

## **Begründung mit Umweltbericht**

### **1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist in der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet ausgewiesen.

### **2. Zielvorstellung für das Plangebiet**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die kontinuierliche Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Bühlerzell abgerundet werden. Die bisher beplanten Gewerbeflächen werden in diesem Bereich nicht mehr benötigt. Insofern geht eine Rücknahme der Bebauungsdichte mit der Wohnbaunutzung einher.

Die technisch einfach machbare Anbindung an das bestehende Baugebiet mit der endgültigen Möglichkeit des Ringschlusses der Schafäckerstraße an die Heilberger Straße (L 1072) ermöglicht eine kurzfristige Realisierung des Gebietes und trägt den Ansiedlungswünschen Wohnbauwilliger Rechnung.

Das Baugebiet ergänzt aus städtebaulicher Sicht die bisherige Wohnbebauung und ist als Abrundung zu sehen.

Die festgesetzte landwirtschaftliche Grünfläche soll - bis auf die ausnahmsweise zulässigen Gebäude - von der Bebauung freigehalten werden, um die Abstandsfläche zur Gewerbefläche an der Heilberger Straße zu erhalten.

### **3. Lage und Begrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird im Osten durch die bestehende Bebauung „Schafäcker“, im Norden durch die bestehende Bebauung am Ortsrand bzw. durch die Begrünung zum Friedhof hin, im Westen durch die Heilberger Straße und eine Gewerbebaufläche und im Süden durch Wiesenflächen/Grünland begrenzt.

Die bereits im Bebauungsplan „Schafäcker 3. Änderung“ vorgesehenen Begrünungen werden im Wesentlichen übernommen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet gliedert sich in Bau- und Grünflächen mit den dazugehörigen Erschließungsflächen. Entsprechend den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung ist es dem Wohnen vorbehalten. Somit werden die Bauflächen entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Im Gebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser möglich.

**Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung**

---

Es sind vorwiegend eingeschossige Gebäude möglich, wobei die Firsthöhe als Höchstgrenze festgelegt wird.

Die Gebäude erhalten geneigte Dächer, hauptsächlich sind Satteldächer vorgesehen. Es sind auch andere Dachformen nach Satzung möglich.

Bei einer Netto-Baulandfläche von 1,46 ha sind insgesamt ca. 23 Wohngebäude möglich. Damit ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundfläche im Sinne von sparsamem Umgang mit Grund und Boden nach Maßgabe des BauGB erreicht.

Die großzügigen Randbegrünungen des Gebietes dienen zur Minimierung des Eingriffs (vgl. auch Ziff. 9). Die Begrüßungsmaßnahmen werden den Bau- und Erschließungsflächen zugeordnet. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung ist im Textteil zum Bebauungsplan getroffen.

**5. Erschließung**

Die Anbindung des Teilgebietes erfolgt über die Schafäckerstraße zur Schulstraße bzw. über den Neubauteil zur Heilberger Straße.

Die Haupteerschließungsstraße (Schafäckerstraße) ist mit einem einseitigen Gehweg vorgesehen. Die Erschließungsstraßen - als Ringstraße ausgebildet - erhalten einen einseitigen Mehrzweckstreifen zur Begrünung und Parkierung.

**6. Ver- und Entsorgung**

Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation werden im Gebiet neu verlegt. Die Medien werden an bestehende Netze angeschlossen.

Für bestehende Abwasserleitungen sind Leitungsrechte festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die genaue Höhenlage und Festlegung erfolgt mit der Erschließungsplanung. Dort ist auch festgelegt, inwieweit Regenwasserbewirtschaftungselemente wie z. B. empfohlene Zisternen in das System integriert sind.

**7. Baugrund/Geologie**

Es wird von normalem örtlich üblichem Baugrund ausgegangen.

**8. Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnung ist im Plangebiet nicht erforderlich.

Die zur Realisierung erforderlichen Grundstücke befinden sich derzeit teilweise im Eigentum der Gemeinde. Die Bereitstellung von Bauplätzen erfolgt im Wege der Zerlegung. Die Gemeinde wird diese selbst erschließen und vermarkten.

#### **9. Auswirkung auf Natur und Umwelt / Umweltbericht**

Anlässlich einer Besprechung (Scopingtermin) vom 9. Juni 2005 beim Landratsamt wird auf eine weitergehende Untersuchung im Sinne eines detaillierten Umweltberichts für dieses Baugebiet verzichtet, da es sich um bereits beplante Bereiche handelt. Ein Ausgleich ist bereits mit dem Bebauungsplanverfahren im Jahre 1995 erfolgt. Durch die Rücknahme der Baudichte und umweltrelevante Festsetzungen ist bei einer Abwägung und Bilanzierung von einer Verbesserung auszugehen. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird somit der Umweltbericht in kurzer Form abgehandelt.

Die überplante Fläche besteht im Wesentlichen aus Ackerflächen und Wiesen. Streuobstwiesen sind nicht enthalten.

Über die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Gesetze wie BauGB, BauNVO, LBO und Planzeichenverordnung hinaus sei auf das BNatSchG i.d.F. vom 13.12.2005 verwiesen. Artenschutzrechtliche Vorschriften sind in diesem Fall nicht von Belang.

Eine Bestandsaufnahme ist entbehrlich, da eine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale des Gebietes nicht prognostiziert werden können.

Bei der Durchführung der Planung wird sich gegenüber der ursprünglichen Festsetzung eine Verbesserung im Gebiet einstellen.

Bei Aufgabe der Planung würde sich insgesamt keine wesentliche Verbesserung ergeben, da das Gebiet ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würde.

Als Vermeidungsmaßnahmen zur ursprünglichen Planung sind der geringere Versiegelungsgrad eines Wohngebietes gegenüber einer gewerblichen Nutzung sowie der Erhalt eines Obstbaumes an der L 1072 anzusehen.

Zur Minimierung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen im Plan und Textteil. So werden im Norden und Süden des Gebiets Obstbaumwiesen und Heckengehölzstreifen angelegt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden. Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden. Geschlossene Asphaltflächen werden nicht erlaubt. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den einzelnen Grundstücken sind ausdrücklich erwünscht. Für den Straßenraum werden insektenfreundliche Beleuchtungen vorgesehen.

Alternativplanungen für das Gebiet liegen nicht vor; diese Untersuchungen sind bereits mit der Flächennutzungsplanung erledigt. Somit waren zu diesem Punkt detaillierte Untersuchungen für das Planungsgebiet nicht mehr erforderlich.

Obwohl erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind und ein vorgeschriebenes Monitoring dadurch entbehrlich wäre, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht die Entwicklung im Gebiet beobachten.

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL  
GEMEINDE BÜHLERZELL**

**Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung**

---

4

**10. Städtebauliche Kenngrößen**

Gesamtfläche	2,5188 ha	100,00 %
Grünflächen (öffentliche und private)	0,3335 ha	13,24 %
Landwirtschaftliche Grünfläche mit Gebäude	0,3952 ha	15,69 %
Verkehrsfläche/Verkehrsgrün	0,3218 ha	12,78 %
Nettobauland	1,4683 ha	58,29 %
Anzahl der geplanten Gebäude (EH)		23
Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE)		35

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

Bühlerzell, 23.10.2006

Bühlerzell, 23.10.2006

gez.  
Rechtenbacher  
(Bürgermeister)



  
.....  
Rechtenbacher  
(Bürgermeister)

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan rundet die kontinuierliche Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Bühlerzell ab.

Bisher für das Gebiet vorgesehene gewerbliche Flächen werden zu Wohnbauflächen umgewidmet. Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen werden sich die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ positiv verändern. Dies gilt ebenso für das Schutzgut „Mensch“. „Kultur“ und sonstige „Sachgüter“ sind von der Maßnahme nur unwesentlich betroffen.

Die erarbeiteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden vollständig im Bebauungsplan umgesetzt. Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen konnten berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wurde am                    als Satzung beschlossen.