

Umweltbericht,  
Begründung und Textteil  
zum Bebauungsplan  
**"Burgmehl IV"**  
in Ummenhofen

**Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Burgmehl IV"  
in Obersontheim-Ummenhofen**

	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen zum Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>Umweltbericht</b>	
<b>1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten</b>	<b>10</b>
3.1 Regionalplanung	10
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	10
3.2.1 Flächennutzungsplan	
3.2.2 Landschaftsplan	
3.3 Schutzvorschriften	14
3.3.1 Schutzgebiete nach BNatSchG	
3.3.2 Arten- und Biotopschutz	
3.3.3 Gewässerschutz	
3.3.4 Denkmalschutz	
3.3.5 Immissionsschutz	
3.4 Wald, Waldabstand	
3.5 Altlasten	14
3.6 Fachgutachten	15
3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung	
3.6.2 Lärmimmissionsprognose	
3.6.3 Weitere Fachgutachten	
<b>4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	16
4.1.1 Untersuchungsumfang	
4.1.2 Untersuchungsgebiet	
4.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes	16
4.2.1 Schutzgut Mensch	
4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.2.3 Schutzgut Boden	
4.2.4 Schutzgut Wasser	
4.2.5 Schutzgut Klima und Luft	
4.2.6 Schutzgut Landschaft	
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.2.8 Wechselwirkungen	
4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	19
4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung	19
4.4.1 Schutzgut Mensch	
4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.4.3 Schutzgut Boden	
4.4.4 Schutzgut Wasser	
4.4.5 Schutzgut Klima und Luft	

4.4.6	Schutzgut Landschaft	
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.4.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	
4.5	Ausgleichskonzeption	21
4.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	
4.6	Alternative Planungsvarianten	22
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>22</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
5.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	22
5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	22
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

## Begründung

<b>6.</b>	<b>Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>24</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.3	Bauweise	24
7.4	Stellung der baulichen Anlagen	25
7.5	Nebenanlagen	25
7.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	25
7.7	Zahl der Wohnungen	25
7.8	Versorgungsflächen	25
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.11	Pflanzgebote	26
7.12	Pflanzbindungen	26
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>27</b>
8.1	Äußere Gestaltung	27
8.2	Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	27
8.3	Zwerchbauten	27
8.4	Niederspannungsfreileitungen	27
8.5	Einfriedigungen, Stützmauern	27
8.6	Stellplätze	28
8.7	Garagenvorplätze	28
<b>9.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>28</b>
9.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	28
9.2	Innere Erschließung	28
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr	28
<b>10.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>28</b>
10.1	Wasserversorgung	28
10.2	Abwasserbeseitigung	28
10.3	Stromversorgung	29
10.4	Gasversorgung	29
<b>11.</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>29</b>

**Textteil**

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	30
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	34
Ausfertigung	36

**Zusammenfassung**

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	37
--	----

**Pläne**

Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Bebauungsplan "Burgmehl II" von 1998	8
Bebauungsplan "Burgmehl III" von 2004	9
Ausschnitt Regionalplan	11
Ausschnitt Flächennutzungsplan	12
Ausschnitt Landschaftsplan	13
Bestandsplan Untersuchungsgebiet	Anlage 1

## Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Burgmehl IV" in Obersontheim-Ummenhofen

---

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 23.09.2004
- 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:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)

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

Weitere **Fachgutachten** waren nicht erforderlich.

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

## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Burmehl IV" in Obersontheim-Ummenhofen

---

### 1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Burmehl IV" führt die Bebauungspläne "Burmehl II" und "Burmehl III" fort und schließt die Lücke zwischen diesen Gebieten und der bestehenden Bebauung des Ortskernes Untersontheims.

Mit dem Bebauungsplan "Burmehl II" (rechtskräftig seit 01.10.1998) wurde eine Gesamtkonzeption entwickelt. Aufgrund der ungelösten Abwassersituation erfolgte der Satzungsbeschluss nur für eine Teilfläche (vgl. Seite 8). Der Bebauungsplan "Burmehl III" (rechtskräftig seit 06.05.2004) umfasst nur 3 Bauplätze, die noch in die bestehende Kanalisation entwässert werden konnten. Er war eine weitere Teilfläche des BP "Burmehl II" (vgl. Seite 9).

Für den vorliegenden Bebauungsplan konnte eine Entwässerungslösung gefunden werden, die eine Neukonzeption des Gebietes erforderlich gemacht hat:

- Die im Zuge der Flurbereinigung neu abgegrenzten Flurstücke 1075 und 1076 im Osten und das Flurstück 977 im Südosten werden in den Bebauungsplan einbezogen. Das Flurneuerordnungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.
- Die Bauplätze wurden aufgrund der heutigen Nachfrage verkleinert.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden, bereits überbauten Wohnbauflächen.

Die im Zuge der Flurbereinigung geplanten Grundstücksgrenzen sind rot im Plan eingetragen.

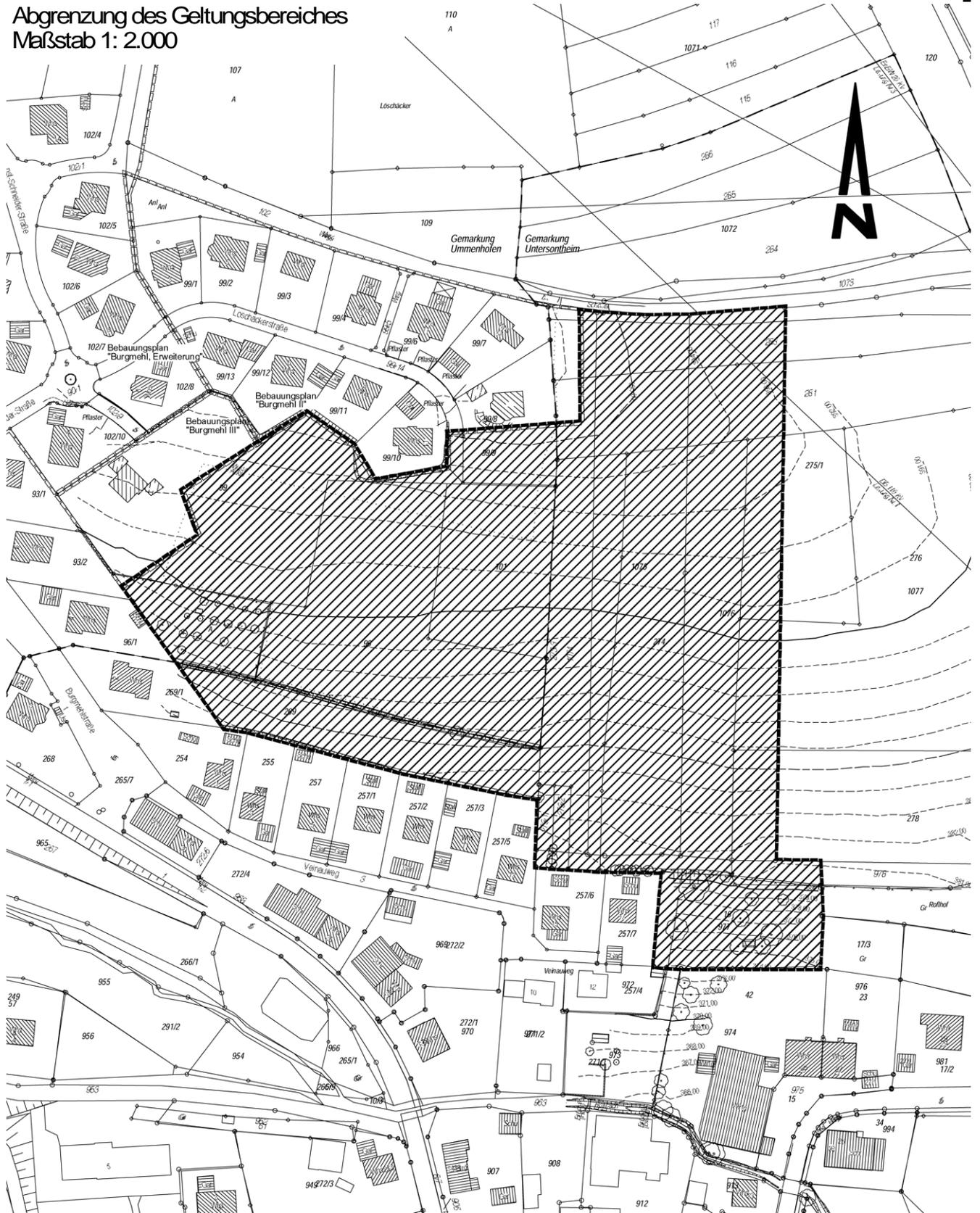
### 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

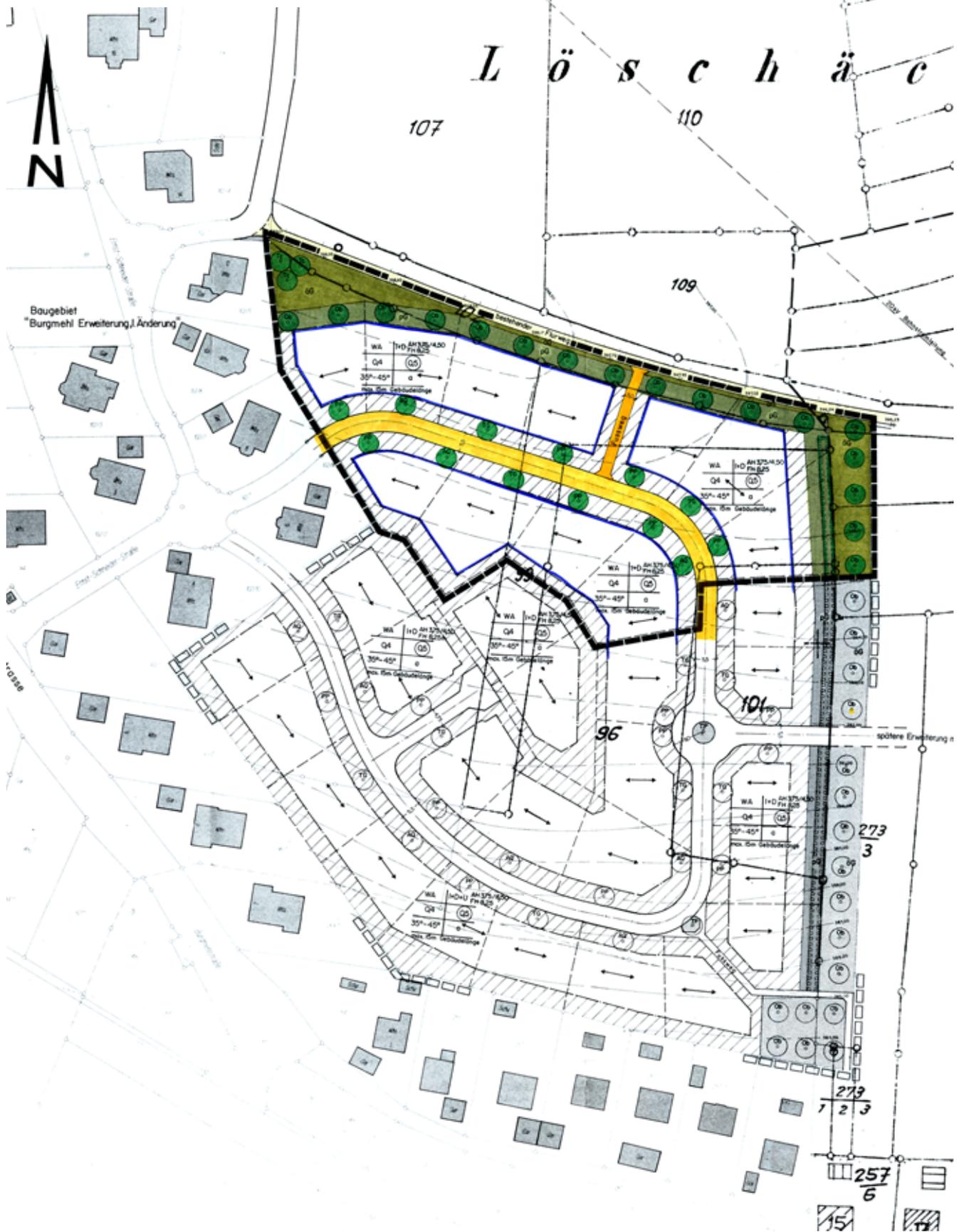
Die Gesamtfläche beträgt ca. **3,45 ha**. Davon entfallen auf:

	Gesamtfläche	
Nettobauflächen	2,47 ha	71,6 %
öffentliche Grünflächen	0,56 ha	16,2 %
Verkehrsflächen	0,42 ha	12,2 %

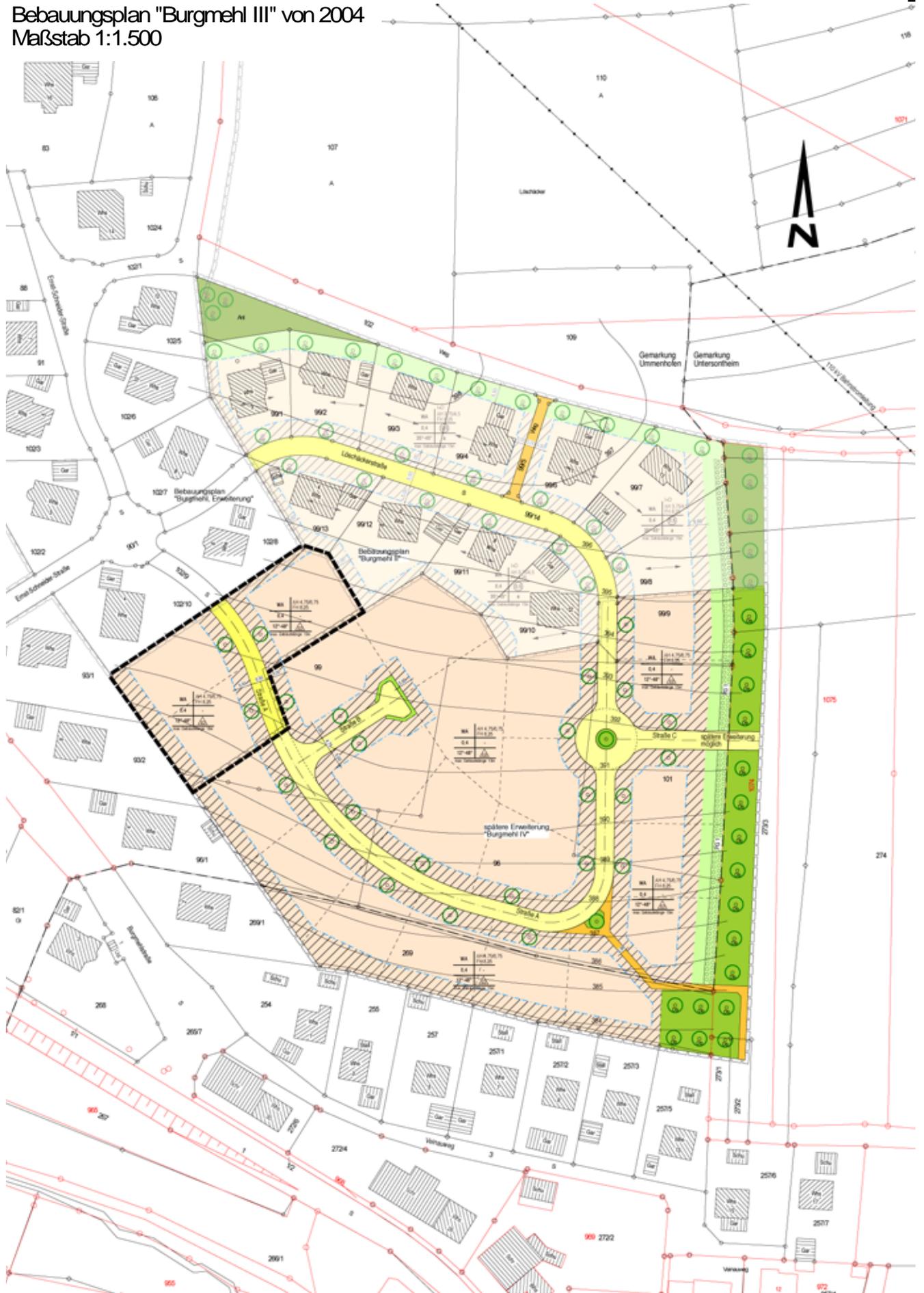
Abgrenzung des Geltungsbereiches  
Maßstab 1: 2.000



Bebauungsplan "Burgmehl II" von 1998  
Maßstab 1:1.500



Bebauungsplan "Burgmehl III" von 2004  
Maßstab 1:1.500



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

#### **3.1 Regionalplanung**

##### **3.1.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan von 1995 als Siedlung im Bestand dargestellt (vgl. nächste Seite).

##### **3.1.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan von 1987 enthält zum Siedlungsbereich, der im Regionalplan als Bestand dargestellt ist, keine Aussagen.

#### **3.2 Bauleitplanung**

##### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

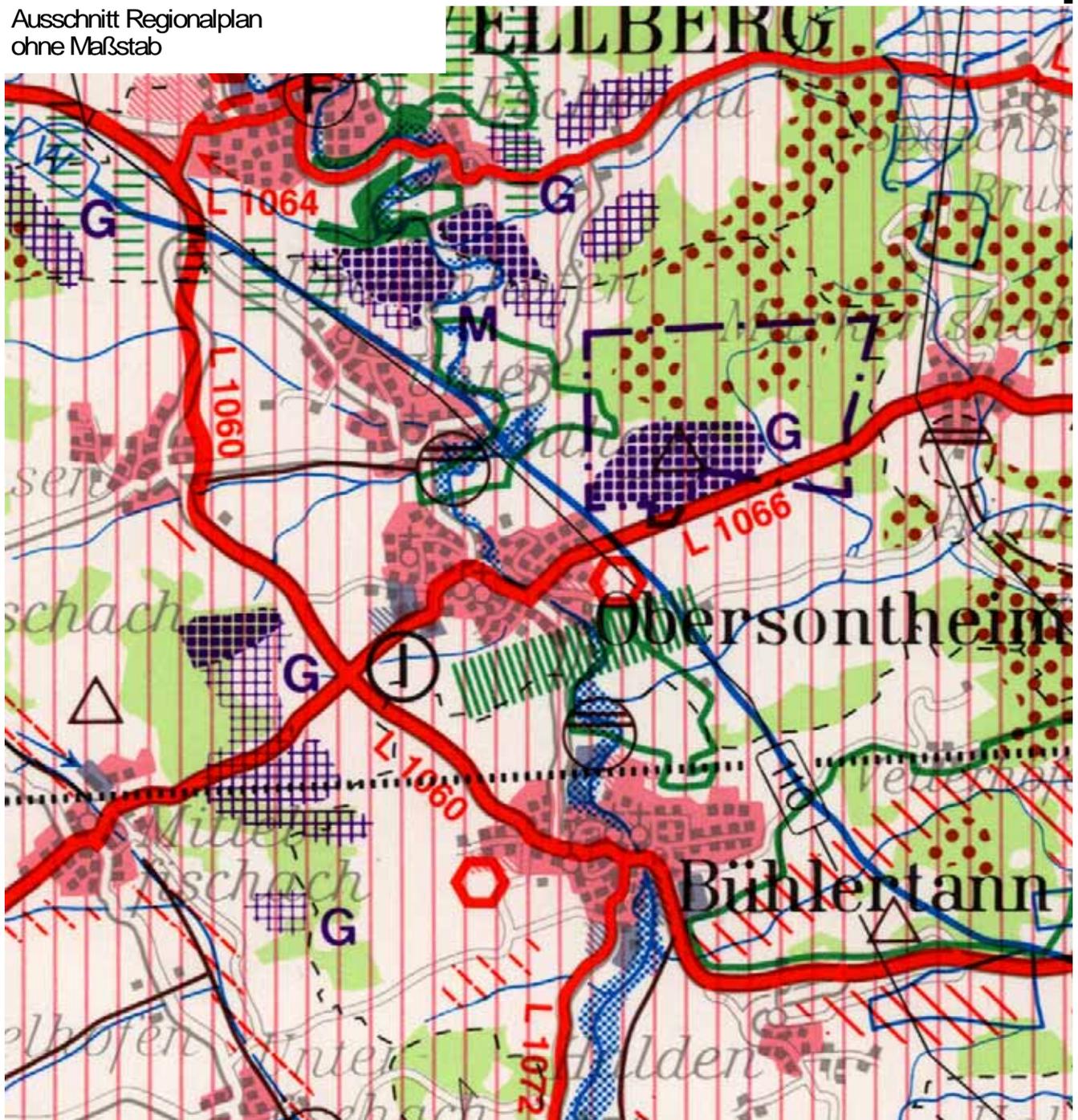
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung (vgl. Seite 10; die 3. Änderung betrifft nur das gemeinsame Gewerbegebiet "Oberes Bühlertal") ist das Baugebiet nicht in der gesamten Größe als geplante Wohnfläche dargestellt.

In der derzeit laufenden 4. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (ebenfalls Seite 10). Der Gemeindeverwaltungsverband hat am 17. November 2005 den Flächennutzungsplan beschlossen, der Genehmigungsantrag wird im Dezember 2005 gestellt.

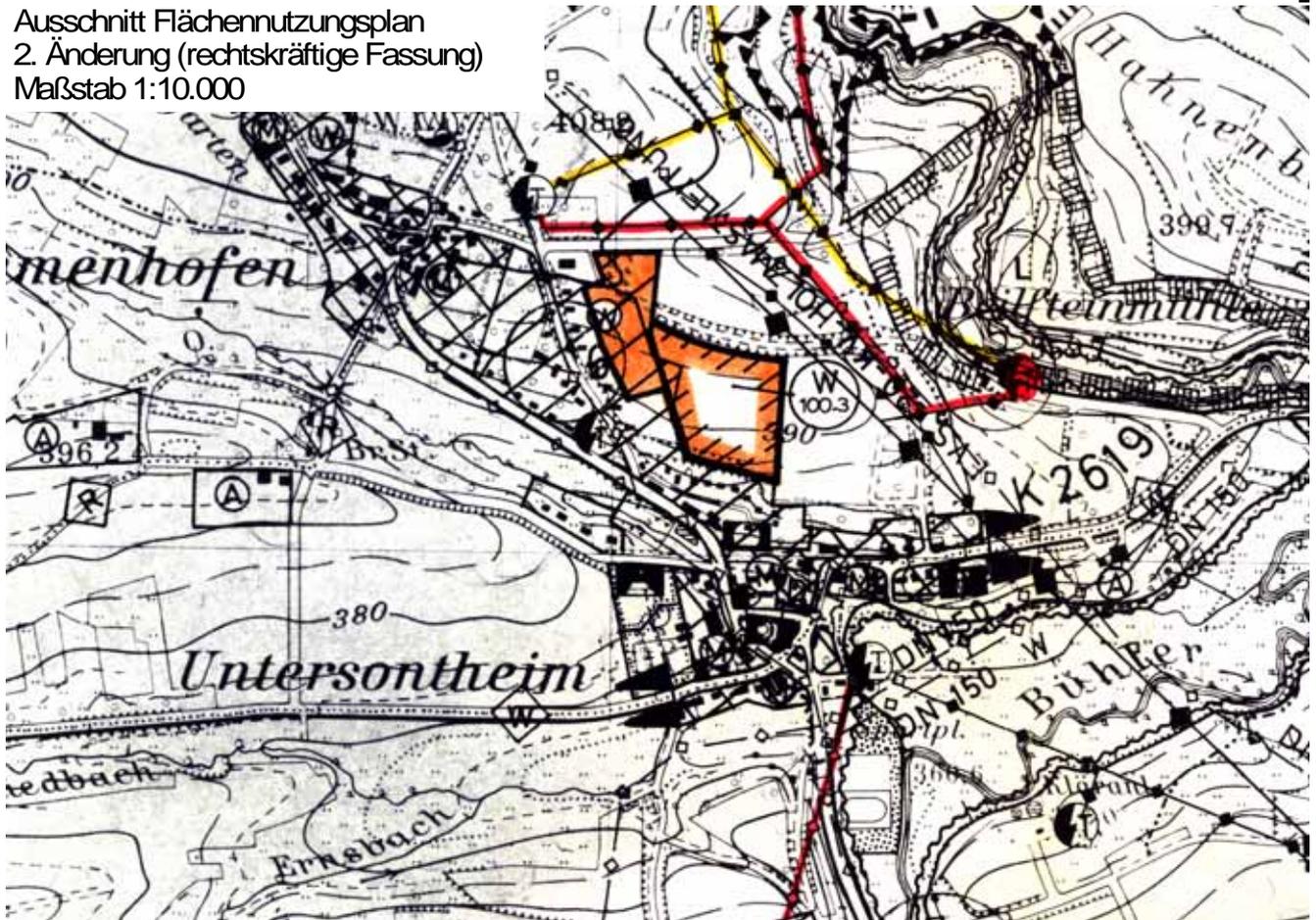
##### **3.2.2 Landschaftsplan**

Für den gesamten Verwaltungsraum des Oberen Bühlertales wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dem der Gemeindeverwaltungsverband im Sommer 2004 zugestimmt hat. Der Landschaftsplan geht mit der Ausweisung des gesamten Bereiches konform und sieht dafür keine landschaftsplanerischen Konflikte. Ein Planausschnitt ist auf Seite 13 wiedergegeben.

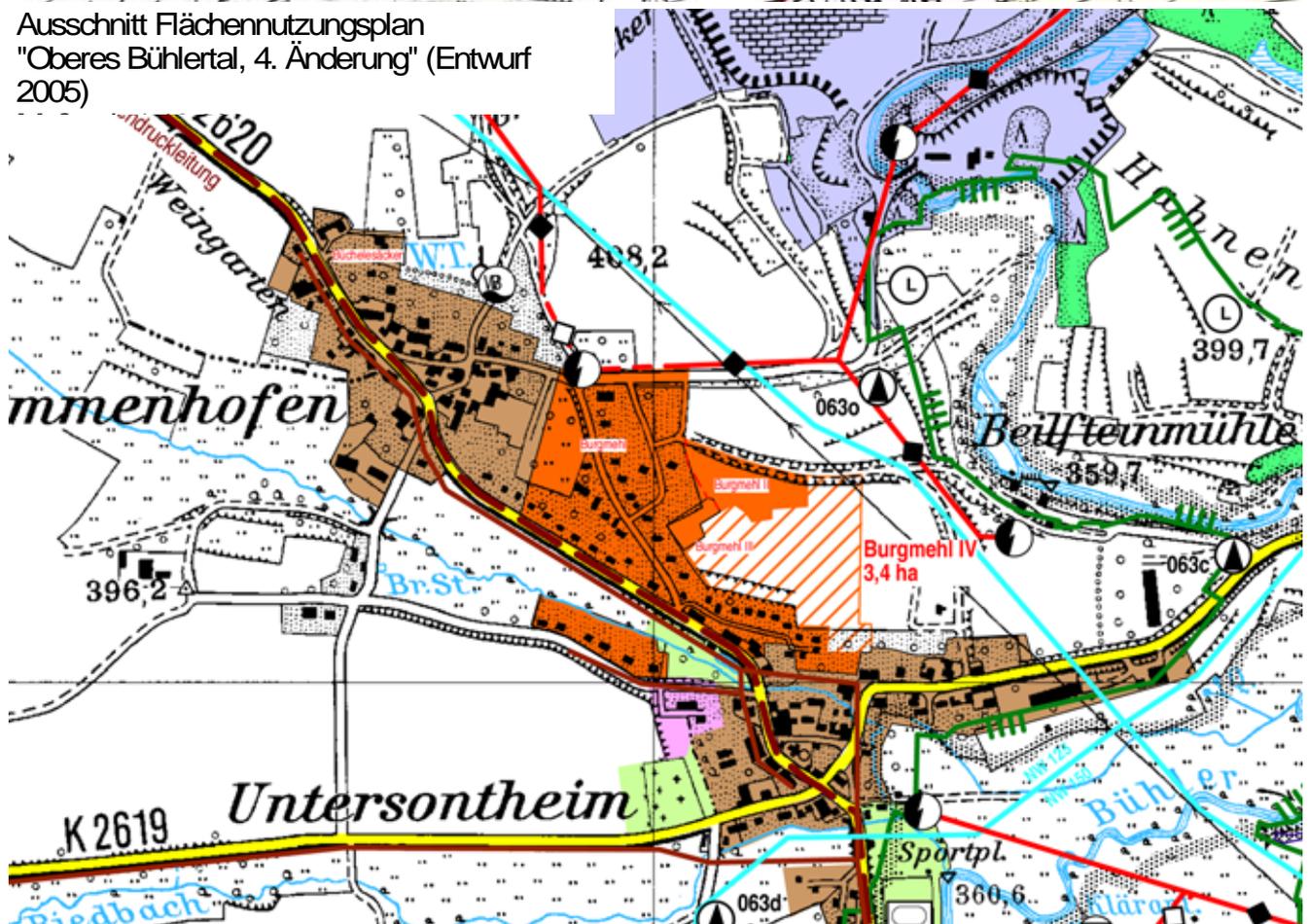
Ausschnitt Regionalplan  
ohne Maßstab



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



Ausschnitt Flächennutzungsplan  
"Oberes Bühlertal, 4. Änderung" (Entwurf  
2005)





### 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.

#### 3.3.5 Immissionsschutz

Nördlich angrenzend befinden sich zwei Steinbrüche, von denen mit Immissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen durch Sprengungen) grundsätzlich zu rechnen ist. Mehrfach durchgeführte Messungen konnten jedoch keine Überschreitung der Grenzwerte feststellen (vgl. Ziffer 3.6.2). Für den Steinbruch auf Gemarkung Obersontheim wurde ein Bebauungsplan "Sondergebiet Schäufeläcker" aufgestellt; er ist rechtskräftig.

Emissionen aus einem Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zu erwarten.

### 3.4 Wald, Waldabstandsflächen

Liegen 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 gemäß dem Scoping-Termin vom 07.04.2005 nicht erforderlich.

#### **3.6.2 Lärmimmissionsprognose**

Eine Lärmimmissionsprognose ist gemäß dem Scoping-Termin vom 07.04.2005 nicht erforderlich.

#### **3.6.3 Weitere Fachgutachten**

Gemäß dem Scoping-Termin vom 07.04.2005 waren keine weiteren Fachgutachten erforderlich.

## 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

#### 4.1.1 Untersuchungsumfang

Als Ergebnis des Termins am 07.04.2005 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine Fachgutachten zu erstellen.

#### 4.1.2 Untersuchungsgebiet

Das untersuchte Gebiet liegt auf der Gemarkung Untersonnheim und grenzt an die vorhandene Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Ummenhofen an. Die überplante Fläche erstreckt sich von der Hügelkuppe über den nach Süden geneigten Hang über eine Länge von bis zu 240 m und eine Breite von ca. 220 m. Der größte Teil der Fläche wird als Acker genutzt. Im Westen und Süden befinden sich kleinere Obstwiesen. Südlich des Untersuchungsgebietes liegen z.T. bebaute Grundstücke, z.T. kleine Obstbaumwiesen oder Nutzgärten. Östlich grenzt eine langgestreckte Steuobstwiese den Acker zum Flurweg ab, jenseits des Weges schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch nördlich des Gebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Untersuchungsgebiet geht über den Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung hinaus, da auch mögliche Auswirkungen auf angrenzende Flächen betrachtet werden müssen.

### 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 April 2004 und März 2005 sowie unter Auswertung von einschlägigen Karten erarbeitet.

#### 4.2.1 Schutzgut Mensch

Von den nahegelegenen Steinbrüchen sind gelegentliche Immissionen in die Baugebiete Burgmehl bekannt. Vor allem Erschütterungen durch Sprengungen verursacht, wurden gemeldet. Messungen ergaben jedoch keine Grenzwertüberschreitung.

Das Gebiet selbst ist aufgrund seiner Ackernutzung nicht als Erholungsfläche geeignet. Durch Wege erschlossen wird es nur an seinem nördlichen und südlichen Rand. Vom Weg im Norden aus genießt man einen sehr schönen, weitreichenden Blick über die vielfältige Landschaft der Umgebung. Dieser Weg kann für Spaziergänge aus den angrenzenden Wohngebieten genutzt werden.

#### 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Folgenden werden die im Gebiet vorkommenden Biotop- bzw. Nutzungstypen beschrieben.

##### **Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche**

Das untersuchte Gebiet wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Auf der großen, strukturarmen Fläche kommen neben der jeweils kultivierten Pflanzenart nur hartnäckige Ackerwildkräuter vor. Durch die intensive Bewirtschaftung bietet die Ackerfläche nur wenige, temporäre Lebensräume für Wildpflanzen und Tiere.

##### **Raine**

Entlang des Flurweges im Norden ist ein schmaler Randstreifen aus Gräsern und Kräutern vorhanden. Dieser ist deutlich von der angrenzenden intensiven Bewirtschaftung geprägt und artenarm.

Im südwestlichen Bereich der Ackerfläche verläuft ein schmaler Rain auf einer kleinen Zwischenböschung. Neben Gräsern kommen hier stickstoffliebende Kräuter wie Taubnessel, Labkraut und Ehren-

preis sowie Acker-Stiefmütterchen und Feld-Salat vor. Daran lässt sich der starke Nährstoffeintrag von der umgebenden Ackerfläche ablesen. Im östlichen Teil des Rains kommen lückige Bestände aus Kratzbeere hinzu, hier steht auch ein baumartig gewachsener Weißdorn. Die Raine bilden einerseits kleine Vernetzungslinien innerhalb der genutzten Flächen, andererseits ist ihr Wert als Lebensraum durch die störenden Randeinflüsse stark herabgesetzt.

### **Obstwiesen**

Im westlichen Teil sowie am südlichen Rand des überplanten Gebietes befinden sich Obstbaum-Bestände. Die westliche Fläche ist eher als Obstgarten zu bezeichnen, sie ist eingezäunt und mit Halbstämmen bepflanzt. In der kurz gemähten Wiesenfläche steht ein kleiner Schuppen.

Eine sehr kleine Obstwiesenfläche grenzt an die südliche Bebauung an. Sie besteht nur aus 4 alten Zwetschgenbäumen in einem L-förmigen Grünlandstreifen. Die Wiese ist extensiv genutzt, auf einer kleinen Fläche zeigen Binsen einen feuchteren Bereich an.

Die Flächen am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind mit alten Obstbaum-Hochstämmen bestanden, darunter einige große Mostbirnen. Ihr hoher ökologischer Wert wird noch durch die zahlreich vorhandenen Ast- und Stammhöhlen heraufgesetzt. Die Fläche unter den Obstbäumen wird intensiv mit Schafen und Geflügel beweidet und ist daher eher artenarm, in Teilen sogar vegetationslos. Im Anschluss nach Süden und Osten folgen weitere Obstwiesen, so dass insgesamt ein größerer zusammenhängender Obstbestand entsteht. Dieser hat vor allem für die Tierwelt eine hohe Bedeutung als Nahrungsquelle und (Teil-)Lebensraum.

### **Erdweg**

Am südlichen Gebietsrand verläuft ein ca. 5 m breiter Erdweg, der lückig mit trittverträglichen Wildkräutern bewachsen ist. Südlich davon schließt sich bereichsweise ein grasreicher Grünstreifen an. Durch den spärlichen Bewuchs und die Nutzung ist der Weg als Lebensraum eher von geringer Bedeutung.

### **Grünlandbrache**

Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich kleine Wiesenflächen, die durch die in jüngerer Zeit entstandenen Baugebiete im Norden und Westen als unregelmäßige Restflächen verblieben sind. Die Artenzusammensetzung ist noch überwiegend die der fetten Wirtschaftswiesen, es treten aber zunehmend Ruderalpflanzen wie Ampfer hinzu.

**Bewertung:** Das Schutzgut "Arten und Biotope" kann aufgrund der stark unterschiedlichen Flächen keiner Gesamtbewertung zugeführt werden. Es überwiegen geringwertige Ackerflächen, daneben finden sich in den Randbereichen höherwertige Wiesenflächen und Obstbaumbestände.

## **4.2.3 Schutzgut Boden**

Als geologischer Untergrund steht Lettenkeuper an, die vorherrschenden Bodentypen sind gemäß Bodenübersichtskarte Baden-Württemberg Braunerde-Pelosol und Pelosol-Braunerde. Diese Böden sind tiefgründig und besitzen eine hohe Pufferfähigkeit für Schadstoffe. Die Wasserdurchlässigkeit des Oberbodens ist hoch, nach unten nimmt die Wasserdurchlässigkeit stark ab. Der Boden kann das Wasser sehr gut speichern und gibt es verzögert an das Grundwasser ab. Die Erosions- und Verschlammungsneigung der Böden ist hoch. Aufgrund der aktuellen Ackernutzung in Verbindung mit dem nach Süden hin abfallenden Gelände ergibt sich daraus ein erhöhter Bodenabtrag. Der Boden ist durch die Bearbeitung in seiner Natürlichkeit gestört und durch Befahren mit schweren Maschinen verdichtet. Der Stoffhaushalt wird zudem durch das Ausbringen von Düngemitteln sowie Pestiziden und Herbiziden beeinträchtigt, die Lebensraumfunktion ist herabgesetzt. Dem steht die hohe Ertragsleistung für die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber.

**Bewertung:** Der Boden besitzt für den Naturhaushalt im untersuchten Gebiet eine mittlere Bedeutung.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist weitgehend ungestört, es findet keine Entwässerung über Drainagen statt. Niederschläge werden vom unversiegelten Boden aufgenommen und dort zwischengespeichert, bevor sie ins Grundwasser gelangen. Beeinträchtigungen bestehen allerdings durch die Bodenverdichtung (Pflugsohle) in Verbindung mit dem nur temporären Bewuchs der Fläche, wodurch Niederschlagswasser verstärkt oberflächlich abfließt. Die hohe Pufferfähigkeit des Bodens kommt der Grundwasserqualität zugute, was vor allem angesichts der Einträge von Nährstoffen sowie Pestiziden und Herbiziden aus der Ackernutzung von Bedeutung ist. Angaben zu Grundwasservorkommen, Flurabstand etc. liegen uns nicht vor.

**Bewertung:** Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist mittel.

#### 4.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Auf den gehölzfreien und unversiegelten Flächen entsteht durch nächtliche Wärmeabstrahlung Kaltluft. Aufgrund der Geländeneigung nach Süden strömt diese in das Siedlungsgebiet von Untersonnheim und trägt hier zur Kühlung der Ortslage bei. Die Größe des Untersuchungsgebietes reicht aus, um relevante Kaltluftmengen für den Klimaausgleich zu produzieren.

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet dienen der Frischluftproduktion, Luftbefeuchtung und Staubfiltration. Belastungen der Luftqualität bestehen zeitweise durch erhöhte Staubeinstaubung sowie durch Abdrift von Dünge- und Spritzmitteln von den Ackerflächen. Das Gebiet ist wegen seiner exponierten Lage aber gut durchlüftet.

**Bewertung:** Für das Schutzgut "Klima und Luft" besitzt das Gebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung.

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum "Hohenloher und Haller Ebene", der von einem flachwelligen bis hügeligen Landschaftsbild geprägt ist. Es herrschen landwirtschaftliche Nutzflächen vor, durchsetzt von kleineren Wald- und Streuobstbeständen. In der Umgebung von Ummenhofen prägen zudem das naturnahe Flusstal der Bühler sowie der Gesteinsabbau das Landschaftsbild.

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt im Norden nach Süden und Osten hin gleichmäßig ab. Es weist keine besonderen Strukturen auf. Der Ortsrand von Ummenhofen ist im Bereich des untersuchten Gebietes von Neubebauung geprägt, eine Eingrünung besteht bislang nicht. Dadurch fügt sich die vorhandene Bebauung nur schlecht in die Landschaft ein. Durch die exponierte Kuppenlage des Wohngebietes "Burmehl II" ist die Bebauung vor allem aus Süden und Osten sichtbar.

Diese Kuppenlage bedingt im Umkehrschluss die gute Fernsicht aus dem Gebiet. Vor allem vom hochgelegenen nördlichen Teil geht der Blick weit nach Süden und Osten über den Talraum der Bühler zu den waldbestandenen Limpurger Bergen. Blickfang und Landmarke bilden die Tannenburg, der Ortskern von Obersontheim mit seinem Schloss sowie der Kirchturm von Untersonnheim.

**Bewertung:** Das Landschaftsbild besitzt eine mittlere 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. Ziff.4.3.2).

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch angrenzend befinden sich Kultur- und sonstige Sachgüter.

## 4.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen insbesondere zwischen Boden und Wasser. Von der Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens hängt die Wasserqualität wesentlich ab, seine Durchlässigkeit und Speichervermögen bestimmt die Fähigkeit zum Wasserrückhalt und die Grundwasserbildung. Weiter hat der Boden Einfluss auf die darauf wachsende Vegetation (Wild- und Kulturpflanzen). Die Dichte und Höhe des Bewuchses schlägt sich wiederum im Kleinklima nieder, sie bestimmt die Kalt- und Frischluftproduktion.

## 4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

## 4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung

In der nachfolgenden Konflikthanalyse 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 Zufahrt erfolgt wie bisher über die Ernst-Schneider-Straße und ist eine Fortführung der bisher stumpf endenden Straßen. Bei dem zukünftigen erhöhten Verkehrsauskommen wird es sich jedoch ausschließlich um Ziel- und Quellverkehr handeln.

Eine Beeinträchtigung der ortsrandnahen Erholungsnutzung entsteht nicht. Durch die Bebauung des Hanges wird aber der Blick vom Feldweg im Norden Richtung Süden in die freie Landschaft etwas eingeschränkt.

### 4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die großen Ackerflächen bieten zwar nur wenige dauerhafte Lebensräume, diese gehen aber mit der Überbauung und Umnutzung der Flächen verloren. Vor allem Tierarten, die auf offenes Gelände angewiesen sind, sind davon betroffen. Besondere Pflanzenvorkommen wie z.B. seltene Ackerwildkräuter sind nicht bekannt.

Anders verhält es sich mit den Streuobstbeständen im Gebiet. Die Obstbäume bieten mit Holz, Rinde, Blüte, Frucht und Blatt etlichen Tieren wertvolle Lebensräume und eine reiche Nahrungsquelle. In diese wertvollen Strukturen wird am Süd- und Westrand des Gebietes eingegriffen.

### 4.4.3 Schutzgut Boden

Knapp die Hälfte der Bodenfläche im überplanten Gebiet wird für Verkehrsflächen und Gebäude befestigt. Auf den übrigen Flächen wird das Gelände aufgrund der Hanglage mit großer Wahrscheinlichkeit abgetragen oder aufgeschüttet. Das bedeutet eine Versiegelung, Umschichtung und Verdichtung des Bodens. Dadurch wird sowohl die natürliche Bodenschichtung zerstört als auch seine Funktionen als Wasserspeicher, Lebensraum für Bodenlebewesen und Schadstoff-Filter großflächig beeinträchtigt.

#### **4.4.4 Schutzgut Wasser**

Eine Versiegelung bzw. Verdichtung der Flächen bewirkt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses, da die Niederschläge nicht mehr vom Boden aufgenommen werden können. Gleichzeitig verringert sich die Bildung von Grundwasser. Die Ableitung des Oberflächenwassers im Trennsystem kann zwar Hochwasserspitzen vermeiden, die Störung des Boden-Wasser-Haushaltes bleibt aber bestehen.

#### **4.4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die Überbauung bedeutet die Umwandlung von klimaausgleichenden Kaltluft-Entstehungsflächen in klimabelastende, da wärmespeichernde Siedlungsflächen. Die Folge ist eine Erwärmung im Gebiet. Eine Behinderung von Luftleitbahnen durch Barrierewirkung ist aufgrund des Reliefs und der kleinen Baukörper nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Luftqualität wirken sich die Schadstoffe aus Heizung und Verkehr negativ aus. Dagegen entfallen die Schadstoffe und Stäube aus der Ackernutzung.

#### **4.4.6 Schutzgut Landschaft**

Das geplante Baugebiet schließt eine Lücke zwischen einer im Norden und Süden bestehenden Bebauung. Die Ortslage wird nur geringfügig nach Osten erweitert. Eine optische Störung des Landschaftsbildes entsteht bei ausreichender Eingrünung des neuen Ortsrandes nicht. Das Baugebiet ist durch die Hanglage zwar auch aus weiterer Entfernung sichtbar, als Wohngebiet lässt es aber keine störende Fernwirkung erwarten.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

#### **4.4.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Vor allem die Versiegelung und Verdichtung von Bodenflächen wirkt sich negativ auf die Umwelt aus. Durch Wechselwirkungen und Summationseffekte zwischen den Schutzgütern sind die in der Konfliktanalyse ermittelten Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen, es liegt somit ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

## 4.5 Ausgleichskonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Restbeeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei ein gleichartiger Ausgleich Vorrang vor einer gleichwertigen Maßnahme 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:

- > Zur Minimierung der Landschaftsbild-Beeinträchtigung soll der neu entstehende Baugebietsrand durch die Anpflanzung von Obstbäumen und Wildgehölz-Hecken in die Landschaft eingebunden werden. Die Bepflanzung sollte eine ausreichende Dichte aufweisen.
- > Die festgesetzte Grundflächenzahl soll auch in Ausnahmefällen nicht überschritten werden.
- > Flächen für Garagen, Stellplätze und Ähnliches sollen nicht versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen befestigt werden. Das reduziert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und kommt ebenso dem Klima zugute.

Die Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reicht zur Kompensierung der Beeinträchtigungen nicht aus. Es sind daher weitere Maßnahmen notwendig.

### 4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes lassen sich folgende Maßnahmen realisieren:

- > Anpflanzung von Obstbäumen und Wildgehölz-Hecken mit breitem Kräutersaum am östlichen Baugebietsrand. Extensivste Nutzung/Pflege der Flächen.  
Diese Maßnahme trägt zum Ausgleich der Bodenversiegelung durch den Schutz des Bodens vor Erosion sowie Schadstoff- und Düngereinträgen bei. Gleichzeitig hat die Bepflanzung positive Wirkungen auf das Klima und die Luftqualität, und sie schafft Lebensräume für Tiere. Die im Süden vorhandenen Gehölzbestände werden mit der Hecke nördlich des Baugebietes verbunden.
- > Anpflanzung von Streuobst in Verbindung mit extensiver Wiesennutzung auf den öffentlichen Grünflächen am Nordrand und am Südrand des Gebietes. Die Flächen können z.B. mit Lesesteinhaufen oder Holzstapeln ökologisch "angereichert" werden. Eine Ausmagerung der Wiese ist wegen der nährstoffreichen Böden wenig erfolgversprechend, auf eine Düngung sollte dennoch verzichtet werden. Die Wirkungen auf den Naturhaushalt sind wie oben dargelegt, jedoch entsteht eine bessere Lebensraumqualität aufgrund der größeren Fläche.
- > Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens innerhalb einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit 2-maliger Mahd oder Beweidung. Bereichsweise Anlage von Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.  
Das Rückhaltebecken hat durch die Drosselung des Oberflächenabflusses positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt. Gleichzeitig bietet es durch seine temporäre Wasserführung spezielle Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere. Das Lebensraumangebot der Maßnahmenfläche wird

durch die extensive Wiesennutzung und die Gehölzpflanzungen erweitert.

Werden alle oben angeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich im Bebauungsplan umgesetzt, kann der Eingriff als ausgeglichen gelten. Es sind dann keine weiteren Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs 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.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden eine Vielzahl an Erschließungsvarianten entwickelt. 1998 wurde für die Gesamtkonzeption eine Ringerschließung mit Stichstraßen gewählt, die nun auch aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation durch eine große Ringlösung ersetzt wurde.

Es wurden bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise keine Alternativen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burmehl III" entwickelt, da der gesamte Bereich städtebaulich als ein Gebiet zu betrachten ist.

## 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

Bei der Bearbeitung der Umweltprüfung ergaben sich keine Probleme, alle relevanten Fragestellungen konnten geklärt werden.

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

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen 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 öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

## 5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung anhand der im Baugesetzbuch festgelegten Schutzgüter untersucht. Für diese Schutzgüter wurden dann die durch die Planung entstehenden Veränderungen ermittelt. Zusätzlich ist im Rahmen des Umweltberichtes die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Die Untersuchung ergab erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung, vor allem die Versiegelung schlägt sich im Naturhaushalt negativ nieder. Demnach liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann bei Umsetzung aller vorstehend erläuterten und im Textteil des Bebauungsplanes genauer festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend kompensiert werden.

Mit Immissionen aus den angrenzenden Steinbrüchen muss grundsätzlich gerechnet werden, auch wenn keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.

## Begründung zum Bebauungsplan "Burgmehl IV" in Obersontheim-Ummenhofen

---

### 6. Abwägung

Die unter Ziffer 4.5 vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan umgesetzt. Ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches ist somit nicht notwendig.

### 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der siedlungsräumlichen Einheit des Wohnbereiches Burgmehl werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen an die angrenzenden Baugebiete "Burgmehl II" und "Burgmehl III" angeglichen.

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Abgrenzung zwischen Handwerk und Gewerbe kann schwierig sein. Z.B. könnte eine Ich-AG dem Gewerberecht unterliegen und wäre unzulässig. Da es sich immer um spezielle Einzelfälle handeln wird, ist eine einzelfallbezogene Beurteilung für die ausnahmsweise Zulässigkeit erforderlich.

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich die fett markierten Nutzungen:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  - 1. Wohngebäude,**
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen

Um den Wohngebietscharakter zu wahren, sind **Ausnahmen** entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO **nicht** zulässig.

#### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,4. Die Grundflächenzahl darf zur Einschränkung des Versiegelungsgrades auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Baurechtlich werden auch wasserdurchlässige Beläge (z.B. Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze) in die überbaute Grundfläche eingerechnet; diese Anrechnung entfällt.

Eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** und die Zahl der **Vollgeschosse** entfallen. Die Gebäudekubatur wird städtebaulich ausreichend durch die Außenwand- und Firshöhen bestimmt.

Das Wohngebiet liegt an einem Hang. Dies erfordert eine Differenzierung in bergseits und talseits. Die maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird bergseits auf 4,75 m und talseits auf 6,75 m festgesetzt.

Bei Pultdächern beträgt die maximale Außenwandhöhe berg- und talseits 6,75 m. Die Dachneigung muss parallel zum Hang verlaufen.

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf max. 8,25 m nicht überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

### 7.3 Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene** Bauweise. Zur Erzielung einer feingliedrigen Struktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von **max. 15 m** zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

### 7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der Hangsituation sind Gebäudehauptrichtungen nicht parallel zu den Höhenlinien kaum sinnvoll. Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird zur Verschlinkung des Bebauungsplanes verzichtet.

### 7.5 Nebenanlagen

Dem Wunsch nach z.B. einer Gartenlaube wird der Bebauungsplan gerecht, dass Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig sind. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. Dies bedeutet auch den Verzicht auf private Windenergieanlagen.

Lediglich in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

### 7.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Um einerseits keine "schluchtartigen" Straßenräume, andererseits eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erhalten, dürfen Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7.7 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind hier städtebaulich nicht erwünscht, ein Bedarf wie auch für Reihenhäuser ist nicht gegeben. Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

### 7.8 Versorgungsflächen

Im Norden des Gebietes an der Straße A ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

## **7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Eine Bepflanzung innerhalb des Leitungsrechtes der Bahnstromleitung von 19,5 m beidseits der Trassenachse ist nur in Absprache mit der DB Energie (DB Energie GmbH; Bahnstromleitung; Kriegsstraße 77; 76133 Karlsruhe) zulässig.

## **7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nördliche, östliche und südliche Grünfläche wird als extensive Baumwiese festgesetzt. Im östlichen Baugebietsrand werden die Standorte der Obstbäume festgesetzt. Eine Auswahlliste der Baumarten befindet sich im Textteil. Ein Kleinkinderspielplatz für das gesamte Baugebiet ist in Bereich der Maßnahme M 1 festgesetzt.

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist als extensive Wiesenfläche mit Gehölzpflanzungen auszubilden.

## **7.11 Pflanzgebote**

Entlang der Erschließungsstraßen werden Einzelbäume zur ökologischen Aufwertung und zur Gestaltung des Straßenraumes festgesetzt.

Die zu verwendenden Arten werden in einer Auswahlliste im Textteil aufgeführt.

Entlang des neuen Baugebietsrandes im Osten wird ein flächenhaftes Pflanzgebot mit einer zweireihigen Strauchpflanzung festgesetzt, um eine dichte Eingrünung zu erreichen.

## **7.12 Pflanzbindungen**

Zwei Einzelbäume (Birken) werden in ihrem Bestand geschützt.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der siedlungsräumlichen Einheit des Wohnbereiches Burgmehl werden die Örtlichen Bauvorschriften ebenfalls an die angrenzenden Baugebiete "Burgmehl II" und "Burgmehl III" angeglichen.

### 8.1 Äußere Gestaltung

Für das Erreichen eines harmonischen Siedlungsbildes werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen.

### 8.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung

Aufgrund des ländlich geprägten Erscheinungsbildes von Untersontheim/Ummenhofen wird die Auswahl der **Dachformen** auf gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer beschränkt. Deren **Dachneigung** muss in einer Spanne zwischen 12° und 48° ausgeführt werden; die Dachneigung bei Pultdächern muss parallel zum Hang verlaufen.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung über 28° Dachneigung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche.

Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind **Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** allgemein zulässig.

**Dachaufbauten** (Dachgauben) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen** und **Nebenanlagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Eine Dachneigung für freistehende Garagen und Nebenanlagen wird nicht festgesetzt.

### 8.3 Zwerchbauten

**Zwerchbauten** sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Für die Eindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

### 8.4 Niederspannungsfreileitungen

**Niederspannungsfreileitungen** einschl. Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaues können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

### 8.5 Einfriedigungen, Stützmauern

Die **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dabei sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) auch aus ökologischen Gründen nicht erwünscht und somit unzulässig.

Um massive Betonwände entlang von Straßen zu verhindern und zur Erzielung einer feingliedrigen Struktur sind Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) ausschließlich aus kleinformatigen Steinen herzustellen.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

## 8.6 Stellplätze

Bei einer Wohnung sind 2 **Stellplätze**, bei 2 Wohnungen 3 Stellplätze vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen - es werden keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen - ein Zuparken der Siedlungsstraßen verhindern.

## 8.7 Garagenvorplätze

Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine oder Ähnlichem auszuführen.

## 9. Verkehr

### 9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird über die bestehenden Siedlungsstraßen an die K 2620 angeschlossen.

### 9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen Ring (Panoramaring), der an die beiden bisher stumpf endende Löschäckerstraße und Ernst-Schneider-Straße angeschlossen wird. Die Ausbaubreite beträgt 5,50 m (Netto, ohne Bordstein), ein Fußweg und Parkstreifen ist, wie bisher im Baugebiet Burgmehl, nicht vorgesehen.

In der Erschließungsplanung wurde eine sehr langfristige Erweiterung des Baugebietes weiter nach Osten berücksichtigt.

### 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine neue Haltestelle ist nicht vorgesehen. In der Nähe der Kirche von Untersonnheim und in der Ortsmitte von Ummenhofen befinden sich Haltestellen.

## 10. Technische Infrastruktur

### 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung.

### 10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem hangabwärts nach Südosten. Dort wird ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Schmutzwasser und Oberflächenwasser verläuft von dort entlang des Fußweges und über das Flurstück Nr. 973 neu in die bestehende Kanalisation bzw. in den Vorfluter Rossbach.

### **10.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG, Öhringen. Im nördlichen Bereich der Straße A wird eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

Die 110-KV-Leitung ist eine DB AG-Anlage und dient nicht zur Versorgung des Gebietes. Bezüglich der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche vgl. Ziffer 7.8.

### **10.4 Gasversorgung**

Die Gemeinde Obersontheim wird durch die ODR mit Gas versorgt. Ein Anschluss dieses Baugebietes an die öffentliche Gasversorgung ist möglich.

### **11. Soziale Infrastruktur**

Im Anschluss an den BP "Burmehl II" wird ein Spielplatz außerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung für das gesamte Baugebiet angelegt.

### **12. Bodenordnende Maßnahmen**

In diesem Bereich läuft im Augenblick die Flurbereinigung. Die neue Parzellierung ist rot im Bebauungsplan dargestellt. Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an der neuen Flurstückseinteilung. Die Zuweisung und Bewertung der Flächen erfolgt jedoch nach dem aktuellen noch rechtskräftigen Stand.

Obersontheim, im September 2005

Trittner  
(Bürgermeister)

Stand: Rechtskräftige Fassung  
vom 08.12.2005

## **Textteil zum Bebauungsplan "Burgmehl IV" in Obersontheim-Ummenhofen**

---

### **Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; wasserdurchlässige Beläge werden nicht angerechnet.

##### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeinschrieb auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

##### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

### 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise mit einer max. Gesamtlänge von 15 m zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

### 4. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die maximal zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

### 5. **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Flächen sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig.

### 6. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

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

#### **M1: Baumwiese**

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind zusätzlich zu den festgesetzten Einzelpflanzgebieten Obst- und Wildobst-Hochstämme aus nachfolgender Auswahl anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 150 qm ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Die Fläche ist durch 2-malige Mahd pro Jahr (nach dem 15.06.) als extensive Wiese zu pflegen, eine Düngung ist unzulässig. Das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche in Hüteschafhaltung 2 mal jährlich beweidet werden, die Bäume sind dann gegen Verbiss zu schützen. Eine Einzäunung und Nutzung als Dauer- oder Standweide ist unzulässig.

Auf der nordwestlichen Teilfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes festgesetzt.

*Hinweis: Zu den stromführenden Leiterseilen der Überlandleitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,5 m einzuhalten. Ein seitliches Ausschwingen der Leitungen ist dabei zu berücksichtigen. Die Baumarten sind im Bereich der Leitung entsprechend zu wählen.*

#### **Pflanzenliste M1:**

Obstbäume in Kultursorten als Hochstämme, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang mind. 7 cm, Wildobstbäume als 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm:

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in regionaltypischen Kultursorten

Wild-Birne (Pyrus communis, Pyrus caucasica)

Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Walnuss	(Juglans regia)

### M2: Rückhaltebecken

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine artenreiche Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und durch 2-malige Mahd extensiv zu unterhalten. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche in Hüttehaltung beweidet oder gemulcht werden. Eine Düngung ist unzulässig.

20 % der Fläche ist mit einzelnen Bäumen und kleinen Gehölzgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Die Anlage naturnah gestalteter Rückhaltebecken ist zulässig.

## 8. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.

Der Schutzstreifen der Bahnstromleitung von 19,5 m beidseits der Trassenachse darf nur mit Abstimmung der DB Energie GmbH unterpflanzt werden.

## 9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 9.1 Einzelpflanzgebote

#### Längs der Erschließungsstraßen

Auf den Privatgrundstücken sind entlang der Erschließungsstraße gemäß Planeintrag Laubbäume aus untenstehender Auswahl anzupflanzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu verwenden. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Acer platanoides 'Autumn Blaze'	(Spitz-Ahorn)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Stadt-Birne)
Sorbus aria 'Magnifica'	(Mehlbeere)

#### Öffentliche Grünflächen (Bereich M 1)

Auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag Obst- und Wildobstbäume aus untenstehender Auswahl anzupflanzen. Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang von mind. 7 cm anzupflanzen, Wildobstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu verwenden.

(Ob) Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in regionaltypischen Kultursorten

Wild-Birnen	(Pyrus communis, Pyrus caucasica)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Walnuss	(Juglans regia)

## 9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

### PG 1: Gehölzpflanzung

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind 2-reihige Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubsträucher, Pflanzqualität als verpflanzter Strauch, mind. 3-4 Triebe, 60-100 cm, zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,2 x 1,2 m (= 1 St. je 1,5 qm).

## 10. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang am selben Standort artgleich zu ersetzen.

## Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Burgmehl IV**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 08.08.1995 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### 11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

### 12. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung von Pultdächern muss parallel zum Hang verlaufen.

Dacheindeckung über 28° Dachneigung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche.

Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Einzelne Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für Dachaufbauten über dem First. Diese sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig.

Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Eine Dachneigung für freistehende Garagen und Nebengebäude ist nicht festgesetzt.

### 13. Zwerrhbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerrhbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### 14. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## 15. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

Hinweis: Sie müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

## 16. **Einfriedigungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus kleinformatischen Steinen herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Hinweis: Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

## 17. **Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen.

## 18. **Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

---

AUFGESTELLT:

Obersontheim,  
den 13.09.2005

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

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.

Obersontheim,  
den 06.12.2005

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Obersontheim

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Burgmehl IV" in Obersontheim-Ummenhofen**

---

Als Ergebnis des Termines am 07.04.2005 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine Fachgutachten zu erstellen.

Das Untersuchungsgebiet geht über den Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung hinaus, da auch mögliche Auswirkungen auf angrenzende Flächen betrachtet werden müssen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung anhand der im Baugesetzbuch festgelegten Schutzgüter untersucht. Für diese Schutzgüter wurden dann die durch die Planung entstehenden Veränderungen ermittelt. Zusätzlich ist im Rahmen des Umweltberichtes die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Die Untersuchung ergab erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung, vor allem die Versiegelung schlägt sich im Naturhaushalt negativ nieder. Demnach liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

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

Folgende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- > Zur Minimierung der Landschaftsbild-Beeinträchtigung wird der neu entstehende Baugebietsrand durch die Anpflanzung von Obstbäumen und Wildgehölz-Hecken in die Landschaft eingebunden.
- > Die festgesetzte Grundflächenzahl wird auch in Ausnahmefällen nicht überschritten.
- > Flächen für Garagen, Stellplätze und Ähnliches sollen nicht versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen befestigt werden.
- > Anpflanzung von Obstbäumen und Wildgehölz-Hecken mit breitem Kräutersaum am östlichen Baugebietsrand. Extensivste Nutzung/Pflege der Flächen.
- > Anpflanzung von Streuobst in Verbindung mit extensiver Wiesennutzung auf den öffentlichen Grünflächen am Nordrand und am Südrand des Gebietes. Die Flächen können z.B. mit Lesesteinhaufen oder Holzstapeln ökologisch "angereichert" werden.
- > Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens innerhalb einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit 2-maliger Mahd oder Beweidung. Bereichsweise Anlage von Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann bei Umsetzung der vorstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend kompensiert werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Von seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf die Stellungnahmen der Behörden wurde im Rahmen der Abwägung dezidiert eingegangen. Dabei konnten die Anregungen des Regionalverbandes bezüglich des geplanten Wohnbauflächenumfanges im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens ausgeräumt werden.

Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde konnte nicht gefolgt werden, da im Umweltbericht ausführlich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar begründet wurde. Die Einschätzung der Behörde des "fraglichen" Kompensationsumfanges ist von ihr nicht begründet und somit nicht nachvollziehbar. Der Stellungnahme der DB Energie GmbH wegen der 110-kV-Leitung wurde gefolgt, die Grünflächen und somit die Abstandsflächen zur Leitung bleiben unverändert bei 30,0 m (gefordert: 19,5 m).