Landkreis Karlsruhe **Anlage 3.1**

Gemeinde



...alles zum Leben

Oberderdingen

Gemarkung Flehingen

UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"Senioren-Wohnpark Alte Mühle Flehingen" (Sägemühle 1. Änderung)

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 01.12.2015/ki

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 22.11.2016/kah
05.02.2017/
18.07.2017/
26.09.2017

Rauschmaier Ingenieure GmbH

INHALT

1. Beschreibung des Planvorhabens
1.1 Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Art und Umfang des Planvorhabens und Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
1.3 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich
1.4 Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsmöglichkeiten bzw. der wesentlichen Auswahlgründe

2. Beschreibung der Prüfmethoden
2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchung
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

3. Übergeordnete Vorgaben
3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
3.2 Regional- und Flächennutzungsplan
3.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsbewertung
4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes
4.2 Naturräumliche Lage und Nutzungen
4.3 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter
4.3.1 Schutzgut Mensch
4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
4.3.3 Schutzgut Boden
4.3.4 Schutzgut Wasser
4.3.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
4.3.6 Schutzgut Klima und Luft
4.3.7 Schutzgut Landschaft

5. Eingriffe in Natur und Landschaft
5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose / Prognose Planfall)
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung
5.2.1 Planungsvorhaben
5.2.2 Umweltauswirkungen

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
6.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs
6.3 Flächenbilanzierung im Geltungsbereich des B-Plans
6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Geltungsbereich des B-Plans

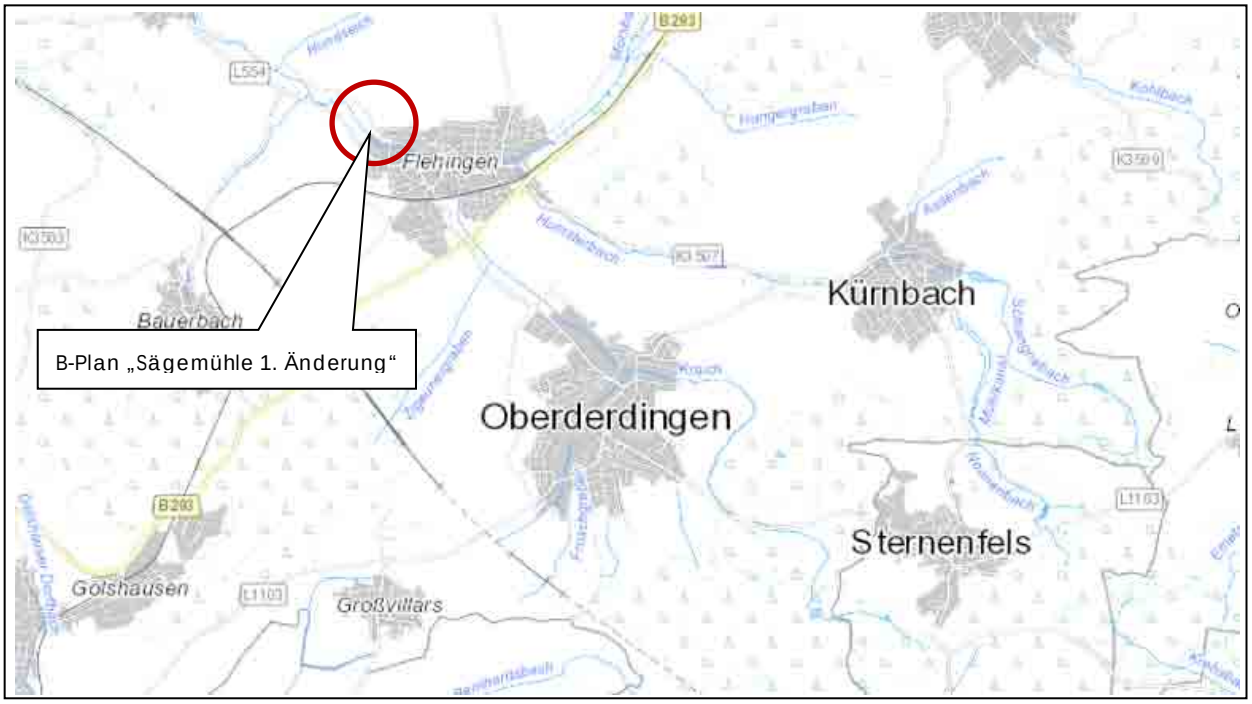
7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Flehingen der Gemeinde Oberderdingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 3,3 ha.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

1.2 Art und Umfang des Planvorhabens und Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der endgültigen Aufgabe der Betreiber werden die Flächen des ehemaligen Sägewerks nicht mehr genutzt. Auf dem Gelände soll ein Seniorenzentrum mit kleinen, einzeln stehenden Wohngebäuden, einem Alten- und Pflegeheim und den zugehörigen Sozialeinrichtungen entstehen.

Auf die entsprechenden Teile der Begründung wird verwiesen.

1.3 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Das Vorhaben sieht die Errichtung baulicher Anlagen und Verkehrswege auf - bisher im B-Plan „Sägemühle“ - bereits genehmigter Gewerbefläche vor. Der Einwirkungsbereich beschränkt auf das Plangebiet zzgl. der Sichtbeziehungen.

1.4 Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsmöglichkeiten bzw. der wesentlichen Auswahlgründe

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die bereits seit langer Zeit gewerblich genutzter Fläche einer Sägemühle. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Flehingen direkt am Kraichbach ist die Nutzung mit sozialen Einrichtungen für Senioren sinnvoller als eine weitere gewerbliche Nutzung.

2. Beschreibung der Prüfmethoden

2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Schwerpunkte der Untersuchung im Plangebiet berücksichtigen insbesondere die geplante Bebauung in Ortsrandlage und deren Wirkung auf die Umgebung.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die von der geplanten Baumaßnahme ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und Eingriffskompensation notwendigen Maßnahmen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LFU 2000), den Hinweisen und Materialien zum Ökokonto in Baden-Württemberg“ (LFU 2005), der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010) sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden- Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 01.04.2011. Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt getrennt nach den Schutzgütern:

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

Die Methodik zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Ermittlung der hieraus abgeleiteten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Kompensation der Eingriffswirkungen orientiert sich am oben genannten Leitfaden.

Zur Bewertung werden 5 Stufen unterschieden:

- Stufe A → sehr hoch
- Stufe B → hoch
- Stufe C → mittel
- Stufe D → gering
- Stufe E → sehr gering

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

In der Nachbarschaft des Untersuchungsgebiets befinden sich die nachfolgend aufgeführten geschützten Gebiete und Objekte:

- Biotop-Nr. 169182150235 „Kraichbach zwischen Flehingen und Gochsheim“
- Biotop-Nr. 169182151412 „Feldhecken Fritzenrain an der Landstraße“.
- Landschaftsschutzgebiet NR. 2.15.054 „Bauerbach- und Kraichbachtal“ (wird vom westlichen Geltungsbereich des B-Plans tangiert, siehe hierzu Punkt 4.9 des Textteils zum Bebauungsplan, Schreiben vom 17.11.1999 AZ.: 51.511)



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

3.2 Regional- und Flächennutzungsplan

Die Flächen sind in der am 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gewerbliches Bauland enthalten und im - seit dem 20.10.2000 rechtsverbindlichen - Bebauungsplan „Sägemühle“ erfasst. Eine Änderung ist bereits im Verfahren. Auf die entsprechenden Teile der Begründung wird verwiesen.

3.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bezüglich des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vom November 2015 erstellt, die den Verdacht auf seltene Fledermausarten ergab. In einer umfangreichen Untersuchung konnte eine Halle als Brutplatz für das graue Langohr festgestellt werden. Die entsprechenden Untersuchungen liegen als Anlage 3.4 und 3.5 der Begründung bei.

4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsbewertung

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum wird wie folgt abgegrenzt:

- Vorhabensraum → Flächen im Geltungsbereich des B-Planes
- Eingriffsraum → Flächen im Geltungsbereich des B-Planes zzgl. der Sichtbeziehungen
- Kompensationsraum → Gemarkung der Gemeinde Oberderdingen

4.2 Naturräumliche Lage und Nutzungen

Als Teil des südwestdeutschen Schichtstufenlandes ist der Untersuchungsraum der naturräumlichen Einheit „Gäuplatten im Neckar- und Tauberland“ zugeordnet. Nach der geographischen Gliederung gehört es zum Naturraum „Kraichgau“ an der Grenze zum Naturraum „Strom- und Heuchelberg“.

Die potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsraum würde überwiegend als reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald auftreten. Diese Vegetation ist charakteristisch für die kollinen Löß-Ackerbaulandschaften des Kraichgaus mit ihrem warmen Klima. In feuchten Tälern würde zudem der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald wachsen. Durch Rodung und Siedlungstätigkeit wurden diese natürlichen Waldgesellschaften verdrängt und durch Obstwiesen, Wiesen, Reb- und Ackerflächen ersetzt.

- **Bestand im Geltungsbereich des B-Plans:**

Die ca. 3,3 ha große Fläche des geplanten Bauvorhabens gliedern sich in einen Südteil mit gewerblich geprägter Nutzung der ehemaligen Sägemühle. Gebäude und versiegelte Freiflächen sind hierbei dominierend. Der Nordteil wird bisher extensiv genutzt. Hier wechseln sich Wiesen und Gehölzbestände kleinräumig ab. Der Kraichbach durchfließt das Plangebiet. Hierbei sind die bachbegleitende Gehölzbestände im Nordteil sowie ein renaturierter Bachabschnitt im Südteil beim ehemaligen Mühlengebäude hervorzuheben.



Flächentypen im Untersuchungsgebiet (gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sägemühle“):



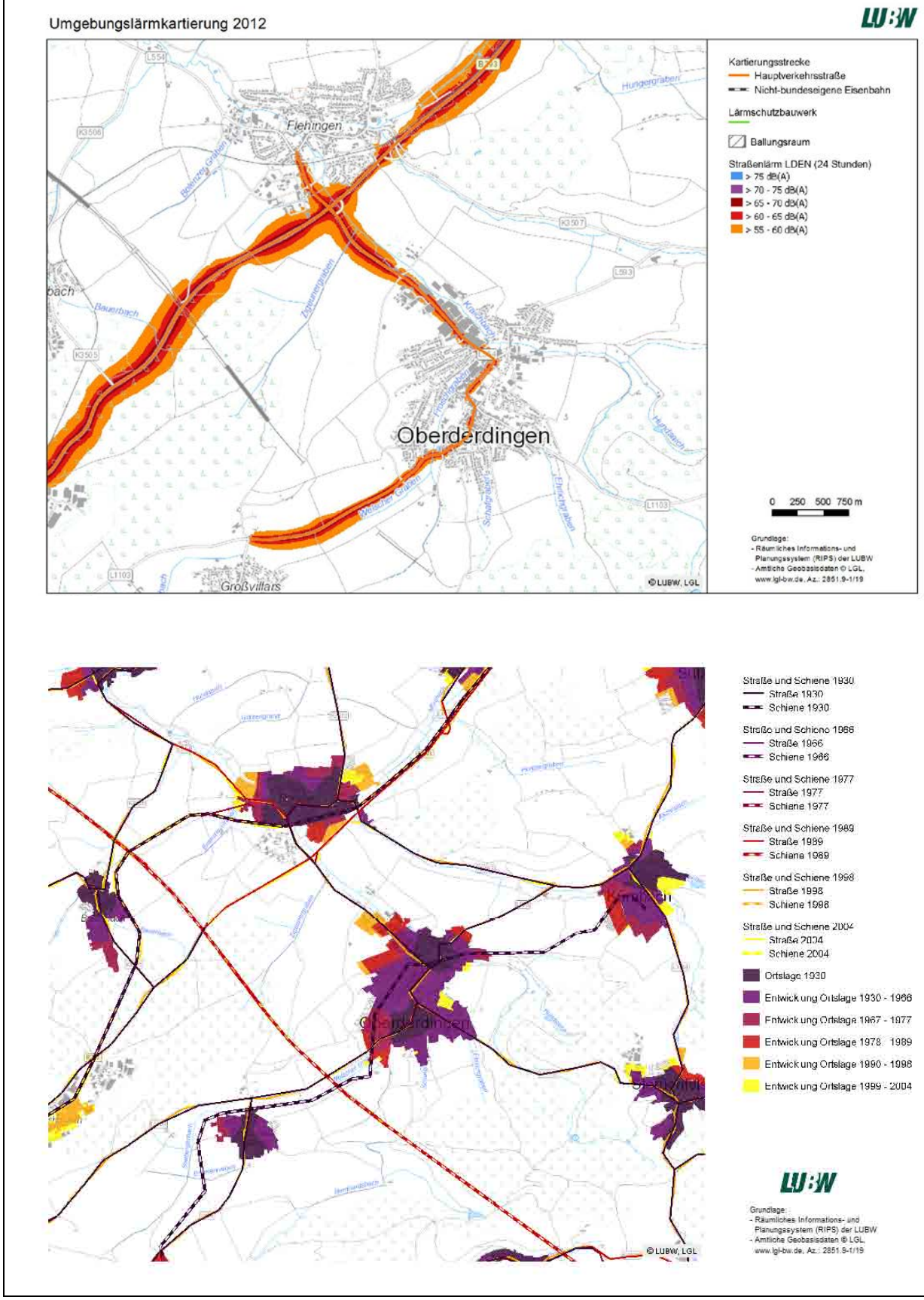
Baufläche	→	24.990 m²	private Grünfläche (Ortsrand/Gewässerrand)	→	3.506 m²
Wirtschaftsweg	→	586 m²	private Grünfläche (Hausgarten)	→	1.002 m²
Verkehrsfläche	→	300 m²	öffentl. Grünfl. (Ortsrandgrün/Gewässerrand)	→	995 m²
Kraichbach	→	1.113 m²	öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	→	600 m²

4.3 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter

4.3.1 Schutzgut Mensch

Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand von Flehingen, so dass den Flächen eine mittlere Bedeutung für die ortsnahe Erholung zu konstatieren ist. Die unmittelbar von der geplanten Bebauung betroffenen Flächen sind in vergleichbarer oder besserer Qualität in der Umgebung noch reichlich vorhanden, so dass die bisherigen Nutzungen auch weiterhin möglich sind. Wegeverbindungen durch das Plangebiet werden nicht unterbrochen.

Einstufung	Bewertungskriterien	vorhanden
Stufe A (sehr hoch)	▪ Sehr hohe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität (z.B. Gärten, wohnumfeldprägende Landschaftsräume)	-
	▪ Sehr hohe Aufenthaltsqualität (z.B. gut besuchte Plätze, Grünanlagen)	-
	▪ Sehr hohe Bedeutung für Erholung und Freizeit	-
	▪ Sehr hohe Bedeutung für soziale und kulturelle Kommunikation	-
Stufe B (hoch)	▪ Hohe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität (z.B. Gärten, wohnumfeldprägende Landschaftsräume)	-
	▪ Hohe Aufenthaltsqualität (z.B. gut besuchte Plätze, Grünanlagen)	-
	▪ Hohe Bedeutung für Erholung und Freizeit	-
	▪ Hohe Bedeutung für soziale und kulturelle Kommunikation	-
Stufe C (mittel)	▪ Mittlere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität	**ja**
	▪ Mittlere Aufenthaltsqualität	**ja**
	▪ Mittlere Bedeutung für Erholung und Freizeit	**ja**
	▪ Mittlere Bedeutung für soziale und kulturelle Kommunikation	**ja**
Stufe D (gering)	▪ Geringe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität	-
	▪ Geringe Aufenthaltsqualität	-
	▪ Geringe Bedeutung für Erholung und Freizeit	-
	▪ Geringe Bedeutung für soziale und kulturelle Kommunikation	-
Stufe E (sehr gering)	▪ Sehr geringe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität	-
	▪ Sehr geringe Aufenthaltsqualität	-
	▪ Sehr geringe Bedeutung für Erholung und Freizeit	-
	▪ Sehr geringe Bedeutung für soziale und kulturelle Kommunikation	-

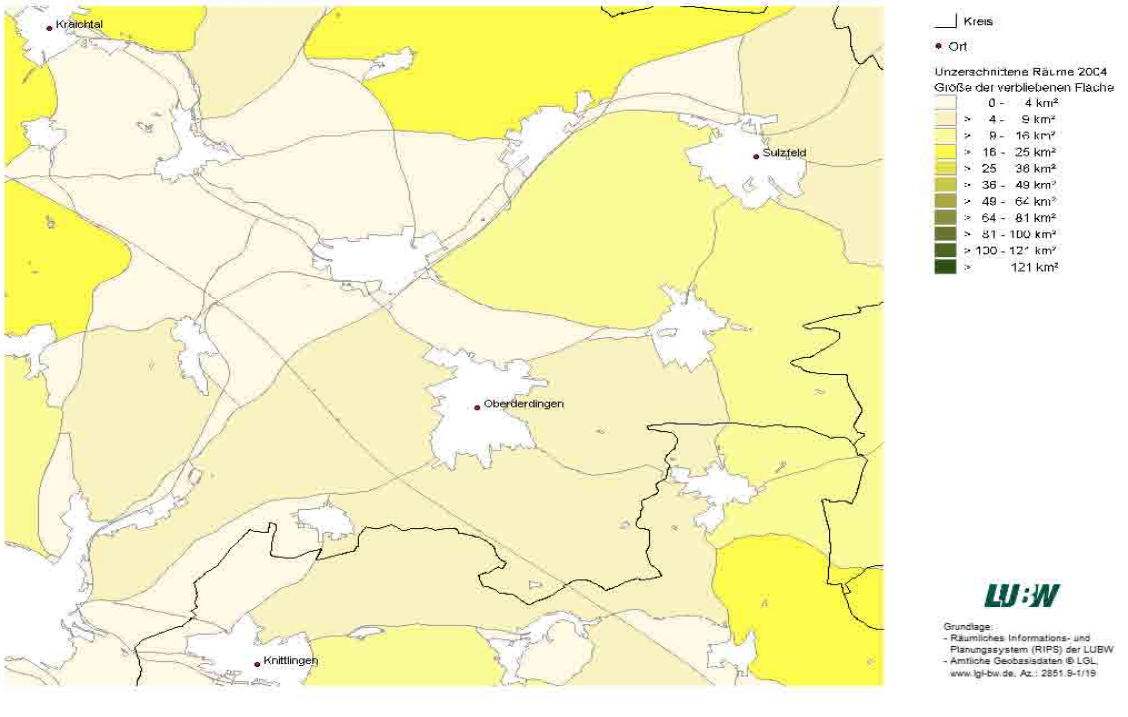


Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet besteht zum einen Teil aus intensiv gewerblich genutzter Fläche, zum anderen Teil aus extensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (ehemaliger Holzlagerplatz). Grundlage der Bestandsbewertung sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Sägemühle“.

Wertstufe / Basismodul	Wertstufe / Feinmodul	Biotoptyp	Code	Fläche in m²
Stufe A (sehr hoch)	**33-64**	**sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung**		
		nicht vorhanden		
Stufe B (hoch)	**17-32**	**hohe naturschutzfachliche Bedeutung**		
	28	private Grünfläche Ortsrand, Gewässerrand (gewässerbegleitender Auwaldstreifen, Weichholz/Erlen)	52.33	2.213,0
	19	private Grünfläche Ortsrand, Gewässerrand Sukzzessionswald, Hartholz mit Sickerquelle bzw. Rinnsal	58.10	1.292,0
Stufe C (mittel)	**9-16**	**mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**		
	16	Kraichbach	12.21	1.003,0
	13	öffentliche Grünfläche Ortsrand, Gewässerrand	33.41	995,0
Stufe D (gering)	**5-8**	**geringe naturschutzfachliche Bedeutung**		
	8	Kraichbach	12.22	110,0
	6	Hausgarten GRZ 0,5	60.60	12.495,0
	6	private Grünfläche Hausgarten	60.60	1.002,0
Stufe E (sehr gering)	**1-4**	**keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung**		
	4	Straßenbegleitgrün	60.50	600,0
	2	Wirtschaftsweg	60.23	586,0
	1	Baufläche GRZ 0,5	60.10	12.495,0
	1	öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	60.20	300,0



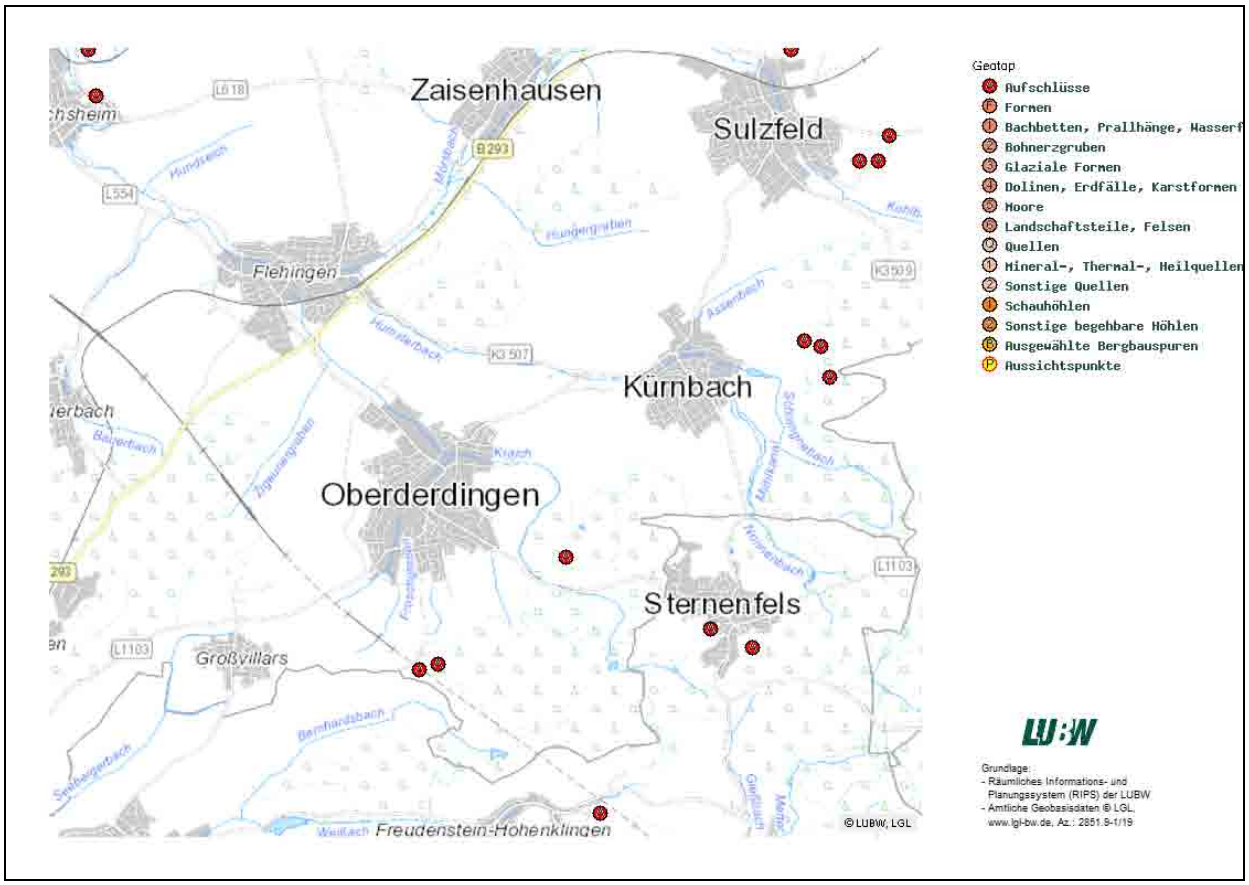
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

4.3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich nach der Geologischen Karte im Verbreitungsgebiet zum Teil von Gesteinen der jungtertiäre Flusskiese und Sande sowie zum sehr geringen Teil bei der Gipskeuper-Formation (Gipskeuper und Unterkeuper, GWL/GWG), die von Löß/Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

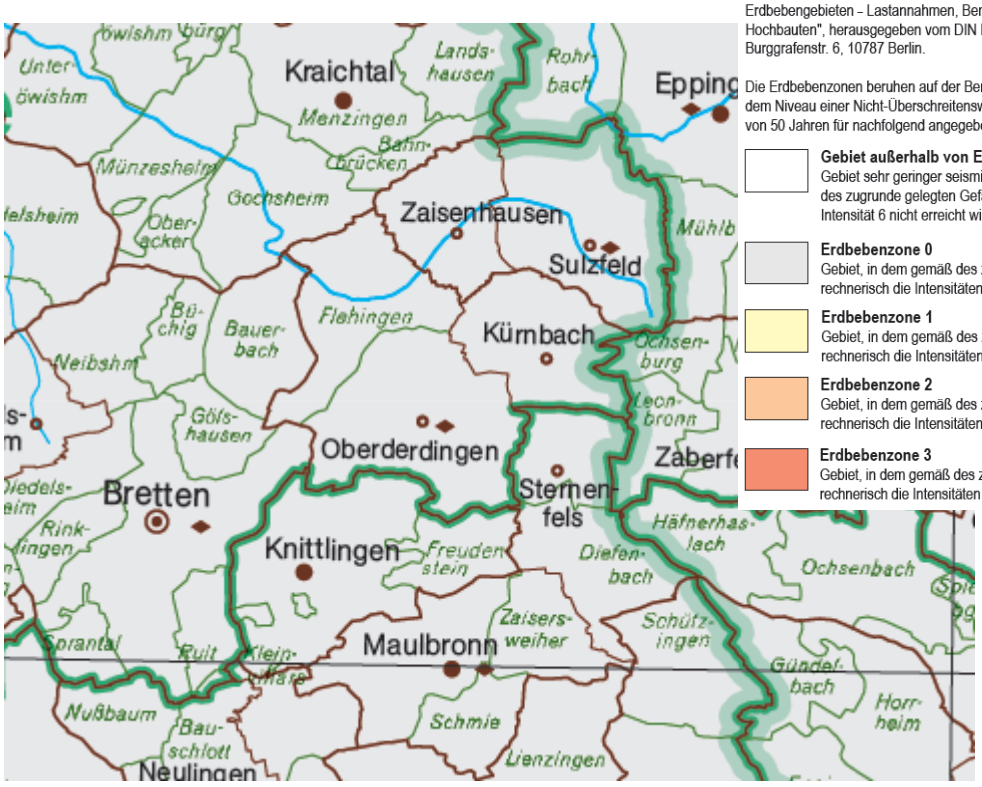
Das Untersuchungsgebiet besteht zum einen Teil aus intensiv gewerblich genutzter Fläche, zum anderen Teil aus extensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund der Vorgeschichte eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 wird auf eine quantitative Bewertung nach den Daten der Bodenschätzung verzichtet und eine qualitative Bewertung nach dem Natürlichkeitsgrad des Bodens vorgenommen. Grundlage der Bestandsbewertung sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Sägemühle“.

Einstufung	Bewertungskriterien	vorhanden
Stufe A (sehr hoch)	▪ Naturboden: gewachsenes Bodenprofil weitgehend unverändert sowie weitgehend unveränderte bodenphysikalische Eigenschaften (z.B. alte Waldstandorte)	-
Stufe B (hoch)	▪ Überprägter Naturboden: durch frühere Landnutzungsformen stärker veränderte Böden mit einer vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Sekundärentwicklung: durch frühere Übernutzung (z.B. Streunutzung) degradiert (heute: Wald, Heide) oder durch nicht standortgemäße Nutzung erodiert (heute: Hutung, Wald)	-
Stufe C (mittel)	▪ Stark überprägter Naturboden: durch wasserbauliche, kulturtechnische oder bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägter Boden, Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (z.B. intensive Grünlandnutzung in Niederungen nach Entwässerung, Ackernutzung)	**ja**
Stufe D (gering)	▪ Anthropogen entwickelter Boden: weicht durch das Kulturverfahren vollkommen vom natürlichen Bodenprofil ab (z.B. Deutsche Sandmischkultur, Hortisole, Rigosole) ▪ Junger, sich entwickelnder Boden: nach Abbau mineralischer Rohstoffe (z.B. Bodenbildung auf Abraum- und Liegendgestein, Rekultivierungsboden, nicht versiegelte Freiflächen)	- **ja**
Stufe E (sehr gering)	▪ Vollständig versiegelte Flächen (z.B. Gebäude, Verkehrsflächen)	**ja**



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

Oberderdingen ist in der Erdbebenzone 0 eingestuft.



Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg bezieht sich auf DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten", herausgegeben vom DIN Deutsches Institut für Normung e.V.; Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

Die Erdbebenzonen beruhen auf der Berechnung der Erdbebengefährdung auf dem Niveau einer Nicht-Überschreitenswahrscheinlichkeit von 90 % innerhalb von 50 Jahren für nachfolgend angegebene Intensitätswerte (EMS-Skala):

Gebiet außerhalb von Erdbebenzonen
Gebiet sehr geringer seismischer Gefährdung, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 6 nicht erreicht wird

Erdbebenzone 0
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind

Erdbebenzone 1
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7 zu erwarten sind

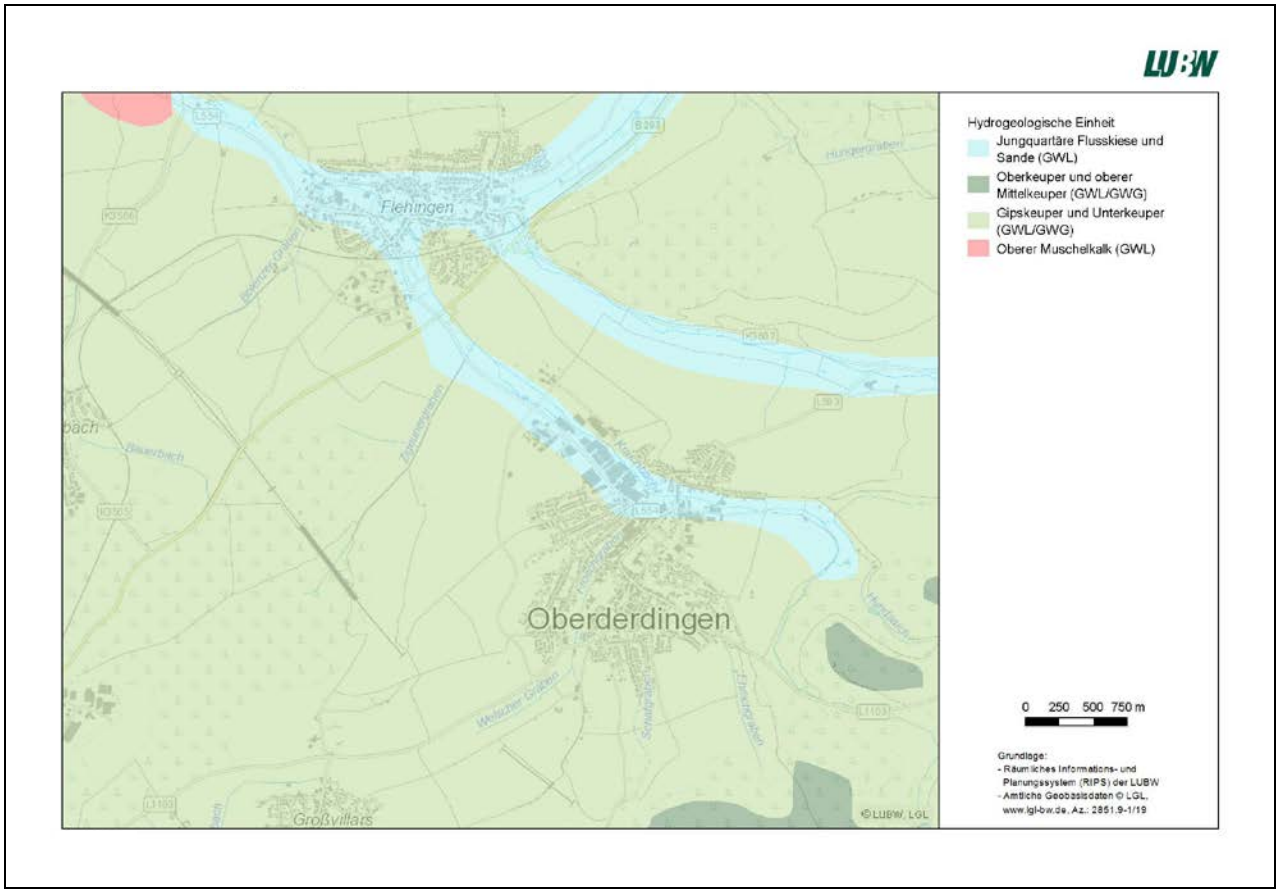
Erdbebenzone 2
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7 bis < 7,5 zu erwarten sind

Erdbebenzone 3
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind

4.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:
Der Kraichbach durchzieht das Plangebiet. Das Niederschlagswasser versickert größtenteils vor Ort und fließt dann dem Kraichbach zu. Im äußersten Norden des Untersuchungsgebiets sind Sickerquellen (bei der Wegeböschung) mit Rinnsalen vorhanden, die ebenfalls dem Kraichbach zufließen.
Grundwasser:
Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Löß- und Lößlehmböden als Überlagerung von Gipskeuper- und Unterkeuperschichten (Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters) ist von einer geringen Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Wasserschutz- und Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Einstufung	Bewertungskriterien				vorhanden
Stufe A (sehr hoch)	RWg	Schotter des Riß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen			
	d	Deckenschotter			
Stufe B (hoch)	h	junge Talfüllungen	mku	Unterer Massenkalk	-
	RWg	Schotter d. Riß-Würm-Komplexes	tj	Trias, z.T. mit Jura, ungegliedert	-
		Außerhalb großer Talsysteme		in Störungszonen	-
	g	Schotter, ungegliedert	tiH	Hangende Bankkalke	-
	s	jungtertiäre bis altpleistozäne Sande	ox2	Wohlgeschichtete Kalke	**ja**
	pl	Pliozän-schichten	sm	Mittlerer Buntsandstein	-
Stufe C (mittel)	u	Umlagerungssedimente	km2	Schilfsandstein-Formationen	-
	tv	interglazialer Quellkalk, Travertin	**km1**	Gipskeuper	**ja**
	OSMc	Alpine Konglomerate, Juranagelfluh	kmt	Mittelkeuper, ungegliedert	-
	sko	Süßwasserkalke	**ku**	Unterkeuper	**ja**
	joo	Höherer Oberjura (ungegliedert)	mo	Oberer Muschelkalk	-
	jom	Mittlerer Oberjura (ungegliedert)	mu	Unterer Muschelkalk	-
	ox	Oxford-schichten	m	Muschelkalk, ungegliedert	-
	kms	Sandsteinkeuper	sz	Mittlerer Buntsandstein	-
	km4	Stubensandstein		Zechsteindolomit-Formationen	-
Stufe D (gering)	Grundwassergeringleiter I		Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters		
	pm	Moränensedimente			-
	oi	Oligozän-Schichten	**plo**	**Löß, Lößlehm**	**ja**
	mi	Miozän-Schichten	BF	Bohnerz-Formationen	-
	OSM	Obere Süßwassermolasse	ht	Moorbildung, Torf	-
	BM	Brackwassermolasse	OSM	Obere Süßwassermolasse	-
	OMM	Obere Meeresmolasse	BM	Brackwassermolasse	-
	USM	Untere Süßwassermolasse	OMM	Obere Meeresmolasse	-
	tMa	Tertiäre Magmatite	USM	Untere Süßwassermolasse	-
	jm	Mitteljura, ungegliedert			-
	ju	Unterjura			-
	ko	Oberkeuper			-
	km3u	Untere Bunte Mergel			-
	mm	Mittlerer Muschelkalk			-
	so	Oberer Buntsandstein			-
	r	Rotliegendes			-
	dc	Devon-Karbon			-
	Ma	Paläozoische Magmatide			-
Stufe E (sehr gering)	Grundwassergeringleiter II		Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters		
	eo	Eozän-Schichten			-
	al1	Opalinuston	b	Beckensedimente	-
	Me	Metamorphe Gesteine			-
	bj2,cl	Oberer Braunjura (ab delta)			-
	km5	Knollenmergel			-



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

4.3.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

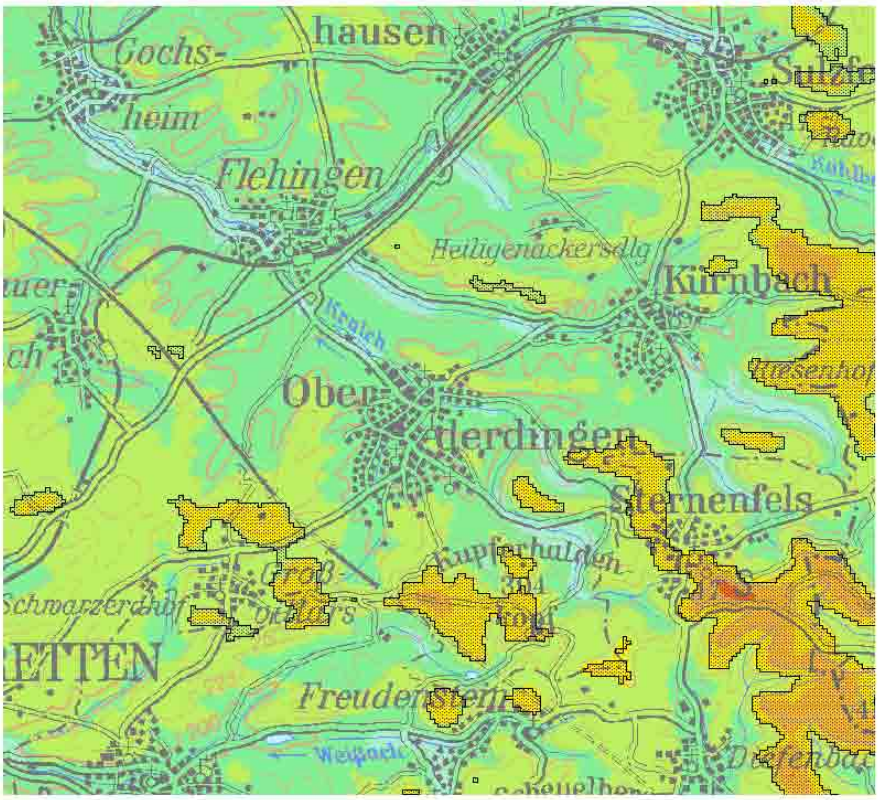
Die Mühlengebäude sind als historische Gebäude denkmalwürdig.

4.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Verlust an klimatisch wirksamer Flächen ist gering. Grundlage der Bestandsbewertung sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Sägemühle“.

Einstufung	Bewertungskriterien	vorhanden
Stufe A (sehr hoch)	▪ Siedlungsrelevante Kaltluftbahnen	-
	▪ Steilhänge in Siedlungsnähe (>5° bzw. 8,5% Neigung)	-
	▪ Lufthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe)	-
	▪ Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald	-
Stufe B (hoch)	▪ Siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2°-5° bzw. 3,5 - 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in die Siedlungsflächen fortgeleitet)	-
	▪ Alle übrigen Kaltluftbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz), lufthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen(z.B. kleine Waldflächen, vereinzelte Streuobstwiesen)	-
	▪ Immissionsschutzpflanzungen	-
Stufe C (mittel)	▪ Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung, nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete	-
	▪ Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen	**ja**
Stufe D (gering)	▪ Klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete	-
Stufe E (sehr gering)	▪ Klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastete Gewerbegebiete	**ja**

Potential Erneuerbare Energien (Windpotential / Solare Einstrahlung)



Referenzertrag 60%

Referenzertrag 80%

Windenergieanlage

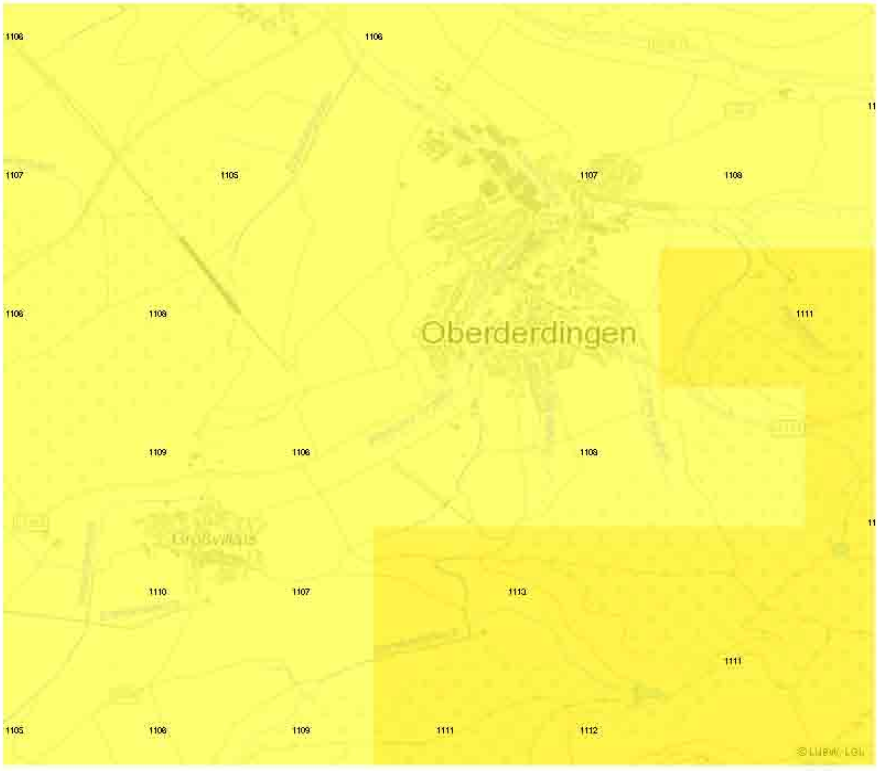
Kreis

Topographische Karte

Geschwindigkeit 160 m über Grund
- > 7,00 m/s
- > 6,75 - 7,00 m/s
- > 6,50 - 6,75 m/s
- > 6,25 - 6,50 m/s
- > 6,00 - 6,25 m/s
- > 5,75 - 6,00 m/s
- > 5,50 - 5,75 m/s
- > 5,25 - 5,50 m/s
- > 5,00 - 5,25 m/s
- > 4,75 - 5,00 m/s
- > 4,50 - 4,75 m/s
- ≤ 4,50 m/s

LUBW

Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



Solare Einstrahlung
mittlere jährliche Sonneneinstrahlung [kWh/m²]
- 1161-1197
- 1150-1160
- 1141-1150
- 1131-1140
- 1121-1130
- 1111-1121
- 1101-1110
- 1091-1100
- 1081-1090
- 1071-1080
- 1048-1070

Geeignete Teildachfläche

LUBW

Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.07.2015

4.3.7 Schutzgut Landschaft

Einstufung	Bewertungskriterien	vorhanden
Stufe A (sehr hoch)	**Landschaftlich besonders reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in sehr guter Ausprägung:** - Besondere Ausprägung von Eigenart und Vielfalt (Flächen liegen z.B. in großem, zusammenhängendem Streuobstwiesenkomplex oder Laubwald; sind Teil einer historischen Kulturlandschaft oder kulturbedeutsam; liegen an natürlichen oder naturnahen Gewässern mit entsprechendem naturnahem Umfeld; stark landschaftsprägende, historische Alleen; Gehölze oder Feldgehölze; stark reliefiertes Gelände; markante geländemorphologische Ausprägungen; naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Elemente wie Aufschlüsse oder Vulkanschlote; Flächen oder Punkte die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen) - Störungen sehr gering bis fehlend - Sehr gut erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe, Erholungswald Stufe 2, Landschaftsschutzgebiet	-
Stufe B (hoch)	**Landschaftlich reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung:** - Eigenart erkennbar, Vielfalt ist vorhanden, jedoch weniger stark ausgeprägt wie zuvor (z.B. kleine, intakte Streuobstwiesenbereiche oder Flächen in großem, gering gestörtem Obstwiesenkomplex, Alleen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze, reliefiertes Gelände) - Geringe Störungen vorhanden - Erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe oder sehr gut ausgestattete siedlungsferne Erholungsflächen, Erholungswald Stufe 2, Landschaftsschutzgebiet	-
Stufe C (mittel)	**Charakteristische Merkmale des Naturraums sind noch vorhanden, sind jedoch erkennbar überprägt bzw. gestört:** - Landschaftstypische Eigenart ist vorhanden (z.B. Restflächen von Stufe B, durchschnittliche Kulturlandschaften, stark verbrachte oder verbuschte Nutzungen, stark durchgrünter Siedlungsraum, eindeutig orts- oder regionstypische Wohngebiete mit standortheimischer Vegetation)	-
Stufe D (gering)	**Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung, wenige landschaftstypische Merkmale sind jedoch noch vorhanden:** - Landschaftstypische Eigenart ist noch erkennbar (z.B. untypisch-ausgeräumte Ackerlandschaften mit Restvegetationsstrukturen, Gartenhausgebiete, stark mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Gewerbegebiete, durchschnittlich mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Wohngebiete, Restfläche von Stufe B und C mit starken Störungen (z.B. Autobahn etc.), Flächen mit geringer Aufenthaltsqualität (starke visuelle Beeinträchtigungen oder Lärmbelastungen gegeben)	**ja**
Stufe E (sehr gering)	**Strukturarme Flächen mit starker Überformung, Zerschneidung und Störung (z.B. Lärm), Merkmale des Naturraums fehlen.** - Keine landschaftstypische Eigenart erkennbar (z.B. untypisch-ausgeräumte Ackerlandschaften ohne Restvegetationsstrukturen, Fichtenforste, nicht bis kaum durchgrünte Siedlungsgebiete oder andere Flächen mit sehr hohem Versieglungsgrad, Flächen ohne Aufenthaltsqualität (starke visuelle Beeinträchtigungen oder Lärmbelastungen gegeben)	**ja**

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose / Prognose Planfall)

Bei Nicht-Durchführung des Bauvorhabens gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ für das Plangebiet weiterhin. Diese sehen eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen vor.

Durch die Bebauungsplanänderung im Untersuchungsgebiet erfahren die Schutzgüter keine neuen erheblich nachteiligen Auswirkungen, wie es bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ vorgegeben ist. Durch die geplante Nutzung als Seniorenanlage ist bei den Schutzgütern eher von einer Verbesserung auszugehen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Planungsvorhaben

Die Gemeinde Oberderdingen strebt eine Neuordnung der bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des B-Plans „Sägemühle“ an. Mit der endgültigen Aufgabe der Betreiber werden die Flächen des ehemaligen Sägewerks nicht mehr genutzt. Auf dem Gelände soll ein Seniorenzentrum mit kleinen, einzeln stehenden Wohngebäuden, einem Alten- und Pflegeheim und den zugehörigen Sozialeinrichtungen entstehen. Bei dem Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächen einbezogen.

Auf die entsprechenden Teile der Begründung wird verwiesen.

5.2.2 Umweltauswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung im Untersuchungsgebiet erfahren die Schutzgüter keine neuen erheblich nachteiligen Auswirkungen, wie es bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ vorgegeben ist.

- **Flächentypen der Planung (Bebauungsplan „Senioren-Wohnpark Alte Mühle Flehingen“):**



Baufläche	→	26.297 m²	private Grünfläche (Ortsrand/Gewässerrand)	→	2.830 m²
Wirtschaftsweg	→	60 m²	öffentl. Grünfl. (Ortsrandgrün/Gewässerrand)	→	995 m²
Verkehrsfläche	→	848 m²	öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	→	600 m²
Kraichbach	→	1.462 m²			

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot von geplanten Vorhaben Rechnung zu tragen. Hierbei wird in Maßnahmen zur baubedingten und zur anlage- bzw. betriebsbedingten Vermeidung und Minimierung unterschieden.

Schutzgut Boden	**Schutzgut Wasser**	**Schutzgut Tiere und Pflanzen**	**Schutzgut Landschaft**	**Schutzgut Klima und Luft**	**Schutzgut Mensch, Sach- u. Kulturgüter**
⇒ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung während der Bauphase (anlage- und betriebsbedingt)**					
Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes	Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes	Anwendung der DIN 18920 für angrenzende Vegetationsstrukturen	Verringerung von visuellen Störungen durch die Baustelleneinrichtungen	Verringerung der Schadstoffimmissionen	Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes
⇒ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nach der Durchführung (anlage- und betriebsbedingt)**					
Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß Reduzierung des Versieglungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge Wiederherstellung der Flächenfunktionen bei unbebauten Flächen nach Durchführung der Erdmodellierungen	Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß Reduzierung des Versieglungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß Wiederherstellung der Flächenfunktionen bei unbebauten Flächen nach Durchführung der Erdmodellierungen	Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung Pflanzung von Bäumen zur Eingrünung des Baugebietes	Verzicht auf Pflanzenschutzmittel bei der Pflege von Grünflächen Rückschnitt von Gehölzen nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und dem Nachbarschaftsrecht	-

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind innerhalb einer angemessenen Frist unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommene Berechnung ergibt ein Defizit beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ von 11.123 Ökopunkten. Diese werden mit der Maßnahme Aufwertung einer Wiese auf den Flst. 8334 und 8334/1 Gemarkung Flehingen und dem vergrößerten Gewässerrandstreifen gegen gerechnet.
Die Bewertung des Schutzguts „Boden“ erfolgte aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der ehemaligen Auffüllungen nur qualitativ.

6.3 Flächenbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Einstufung des Biotopwertes nach 5-stufiger Werteskala

Wertstufe / Basismodul	Wertstufe / Feinmodul	Biotoptyp	Code	Fläche Bestand in m²	Fläche Planung in m²
Stufe A (sehr hoch)	**33-64**	**sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung**			
		nicht vorhanden			
Stufe B (hoch)	**17-32**	**hohe naturschutzfachliche Bedeutung**			
	28	private Grünfläche Ortsrand, Gewässerrand (gewässerbegleitender Auwaldstr., Weichholz/Erlen)	52.33	2.213,0	1.900,0
	19	private Grünfläche Ortsrand, Gewässerrand (Sukzessionswald, Hartholz/Sickerquelle bzw. Rinnsal	58.10	1.292,0	930,0
Stufe C (mittel)	**9-16**	**mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**			
	16	Kraichbach	12.21	1.003,0	1.462,0
	13	öffentliche Grünfläche Ortsrand, Gewässerrand	33.41	995,0	995,0
Stufe D (gering)	**5-8**	**geringe naturschutzfachliche Bedeutung**			
	8	Kraichbach	12.22	110,0	-
	6	Private Grünfläche Hausgarten	60.60	1.002,0	-
	6	Hausgarten GRZ 0,5	60.60	12.495,0	13.148,0
Stufe E (sehr gering)	**1-4**	**keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bed.**			
	4	Straßenbegleitgrün	60.50	600,0	600,0
	2	Wirtschaftsweg	60.23	586,0	60,0
	1	von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,5	60.10	12.495,0	13.148,0
	1	Verkehrsfläche	60.20	300,0	848,0
Summe				**33.091,0**	**33.091,0**

6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Geltungsbereich des B-Plans

Schutzgut Tiere und Pflanzen						
A1. Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes						
Teilfläche Nr.	**Code** (entsprechend Biotoptypenliste)	**Biotoptyp** (entsprechend Biotoptypenliste)	**Fläche / Stück** (m^2/St.)	**Wertstufe Basismodul** (A-E)	**Wertstufe Feinmodul** (1-64)	**Einzelflächenwert** (Sp 4 x Sp 6)
1	52.33	Auwaldstreifen, Weichholz/Erlen (private Grünfläche)	2.213	B	28	61.964
2	58.10	Sukzzessionswald, Hartholz/Rinnsal (private Grünfläche)	1.292	B	19	24.548
3	12.21	Kraichbach	1.003	C	16	16.048
4	33.41	Gewässerrand (öffentl. Grünfläche)	995	C	13	12.935
5	12.22	Kraichbach	110	D	8	880
6	60.60	Hausgarten (private Grünfläche)	1.002	D	6	6.012
7	60.60	Hausgarten GRZ 0,5	12.495	D	6	74.970
8	60.50	Straßenbegleitgrün	600	E	4	2.400
9	60.23	Wirtschaftsweg	586	E	2	1.172
10	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,5	12.495	E	1	12.495
11	60.20	Verkehrsfläche	300	E	1	300
		Gesamtfläche A1:	**33.091**		**Gesamtflächenwert A1:**	**213.724**
B1. Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans						
1	52.33	Auwaldstreifen, Weichholz/Erlen (private Grünfläche)	1.900	B	28	53.200
2	58.10	Sukzzessionswald, Hartholz/Rinnsal (private Grünfläche)	930	B	19	17.670
3	12.21	Kraichbach	1.462	C	16	23.392
4	33.41	Gewässerrand (öffentl. Grünfläche)	995	C	13	12.935
5	60.60	Hausgarten GRZ 0,5	13.148	D	6	78.888
6	60.50	Straßenbegleitgrün	600	E	4	2.400
7	60.23	Wirtschaftsweg	60	E	2	120
8	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,5	13.148	E	1	13.148
9	60.20	Verkehrsfläche	848	E	1	848
		Gesamtfläche B1:	**33.091**		**Gesamtflächenwert B1:**	**202.601**
C1. Gesamtbilanz Untersuchungsgebiet Gesamtflächenwert B1 - Gesamtflächenwert A1						**-11.123**

Betroffenes Schutzgut Voraussichtliche Beeinträchtigung	Größe und Wert der betroffenen Fläche	Kompensation im Gebiet	Kompensation außerhalb	Anmerkungen
Schutzgut Wasser				
Verlust von Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasser-neubildung durch Versieglung, Bodenverdichtung und Überbauung. Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versieglung, Bodenverdichtung und Überbauung: Löß, Lößlehm	Stufe C → 675 m²	Nicht erforderlich.	Nicht erforderlich.	Durch die Bebauungsplan-änderung im Untersuchungsgebiet erfahren die Schutzgüter keine neuen erheblichen Auswirkungen, wie sie bereits durch die Fest-setzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ vorgegeben sind.
Schutzgut Landschaft				
Überformung/Verlust und Veränderung von Strukturen: Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung, wenige landschaftstypische Merkmale sind jedoch noch vorhanden	Stufe D → 0 m²	Nicht erforderlich.	Nicht erforderlich.	Durch die Bebauungsplan-änderung im Untersuchungsgebiet erfahren die Schutzgüter keine neuen erheblichen Auswirkungen, wie sie bereits durch die Fest-setzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ vorgegeben sind.

Betroffenes Schutzgut Voraussichtliche Beeinträchtigung	Größe und Wert der betroffenen Fläche	Kompensation im Gebiet	Kompensation außerhalb	Anmerkungen
Schutzgut Klima und Luft				
Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluft-entstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen: nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungs-gebiet	Stufe C → 675 m²	Nicht erforderlich.	Nicht erforderlich.	Durch die Bebauungsplan-änderung im Untersuchungsgebiet erfahren die Schutzgüter keine neuen erheblichen Auswirkungen, wie sie bereits durch die Fest-setzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ vorgegeben sind.
Schutzgut Boden				
Junger sich entwickelter Boden nach Bodenbe-arbeitung, Rekultivierungs-böden, nicht versiegelte Frei-flächen, stark über-prägter Naturboden Flächenversieglung	Stufe D → 675 m²	Nicht erforderlich.	Nicht erforderlich.	Durch die Bebauungsplan-änderung im Untersuchungsgebiet erfahren die Schutzgüter keine neuen erheblichen Auswirkungen, wie sie bereits durch die Fest-setzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ vorgegeben sind.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Der Fledermausexperte ist bei der weiteren Planung zu beteiligen, damit die Schutzmaßnahmen während der Bauzeit auch umgesetzt werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberderdingen strebt eine Neuordnung der bisher vorhandenen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sägemühle“ an. Mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung werden die Flächen des ehemaligen Sägewerks nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung benötigt. Auf dem Gelände soll ein Seniorenzentrum mit kleinen, einzeln stehenden Wohngebäuden, einem Alten- und Pflegeheim und den zugehörigen Sozialeinrichtungen entstehen. Bei dem Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächen einbezogen.

Der aktuelle Bestand im ca. 3,3 ha großen Plangebiet gliedert sich in einen Südteil mit der gewerblich geprägten Nutzung der ehemaligen Sägemühle. Gebäude und versiegelte Freiflächen sind hierbei dominierend. Der Nordteil wird bisher extensiv genutzt. Hier wechseln sich Wiesen und Gehölzbestände kleinräumig ab. Der Kraichbach durchfließt das Plangebiet.

Bezüglich des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vom November 2015 erstellt, die den Verdacht auf seltene Fledermausarten ergab. In einer umfangreichen Untersuchung konnte eine Halle als Brutplatz für das graue Langohr festgestellt werden. Die entsprechenden Untersuchungen liegen als Anlage 3.4 und 3.5 der Begründung bei, die dort vorgestellten Maßnahmen wurden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag konkretisiert und sind bei der Umsetzung zu beachten.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind innerhalb einer angemessenen Frist unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen. Die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommene Berechnung ergibt ein Defizit beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ von 11.123 Ökopunkten werden mit der Maßnahme Aufwertung einer Wiese auf den Flst. 8334 und 8334/1 Gemarkung Flehingen gegen gerechnet. Die Bewertung des Schutzguts „Boden“ erfolgte aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der ehemaligen Auffüllungen nur qualitativ.

Nach Umsetzung der Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft nach derzeitigem Stand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als ausgeglichen angesehen werden.