

## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern

---

### 1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan erfüllt die rechtliche Verpflichtung, die durch Translozierung der Scheune Rath in das Hohenloher Freilandmuseum Wackershofen entstandene Baulücke städtebaulich neu zu ordnen. Die dörflich-landwirtschaftliche Struktur soll erhalten bleiben.

Aufgrund der Struktur in Bühlerzimmern wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan.

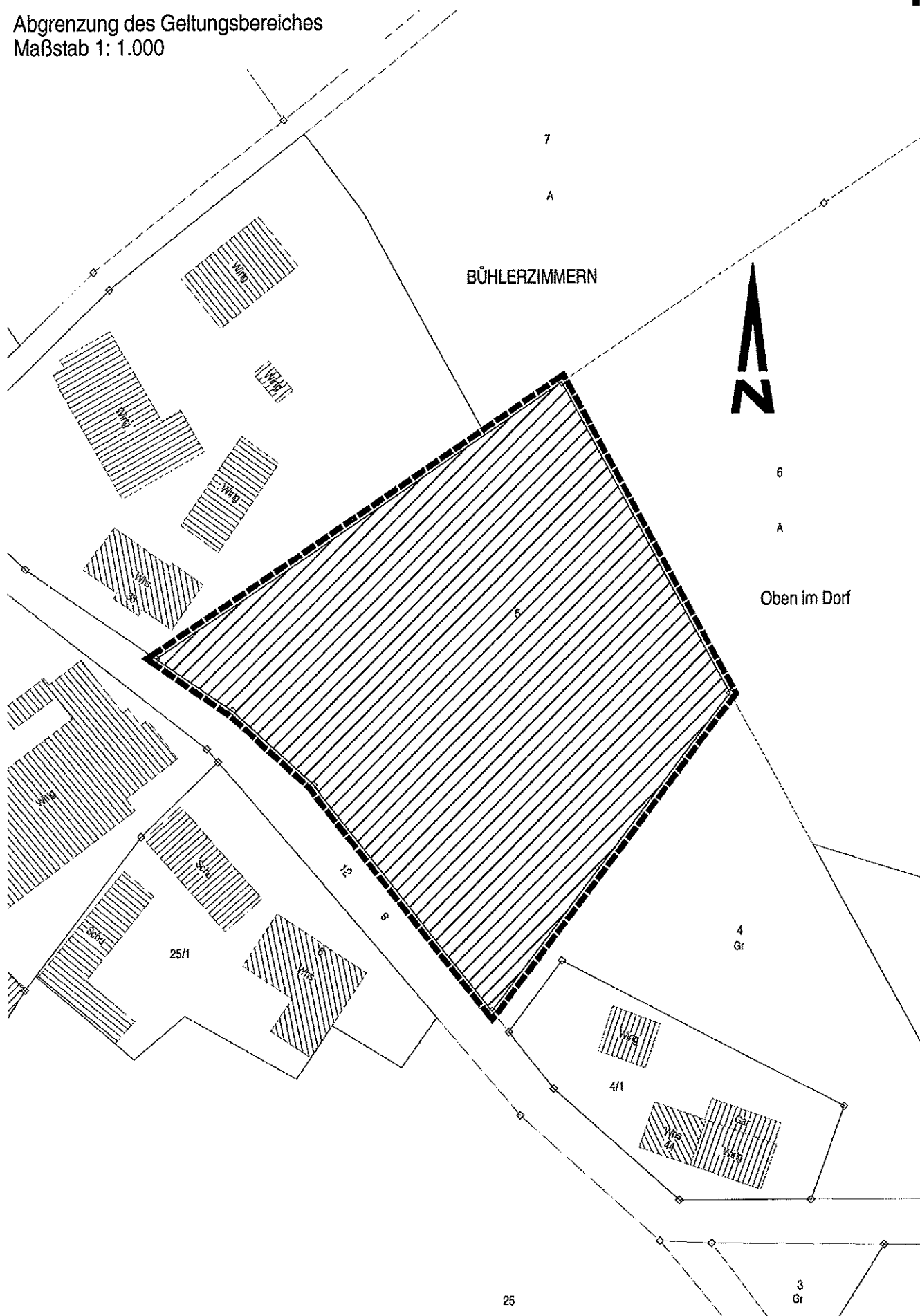
### 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. **0,63 ha**. Davon entfallen auf:

	Gesamtfläche	
Nettobauflächen	0,49 ha	77,3 %
private Grünflächen	0,10 ha	15,8 %
Verkehrsflächen	0,04 ha	6,9 %

Abgrenzung des Geltungsbereiches  
Maßstab 1: 1.000



### **3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten**

#### **3.1 Regionalplanung**

##### **3.1.1 Regionalplan**

Das Plangebiet enthält im Regionalplan Heilbronn-Franken 1995 und im Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020" keine Restriktionen.

##### **3.1.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Bereich enthält im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1987 keine Aussagen.

#### **3.2 Bauleitplanung**

##### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung" (Seite 9) ist der Geltungsbereich als geplante Mischfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit 17.11.2006 rechtskräftig.

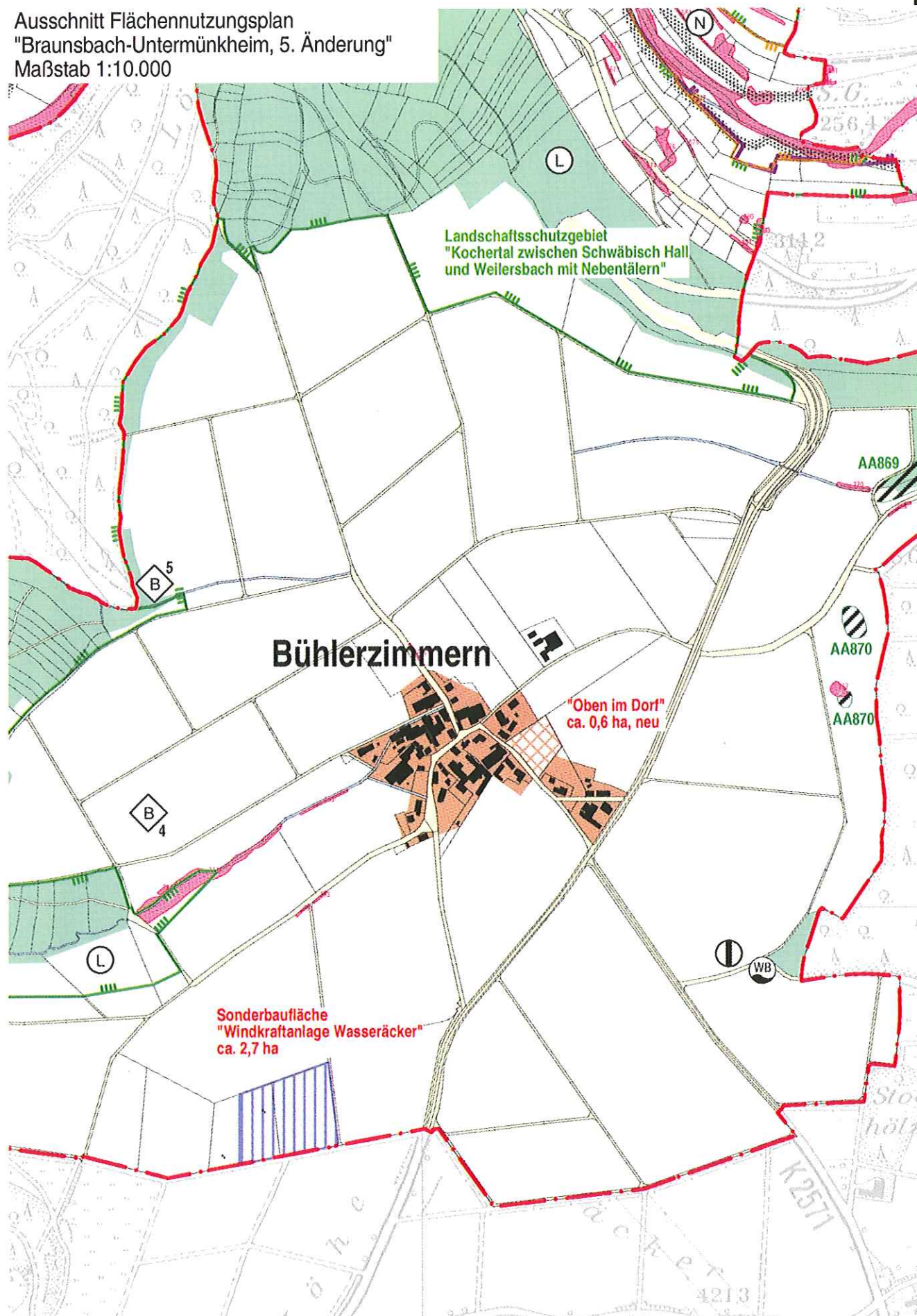
##### **3.2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Er trifft keine Aussagen zu diesem Gebiet, landschaftsplanerische Konflikte sind keine vorhanden (Seite 10). Die vom Landschaftsplaner vorgeschlagene Grenze der Bebauung zur Landschaft (schwarze Linie) ist eingehalten.

##### **3.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

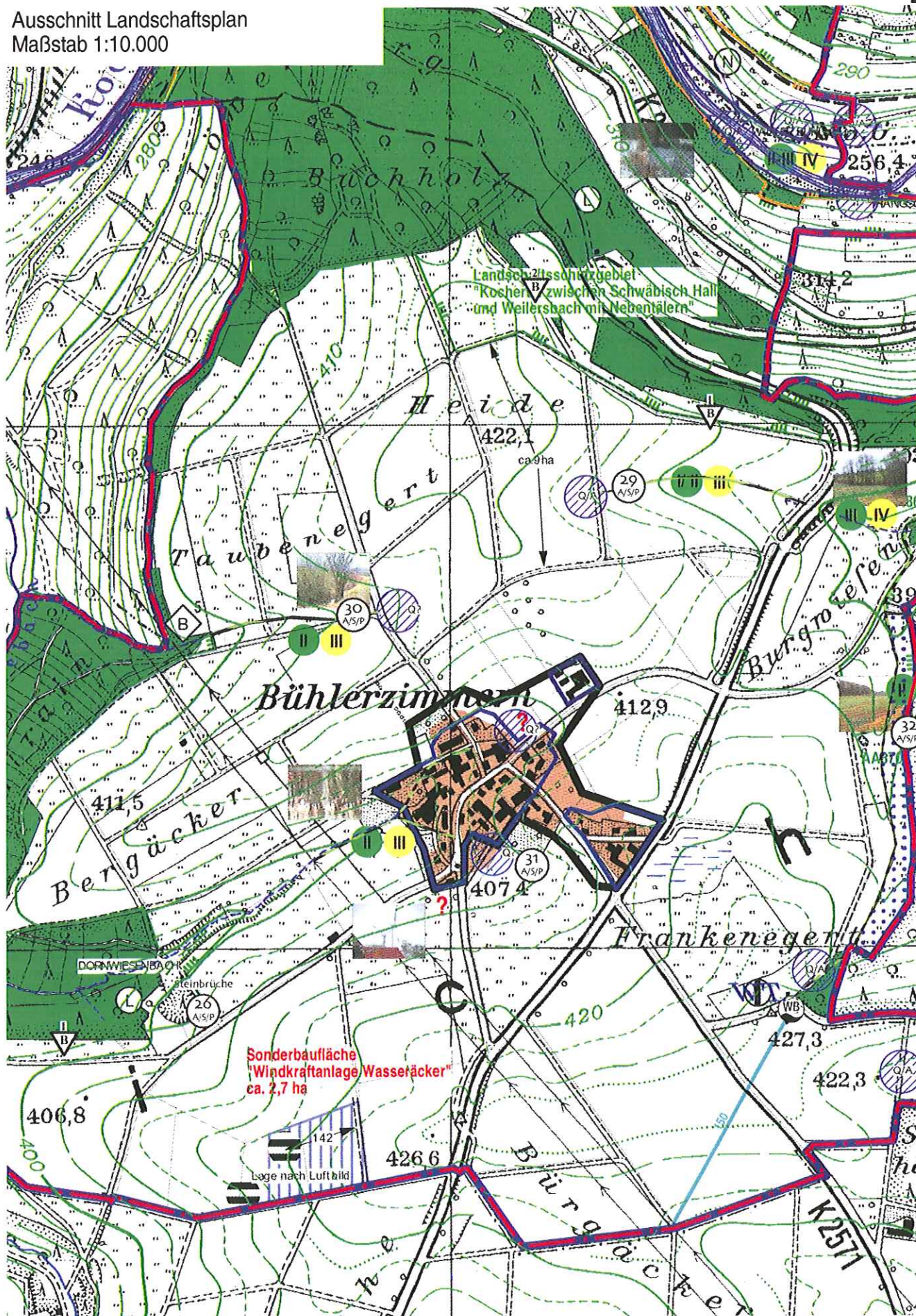
Rechtskräftige Bebauungspläne sind in Bühlerzimmern keine vorhanden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan  
"Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung"  
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 bekannt 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**

Im Gebiet ist lediglich mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen.

### **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.

### **3.6 Fachgutachten**

#### **3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung**

Eine hydrogeologische Untersuchung ist nicht erforderlich.  
Im Rahmen der neuen Ortsentwässerung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Ein Bohrloch liegt vor dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Laut dem Entwässerungsplaner ist somit eine separate Untersuchung nicht notwendig.

#### **3.6.2 Lärmimmissionsprognose**

Ein Lärmschutzgutachten ist nicht notwendig.

#### **3.6.3 Weitere Fachgutachten**

Die Erstellung weiterer Fachgutachten, z.B. eine Geruchsimmissionsprognose ist nicht notwendig.

## **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung**

#### **4.1.1 Untersuchungsumfang**

Als Ergebnis des Termins am 20.07.2006 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine Fachgutachten zu erstellen.

#### **4.1.2 Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, da auch mögliche Auswirkungen auf angrenzende Flächen betrachtet werden müssen. Es erstreckt sich über das gesamte Flurstück 5 und einen etwa 30 m breiten Bereich um das Flurstück und nimmt somit eine Fläche von ca. 150 x 150 m ein. Die überplante Fläche selbst wird aktuell als temporäre Pferdeweide genutzt, auf drei Seiten wird es von Siedlungsflächen der Ortslage (Nutz- und Ziergärten, Hofflächen) umschlossen. Nach Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

### **4.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes**

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert. Sie wurde aufgrund der Erkenntnisse von Gebietsbegehungen im Februar und Mai 2006 sowie unter Auswertung von einschlägigen Karten erarbeitet.

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch**

Die Fläche ist für eine Erholungsnutzung nicht relevant. Wege führen weder durch das Grundstück noch daran entlang, außer von der westlich angrenzenden Straße ist die Fläche nicht erschlossen. Sie ist durch ihren Blütenreichtum jedoch von optischem Reiz.

Die umgebenden Nutzungen sind stark landwirtschaftlich geprägt; mit den üblichen Emissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Grünland**

Das gesamte überplante Grundstück wird von einer lückig mit Obstbäumen bestandenen Wiese eingenommen. Zum Zeitpunkt der ersten Begehung im Februar war sie mit einem mobilen Zaun als Pferdewiese eingezäunt. Die Grasnarbe wies stellenweise weidetypische Narbenschäden auf, daneben waren auch stark eutrophierte Stellen (Kotplätze) vorhanden.

Bei der Kartierung Ende Mai 2006 war keine Beweidung vorhanden, die Wiese war nicht gemäht. Die Fläche ist insgesamt als artenreiche Magerwiese einzustufen: Als kennzeichnende Pflanzen sind Knolliger Hahnenfuß, Klappertopf, Wiesensalbei und Echte Schlüsselblume in höheren Stückzahlen vorhanden.

Aufgrund von Gebäude- und Belagsresten ist die Grasnarbe in Straßennähe teils sehr lückig, es dominiert kriechendes Fingerkraut. Durch Ablagerungen und Eutrophierungen sind Teile der Wiesenfläche ruderalisiert und mit Brennesseln, weißer Taubnessel u.ä. bewachsen.

##### **Gehölze**

In der Wiese befinden sich mehrere ältere Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche), deren Zustand zum Teil sehr schlecht ist. Fast alle Bäume haben Totholz, einige Bäume weisen Stammschäden, abgebrochene Starkäste und Baumhöhlen auf. Das mindert zwar ihre Lebenserwartung, steigert aber ihren Biotopwert für die Fauna. Ebenfalls wertsteigernd ist der Umstand, dass die Obstbäume eine Verbindung zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Streuobstbeständen herstellen.



Neben den Obstbäumen ist in der Fläche eine kleine Gehölzgruppe von ca. 5 m Durchmesser vorhanden, die sich v.a. aus Kirsch- und Zwetschgen-Jungwuchs aufbaut. Im Südosteck ist ebenfalls etwas Gehölzaufwuchs vorhanden. Die Gehölze können als Unterschlupf für Kleintiere dienen.

**Bewertung:** Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist die Bedeutung mittel bis hoch.

#### 4.2.3 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt nach der Bodenübersichtskarte an der Grenze zweier Bodenformgruppen. In der überplanten Fläche stehen demnach Pelosol-Braunerden an, im Osten folgen Pseudogley-Parabraunerden. Der Boden im Plangebiet ist tiefgründig, er besitzt eine mittlere bis hohe Pufferfähigkeit für Schadstoffe. Seine Wasserspeicherfähigkeit ist mittel, die Wasserdurchlässigkeit ist hoch. Die landbauliche Eignung wird im Landschaftsrahmenplan als "vorwiegend noch gut" eingestuft.

Ein Teil des Bodens ist durch die früher vorhandene Bebauung mit umgebenden Hofflächen bereits stark verdichtet. Dadurch sind die Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf stark herabgesetzt, die Lebensbedingungen für Pflanzen und Bodentiere sind verschlechtert.

**Bewertung:** Das Schutzgut "Boden" ist insgesamt von mittlerer bis hoher Bedeutung, die ehemals bebauten Flächen sind jedoch nur von geringer Bedeutung.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich Grundwasser liegen keine Informationen vor. Der Boden ist gut durchlässig, weshalb eine ungestörte Versickerung möglich ist. In den verdichteten Bereichen ist die Durchlässigkeit jedoch verringert. Der unterhalb der Deckschichten anstehende klüftige Muschelkalk schließt zudem größere Grundwasservorkommen aus. Die Wiesennutzung lässt in Verbindung mit der guten Pufferfähigkeit des Bodens keine Schadstoffeinträge erwarten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

**Bewertung:** Die Bedeutung für den Wasserhaushalt ist gering bis mittel.

#### 4.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die offene Wiesenfläche bildet durch nächtliche Ausstrahlung Kaltluft, die in geringem Umfang zur Kühlung der umgebenden Siedlungsflächen beiträgt. Die vorhandenen Gehölze produzieren Sauerstoff und filtern Schadstoffe und Stäube. Luftbelastende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, vom angrenzenden Acker können bei Ostwind Schadstoffe eingetragen werden (Abdrift).

Die Lage auf der Hochfläche lässt auf eine gute Durchlüftung ohne Inversionsanfälligkeit oder Schadstoffansammlungen schließen. Luftleitbahnen sind nicht vorhanden.

**Bewertung:** Die Bedeutung für das Schutzgut ist mittel.

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft

Die wellige Hochfläche der sogenannten Schlicht, die zwischen Kocher, Bühler und Diebach eine Art Halbinsel bildet, wird traditionell landwirtschaftlich genutzt. Bühlerzimmern liegt in einer flachen Geländemulde, umgeben von Obstwiesen und weiten Ackerflächen. Ortsbildprägend sind große Höfe mit teils historischen Bauernhäusern, daneben sind einzelne neuere Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortskern und einer kleinen Hofgruppe an der L 2218. Es wird auf drei Seiten von lockerer Bebauung umschlossen, nach Nordosten grenzen großflächige Äcker an. Der Streuobst-Restbestand auf der überplanten Fläche ist Teil der weitgehend erhaltenen Ortsrandeingrünung, durch die das Dorf sehr gut in die Landschaft eingebunden wird.

Aus dem Gebiet reicht der reizvolle Blick weit nach Norden und Osten über die waldbestandene Hangkante des Bühlertales bis zur gegenüberliegenden Hochfläche um Wolpertshausen und Hohenberg. Von der höhergelegenen Landesstraße ist die überplante Fläche aus Südosten und Südwesten einsehbar, direkt nach Süden wird sie von der vorgelagerten Hofgruppe verdeckt.

**Bewertung:** Das Landschaftsbild ist von mittlerer bis hoher Bedeutung.

#### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind angrenzende, historische wertvolle Ortslagen (Ortsbilder), denkmalgeschützte Bauten und Bodendenkmale zu verstehen. Sie sind nicht vorhanden. Gleiches gilt für historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart. Sie sind im Landkreis Schwäbisch Hall in der Regel als Landschaftsschutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale geschützt (vgl. Kapitel 3.3.1).

#### **4.2.8 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind - soweit vorhanden - unter den einzelnen Punkten beschrieben.

#### **4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen weitgehend unverändert bleiben. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass der Obstbaumbestand mangels Pflege auf längere Sicht abnehmen wird.

#### **4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung**

In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

##### **4.4.1 Schutzgut Mensch**

Die Erholung wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt, da keine erholungsrelevanten Flächen betroffen sind.

##### **4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Rodung der alten Obstbäume verringert das Lebensraum- und Nahrungsangebot für die Tierwelt. Die artenreichen, bisher nur zeitweilig durch Beweidung genutzten Wiesenflächen entfallen ebenfalls. Dadurch gehen wertvolle Lebensräume für zahlreiche seltenere Tiere und Pflanzen verloren, an ihrer Stelle entstehen stark anthropogen geprägte Siedlungsbiotope. Mit dem Wegfall der vorhandenen Obstbäume und Gehölze geht die Verbindung zwischen den Obstwiesen nördlich und südlich der überplanten Flächen verloren, wodurch die Wanderung von Kleintieren zwischen diesen Flächen erschwert oder ganz unterbunden wird.

#### **4.4.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Für diese Schutzgüter bedeutet die Versiegelung von Flächen grundsätzlich eine Beeinträchtigung, da der bisher offene Boden unter Wasser- und Luftabschluss gerät. Dadurch wird nicht nur das Bodenleben wesentlich gestört, auch der Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Das Einsickern von Niederschlägen ist auf versiegelten Flächen nicht mehr möglich, deshalb verringert sich der Wassergehalt im Boden. Eine ausreichende Wassernachlieferung aus dem Boden in die angrenzenden kleinen Gewässer ist in Trockenperioden nicht mehr möglich. Sie fallen schneller trocken, führen jedoch bei Niederschlägen mehr Wasser, da das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet im Trennsystem ohne Rückhaltung eingeleitet wird. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sind diese Auswirkungen voraussichtlich nicht sehr stark.

#### **4.4.4 Schutzgut Klima und Luft**

In gewissem Umfang entfallen durch die Überbauung und Versiegelung klimaausgleichende, da Kalt- und Frischluft produzierende Freiflächen. Aufgrund der geringen Flächengröße besteht jedoch keine Relevanz für Siedlungsbereiche, es erfolgt auch keine Zerschneidung von Luftleitbahnen.

#### **4.4.5 Schutzgut Landschaft**

Die geplante Bebauung mit Wohnhäusern wirkt in der bisher stark landwirtschaftlich geprägten Ortslage als Fremdkörper, sie ist jedoch nur kleinflächig. Zudem ist es unwahrscheinlich, dass sich auf der überplanten Fläche neue landwirtschaftliche Betriebe ansiedeln lassen oder neue Wirtschaftsgebäude der umgebenden Betriebe entstehen, um den jetzigen Charakter des Ortsbildes zu erhalten. Ein Teil der vorhandenen Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen entfällt.

#### **4.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden, da nicht vorhanden, durch die künftigen Nutzungen nicht beeinträchtigt

#### **4.4.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Durch Summationseffekte der einzelnen beschriebenen Beeinträchtigungen, vor allem durch den Verlust von artenreichen Magerwiesen und die Versiegelung von Flächen, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Es liegt somit ein Eingriff im Sinne der gesetzlichen Regelung vor. Demnach müssen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs ergriffen werden.

## 4.5 Ausgleichskonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw. Ausgleich/Ersatz ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Ausschöpfung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmöglichkeiten eventuell verbleibenden Restbeeinträchtigungen müssen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, wobei ein gleichartiger Ausgleich Vorrang vor einer gleichwertigen Ersatzmaßnahme haben sollte.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotential aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern.

### 4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- > Die Grundflächenzahl sollte im Hinblick auf die großen Baugrundstücke möglichst niedrig angesetzt werden, ihre Überschreitung soll ausgeschlossen werden. Diese Maßnahme soll den Versiegelungsgrad und dadurch die negativen Wirkungen auf Boden, Wasser und Klima reduzieren.
- > Für Zufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, um den Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren.
- > Aufgrund des dörflichen Umfeldes sollen Gestaltungsvorgaben zu den Gebäuden gemacht werden, z.B. zu Kubaturen, Dachform und Dachfarbe, Fassaden (z.B. keine Erker, Balkone) usw. So soll die neue Bebauung besser in das bestehende Dorf eingefügt werden, um der Vorgabe Rechnung zu tragen, die dörflich-landwirtschaftliche Struktur des Ortes zu erhalten.
- > An den Außenrändern im Süden und Osten des Baugebietes sollen (Stütz-)Mauern, geschlossene Einfriedungen, immergrüne Gehölze und geschnittene Hecken ausgeschlossen werden, um landschaftsfremde Elemente am Übergang in die freie Landschaft zu vermeiden.
- > Einzelne größere, prägende Obstbäume sollen mittels Pflanzbindung erhalten werden (vgl. Bestandsplan). Das kommt dem Landschaftsbild und dem Lebensraumangebot zugute.
- > Eine möglichst große Teilfläche der artenreichen mageren Wiesenfläche soll erhalten werden. Die Fläche soll im Bereich des Baugebietsrandes liegen, um den Anschluss an die freie Landschaft zu erhalten.

Nach Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

### 4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich folgende Maßnahmen realisieren:

- > Zur Wiederherstellung und Ergänzung der Ortsrandeingrünung soll am Ostrand des Baugebietes ein zweireihiger Obstbaumgürtel angepflanzt werden. Er stellt auch die Vernetzung zwischen den umliegenden Obstwiesen wieder her.
- > Zur besseren Einbindung ins Ortsbild werden entlang der Erschließungsstraße Pflanzgebote für Laubbäume vorgesehen. Diese haben durch die Schattierung der Verkehrsflächen auch positive Wirkungen auf das Kleinklima, und sie bieten Lebensraum für Kleintiere.



Diese Maßnahmen ersetzen zwar die entfallenden Funktionen im Naturhaushalt teilweise, sie können aber die durch die Versiegelung entstandenen Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgleichen. Als weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden daher vorgesehen:

- > Auf Flurstück 130 wird die am westlichen Flurweg vorhandene Obstwiese durch die Anpflanzung von 6 Obst- oder Wildobstbäumen ergänzt. Dadurch vergrößert sich der Lebensraum für streu-obstgebundene Tierarten.
- > Auf Flurstück 45 soll gemäß beiliegendem Maßnahmenplan ein mindestens 5 m breiter Streifen des Ackers entlang des Bachlaufes dauerhaft aus der Nutzung genommen werden. Beabsichtigt ist eine Mulchmahd jährlich, diese soll Ende August stattfinden. Die umzuwandelnde Fläche beträgt insgesamt 2.000 qm.  
Diese Maßnahme dient als Pufferstreifen zwischen Bach und Acker und schützt so den Bachlauf vor Dünger- und Pestizideinträgen. Auf der nur einmal jährlich gemähten Fläche können sich hochwüchsiger Stauden und Gräser der bachbegleitenden Säume ansiedeln, die Fläche dient zudem als Rückzugsraum und Vernetzungslinie in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung.

Nach Durchführung aller angeführten Maßnahmen kann der Eingriff durch den Bebauungsplan als ausgeglichen gelten. Die planexternen Maßnahmen sind vertraglich zu sichern.

Als zusätzliche Maßnahme im Vorgriff auf künftige Eingriffe könnte der oben genannte Randstreifen am Bachlauf verbreitert und auch auf das südliche Ufer ausgeweitet werden. Die Uferböschungen des Baches sollten dabei abgeflacht werden, um eine naturnahe Laufentwicklung des begrädeten Gewässers zu ermöglichen. Über natürliche Sukzession kann sich dann am Bachlauf ein Begleitgehölz entwickeln. Durch die Beschattung des Bachbettes würde der Schilfaufwuchs eingedämmt, ein regelmäßiges Räumen des Bachbettes wäre nicht mehr erforderlich.

## 4.6 Alternative Planungsvarianten

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. Bezüglich der Abgrenzung der Bebauung zur Landschaft wurden zwei Varianten entwickelt. Die erste griff weiter nach außen in den Randbereich von Bühlerzimmern ein und hatte eine geringere Eingrünung. Aus diesem Grund wurde die Variante 2 favorisiert und in den vorliegenden Bebauungsplan umgewandelt. Die Wendemöglichkeit wurde für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgt anhand eines vom Fachbereich Kreisplanung erarbeiteten Modells in Anlehnung an den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz. Das Modell setzt 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. Es werden dabei fünf Wertstufen unterschieden (besondere-hohe-mittlere-geringe-ohne Bedeutung), Zwischenstufen sind möglich. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden als Konfliktanalyse die durch die Planung zu erwartende Veränderung des Gebietes beschrieben. 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.

In einem dritten Schritt werden die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, durch die die verlorenen Funktionen so weit wie möglich erhalten bzw. wieder hergestellt werden sollen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

### 5.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Während der Erarbeitung der Umweltprüfung sind keine Probleme oder offen gebliebene Fragen aufgetreten.

### 5.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen (Erschließung) und dann erneut nach 5 Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf den öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

### 5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine ehemals mit einer Scheune bebaute Fläche in Anspruch genommen, aber auch artenreiche Magerwiesen-Flächen sind betroffen. Zudem befinden sich auf der Fläche mehrere alte Obstbäume, teils jedoch in schlechtem Zustand. Die Fläche ist vor allem für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" bedeutsam, aber auch das Landschaftsbild ist aufgrund der einsehbaren Lage am Ortsrand und der weitgehend intakten, landwirtschaftlich geprägten Umgebung schützenswert.

Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehen durch den Wegfall der artenreichen Wiesenfläche und einiger Obstbäume. Auch die Bebauung und Versiegelung von bislang offenen Bodenflächen wirkt sich negativ aus. Der Erhalt von einzelnen Bäumen und eines Teilstücks der Wiese verringert die Beeinträchtigungen etwas. Durch weitere Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes können die verbleibenden Beeinträchtigungen kompensiert werden, der Eingriff ist somit ausgeglichen.