

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

**Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Bachäcker"
in Bühlerzell-Geifertshofen**

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

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

Begründung

6.	Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)	XX
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	XX
7.1	Art der baulichen Nutzung	XX
7.2	Maß der baulichen Nutzung	XX
7.3	Bauweise	XX
7.4	Stellung der baulichen Anlagen	XX
7.5	Nebenanlagen	XX
7.6	Zahl der Wohnungen	XX
7.7	Sichtfelder	XX
7.8	Zu- und Ausfahrtsverbote	XX
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	XX
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	XX
7.11	Pflanzgebote	XX
7.12	Pflanzbindungen	XX
8.	Örtliche Bauvorschriften	XX
8.1	Äußere Gestaltung	XX
8.2	Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	XX
8.3	Zwerchbauten	XX
8.4	Niederspannungsfreileitungen	XX
8.5	Einfriedigungen, Stützmauern	XX
8.6	Stellplätze	XX
8.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	XX
9.	Verkehr	XX
9.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	XX
9.2	Innere Erschließung	XX
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr	XX
9.4	Anlagen der Deutschen Bahn AG	XX
10.	Technische Infrastruktur	XX
10.1	Wasserversorgung	XX
10.2	Abwasserbeseitigung	XX
10.3	Stromversorgung	XX
10.4	Gasversorgung	XX
10.5	Richtfunkstrecken	XX
11.	Soziale Infrastruktur	XX
12.	Bodenordnende Maßnahmen	XX

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	xx
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	xx
Ausfertigung	xx

Zusammenfassung

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	xx
---	-----------

Pläne

Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Ausschnitt Regionalplan	9
Ausschnitt Flächennutzungsplan	10
Ausschnitt Landschaftsplan	11
Bebauungsplan "GE Bachwiesen I"	12
Bestandsplan Untersuchungsgebiet	Anlage 1
Bestandsplan Ausgleichsfläche (außerhalb)	Anlage 2
Maßnahmenplan (außerhalb)	Anlage 3

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Bühlerzell

Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

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

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

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

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

Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt / finden sich unter Ziffer 3.6 "Fachgutachten".

Hydrogeologische Untersuchung
Lärmimmissionsprognose

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

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

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

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

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergänzt; dies gilt insbesondere für die Kapitel 5 "Zusätzliche Angaben".

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bachäcker" in Bühlerzell-Geifertshofen

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die westliche Teilfläche des Bebauungsplanes "Bachäcker" ist im Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: frühzeitige Beteiligung, Mai 2002) als gewerbliche Baufläche "Bachwiesen II" dargestellt. Zusammen mit dem östlichen Teil auf dem ein privater Reiterhof geplant ist, ergibt sich die neue Abgrenzung. Da es sich um einen Außenbereich handelt, der geplante Reiterhof nicht privilegiert ist, hat sich die Gemeinde entschieden, eine Bebauungsplan aufzustellen. Dadurch können die Kubaturen, die Anordnung und die Nutzung der Gebäude besser gesteuert werden.

Unter Berücksichtigung der Bebauung im Gewinn Hofwiesen wird für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet festgesetzt; eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung ist ausdrücklich erwünscht und unterstützt den dörflichen Charakter von Geifertshofen.

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

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

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. **2,36 ha**. Davon entfallen auf:

	Gesamtfläche	
Nettobauflächen	0,00 ha	00,0 %
öffentliche Grünflächen	0,00 ha	00,0 %
Verkehrsflächen	0,00 ha	00,0 %

Abgrenzung des Geltungsbereiches
Maßstab 1: 2.000



3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

Das Plangebiet bzw. Betriebsgelände liegt innerhalb des regionalplanerischen "Bereiches zur Sicherung der Erholung". Dieser Plansatz 3.3.4.4 wurde jedoch im Regionalplan Heilbronn-Franken 1995 von der Verbindlichkeit ausgenommen.

Die angrenzende Bebauung ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

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

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 4. Änderung (Mai 2002) wurde nur der nördwestliche Bereich als Gewerbefläche dargestellt (ebenfalls Seite 10). Die größere südöstliche Fläche ist darin nicht enthalten. Im weiteren Verfahren wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan als Mischfläche dargestellt.

3.2.2 Landschaftsplan

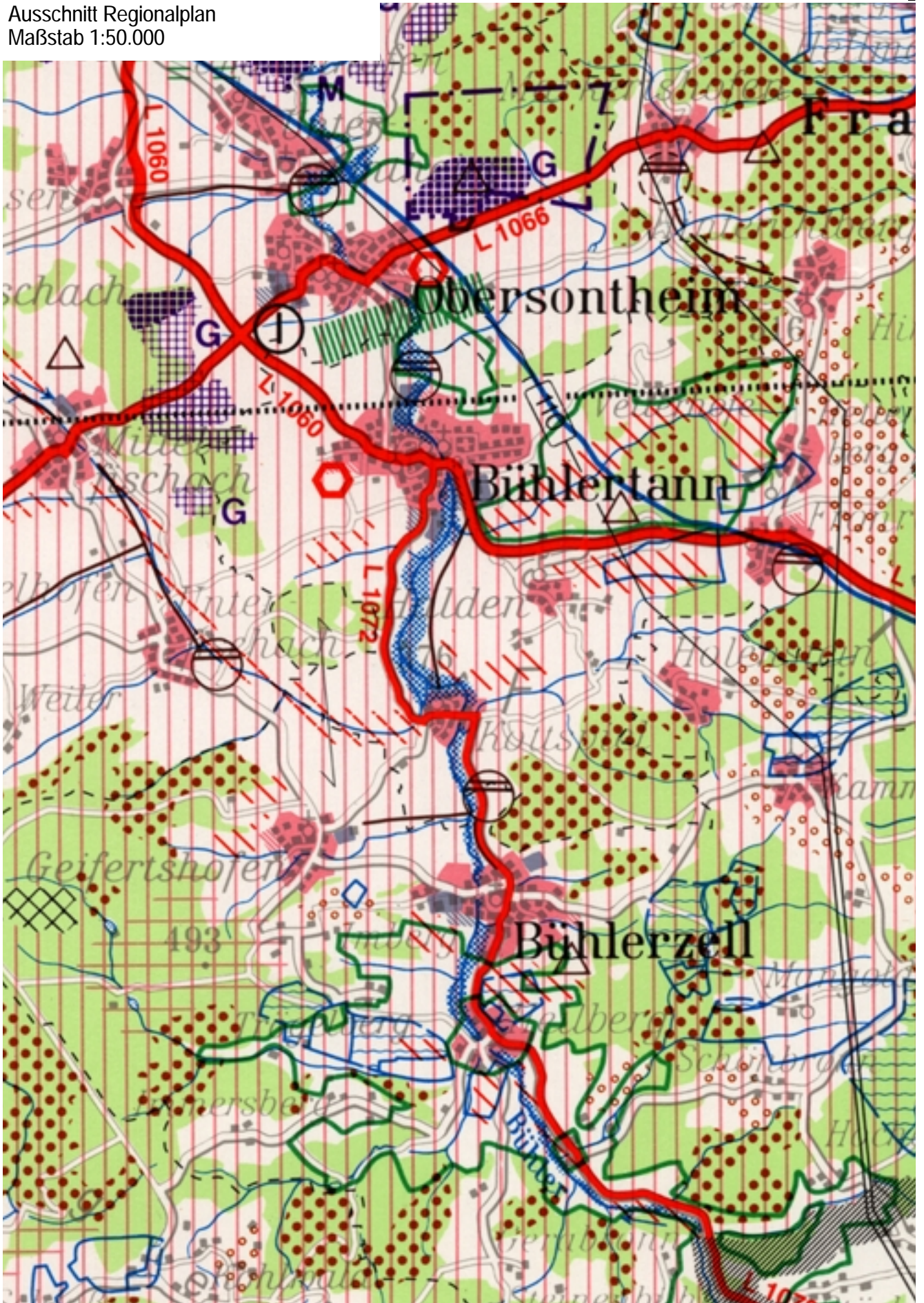
Für den gesamten Verwaltungsraum des Oberen Bühlertales wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dem der Gemeindeverwaltungsverband im Sommer 2004 zugestimmt hat.

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

In einem gesonderten Schreiben vom 08.04.2004 weist der Landschaftsplaner darauf hin, dass die baulichen Anlagen so weit wie möglich ausserhalb der Talaue angeordnet werden sollen. Als entsprechende Ausgleichsmaßnahme kann die Rekultivierung des seitlich einmündenden Baches oder die Rekultivierung eines Abschnittes des Schleifbaches herangezogen werden. In der engeren Talaue sollten keine versiegelten Flächen zugelassen werden.

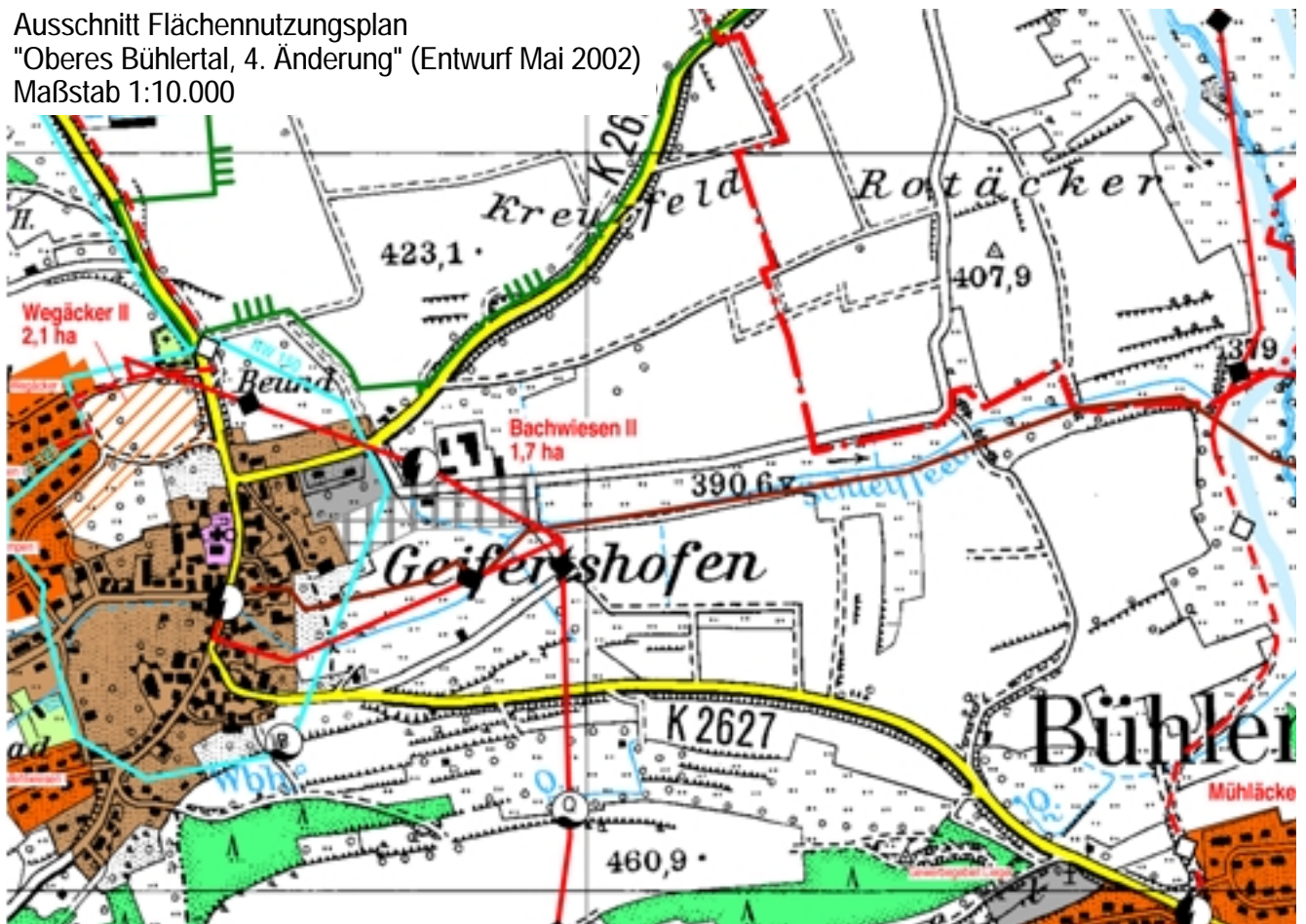
Werden diese Vorschläge in dem Bebauungsplan berücksichtigt, ist das Vorhaben aus Sicht des Landschaftsplanes möglich.

Ausschnitt Regionalplan
Maßstab 1:50.000

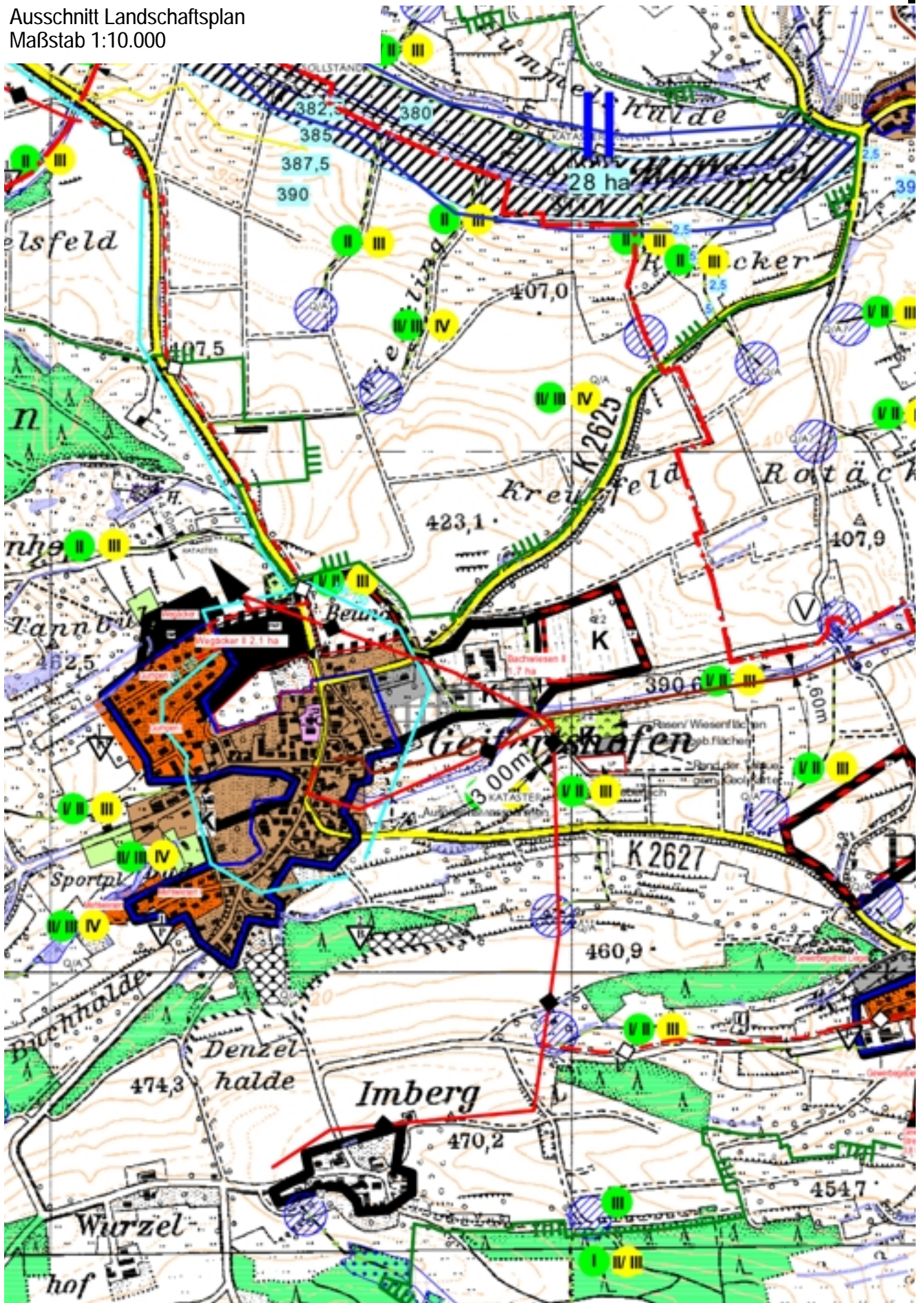


Ausschnitt Flächennutzungsplan
2. Änderung (rechtskräftige Fassung)
Maßstab 1:10.000

Ausschnitt Flächennutzungsplan
"Oberes Bühlertal, 4. Änderung" (Entwurf Mai 2002)
Maßstab 1:10.000



Ausschnitt Landschaftsplan
Maßstab 1:10.000



3.3 Schutzvorschriften

3.3.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

3.3.2 Arten- und Biotopschutz

Geschützte Biotope

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

Geschützte Tiere und Pflanzen

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

3.3.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

3.3.4 Denkmalschutz

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

3.3.5 Immissionsschutz

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

3.4 Wald, Waldabstandsflächen

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

3.5 Altlasten

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