Fledermauskästen sind im Winter bis spätestens Ende Februar anzubringen.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren (Standort per GPS einmessen, Fotodokumentation) und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Ein Monitoring ist durchzuführen U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“.



Beispiel eines Flachkastens
(Fledermaus-Gewölbstein 1GS, Firma
Schwelger)

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

P.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Pflanzung einer Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ist ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen.

Pflanzliste 1

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba.	Silber-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Bauernhof Seniorenwohnanlage Schönbronn**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur dargestellten Dachformen und Dachneigungen.

Die Dachdeckung hat mit gedeckten roten bis braunen oder grauen Dachmaterialien zu erfolgen. Hinsichtlich der Farben der Dachmaterialien ist ein Hellbezugswert (HBZ) zwischen 8 % und 30 % einzuhalten. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2025 vom Büro architekturagentur jeweils dargestellten Dachaufbauten und Zwerchbauten zulässig.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen

Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,5 m und einer Breite von 1,50 m zulässig. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Fläche sind nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

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

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Landwirtschaft

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	27.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	14.05.2020
Auslegungsbeschluss		am	24.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	03.08.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.08.	bis	18.09.2023
Erneuter Auslegungsbeschluss		am	28.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	07.08.2025
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 13.08.	bis	15.09.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	17.11.2025
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 40.1-621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB)		am	22.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	15.01.2026

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell,
den 28.07.2025

Bühlerzell,
den 18.11.2025

gez.
Botschek
(Bürgermeister)

.....
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.11.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der Weiler Schönbronn liegt südöstlich des Dorfes Bühlerzell in der Gemeinde Bühlerzell. Am östlichen Ortsrand plant der Vorhabenträger eine Bauernhof Seniorenwohnanlage zu errichten. Die Idee des Vorhabenträgers ist es eine Seniorenwohnanlage, sowohl für Menschen mit Betreuungs- als auch Pflegebedarf in ländlichen Umgebungen auf einer bauernhofähnlichen Anlage zu realisieren. Allen soll hier der Raum und die Möglichkeiten eröffnet werden nicht nur zu wohnen, sondern sich auch in der Gemeinschaft einbringen zu können und im Hausgarten und bei der Pflege von Tieren zu helfen.

Neben der Seniorenwohnanlage soll auch ein Wirtschaftsgebäude mit einem Stall für Tiere errichtet werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,07 ha. Der Ort ist geprägt durch Landwirtschaft. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Südwestlich befindet sich ein großes Rotwildgehege. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortstraße. Im Süden schließen sich Waldflächen an. Weiter östlich verläuft die Kreisstraße K 2629

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom April 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Immissionsschutzgutachten (Ermittlung der Geruchsbelastungen)
- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden von einem Angrenzer, Bedenken hinsichtlich der von seinem Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionsprognosen vorgetragen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wurde eine

- Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Im März 2021 wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastungen durch das Ingenieurbüro Koch erstellt und mit Datum 30.05.2025 aktualisiert.

Das Immissionsschutzgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastungen durch die Tierhaltungsbetriebe an der geplanten Seniorenwohnanlage und dem Wohnhaus des Verwalters, je nach Nähe der jeweiligen Fassadenseite zur nächsten Tierhaltung bzw. Geruchsquelle, zwischen 8 % und maximal 15 % liegen. An den geplanten Mitarbeiterwohnungen wird eine Geruchsbelastung von maximal 16 % erreicht.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung: *„Unter diesem Gesichtspunkt (Wohnen im Dorf hin zum Außenbereich) wird die Geruchsbelastung als zumutbar angesehen.“* Hinsichtlich der maximalen Geruchsbelastung für die geplanten Mitarbeiterwohnungen verweist das Gutachten auf Kommentare der TA Luft in denen Ausführungen zur Beurteilung von Wohnhäusern die zu Tierhaltungsanlagen gehören getroffen werden (siehe Seite 22 des Immissionsschutzgutachtens). Das Gutachten kommt aufgrund dieser Ausführungen zu der Bewertung, dass *„vor diesem Hintergrund...die ermittelte Geruchsbelastung“* auch hier *„als zumutbar angesehen“* wird.

Die Geräuschimmissionsprognose von rw bauphysik, mit Datum 07.10.2025 aktualisiert, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sofern für das Erlegen von Hirschen emissionsärmere Geschosse eingesetzt werden und das Carportgebäude in der geplanten Höhe errichtet wird, gegen die Errichtung des geplanten Seniorenwohnheims aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Das Landratsamt Schwäbisch Hall hat aufgrund des Gutachtens, mit Datum vom 26.04.2023, mit dem Betreiber der Hirschgeheges einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen. Darin hat sich der Betreiber verpflichtet, beim Abschuss des Rotwildes, mittels großkalibriger Schusswaffen, einen zugelassenen

Schalldämpfer zu verwenden. Die schalltechnischen Bedenken des Gutachtens hinsichtlich des Geräuschpegels beim Erlegen der Hirsche konnte damit ausgeräumt werden

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die große Scheune im Geltungsbereich soll abgerissen oder umgebaut werden. Sie bietet ein Potential für Vögel und Fledermäuse. Deshalb wurde das Büro „Gekoplan“ Arbeitsgemeinschaft Geoökologie, Martin Hofmann mit einer Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln beauftragt.

Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die Betroffenheit und die empfohlenen Maßnahmen für die Arten, die durch das Büro „Gekoplan“ in der Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln untersucht wurde, ist durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Betroffenheit Fledermäuse:

„Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Scheune als Sommerquartier nutzen. Eine vollständige Absuche der Scheune ist nicht möglich.“

Betroffenheit Vögel:

„Eine zukünftige Nutzung bspw. des Gebälks im Dachvorsprung als Brutplatz kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abriss muss deshalb außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.“

Maßnahmen Fledermäuse:

„Um eine Tötung von einzelnen Tieren zu vermeiden, muss die Scheune deshalb in der Winterzeit, zwischen Anfang November und Anfang März abgerissen werden. Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Sommerquartieren sollten im Bereich des Bebauungsplans zwei Fledermaus-Spaltenkästen (bspw. der Firma Schwegler) aufgehängt werden.“

Die Vorgaben des Gutachtens gelten auch im Falle eines Umbaus der Scheune.

Für die potentiellen Sommerquartiere für Fledermäuse, die durch den Abriss oder den Umbau der Scheune im Geltungsbereich, zerstört werden, sind als CEF-Maßnahme zwei Fledermaus - Spaltenkästen anzubringen.

Schutzgebiete, Biotope, der Biotopverbund, Streuobstwiesen und Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1: Anlage einer Streuobstwiese, Einzelbaumpflanzungen und einer artenreichen Fettwiese
- eM2: Pflanzung von Laubbäumen
- eM3: Anpflanzung von Feldhecken
- eM4: Anpflanzung einer Feldhecke

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.12.2021 bis 27.01.2022. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.08. bis 20.09.2023. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt.

Nach Ende der öffentlichen Auslegung überarbeitete der Vorhabenträger sein Vorhaben. Daraus ergab sich die Erforderlichkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.09.2023 bis 29.09.2023. Die berührten Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.

Im Gemeinderat am 20.10.2025 wurden die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt und die Abwägungsvorschläge vorgetragen. Der Gemeinderat beschloss noch keine Abwägungsbeschluss zu fassen, sondern zuerst noch eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Am 10.11.2025 erfolgte diese Bürgerinformation im Rathaus Bühlerzell.

Im Gemeinderat am 17.11.2025 wurde der Abwägungsbeschluss und der Satzungsbeschluss getroffen und der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im November 2025 dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 22.12.2025 erteilt.