

## **VORENTWURF**

# **BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS TAUBERRETTERSHEIM**

Gemeinde Tauberrettersheim  
Landkreis Würzburg

Stand: 16. Mai 2022

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan	3
<b>3</b>	<b>Darstellungen</b>	<b>4</b>
3.1	Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes `Vierzig Gärten` (Änderungsnr. 5/1)	4
<b>4</b>	<b>Bodendenkmäler</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>5</b>
5.1	Einleitung	5
5.2	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	5
5.2.1	Schutzgut Boden	5
5.2.2	Schutzgut Fläche	5
5.2.3	Schutzgut Klima / Luft	6
5.2.4	Schutzgut Wasser	6
5.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
5.2.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	6
5.2.7	Schutzgut Landschaft	6
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	7
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	7
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	7
5.6	Methodisches Vorgehen	8
5.7	Maßnahmen zur Überwachung	8
5.8	Zusammenfassung	8

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan**

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Tauberrettersheim erfordert die ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung. Ziel ist die Schaffung von hochwertigem Bauland mit besonderem Charme und erweiterten gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten.

Das Potenzial des jüngsten Baugebiets `Bildacker` in Tauberrettersheim mit seinen sieben Bauplätzen war bereits nach kurzer Zeit ausgeschöpft und mittlerweile auch fast vollständig bebaut. Da auch jetzt die hohe Nachfrage an Bauplätzen (bereits 11 Bauinteressenten) nicht nachlässt, will die Gemeinde Tauberrettersheim den Bedarf durch ein neues Baugebiet in zentraler Lage decken. In den letzten Jahren wurden vorwiegend die innerörtlichen Lücken / Freiflächen angegangen und ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Da hier mittlerweile auch kaum noch Potenzial besteht, ist die Bereitstellung neuer Bauplätze zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Eine aktuelle Verfügbarkeit von weiteren Bauplätzen innerhalb der Ortslage von Tauberrettersheim ist derzeit nicht gegeben.

Die Ausweisung des geplanten Baugebietes soll zudem zur Zusammenführung des abseits liegenden Baugebietes `Rentersacker` und der Altortlage dienen. So soll der Ort wieder mehr zusammenwachsen und die Verbindung der Siedlungsbereiche gestärkt werden. Zu dieser anthropogenen Vorprägung kommen zusätzlich noch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen als begünstigender Faktor hinzu.

### **1.2 Planwerk und Plangrundlage**

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der Digitalen Flurkarte (DFK). Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems (GIS) erstellt.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigefügt.

## **2 Planungsvorgaben**

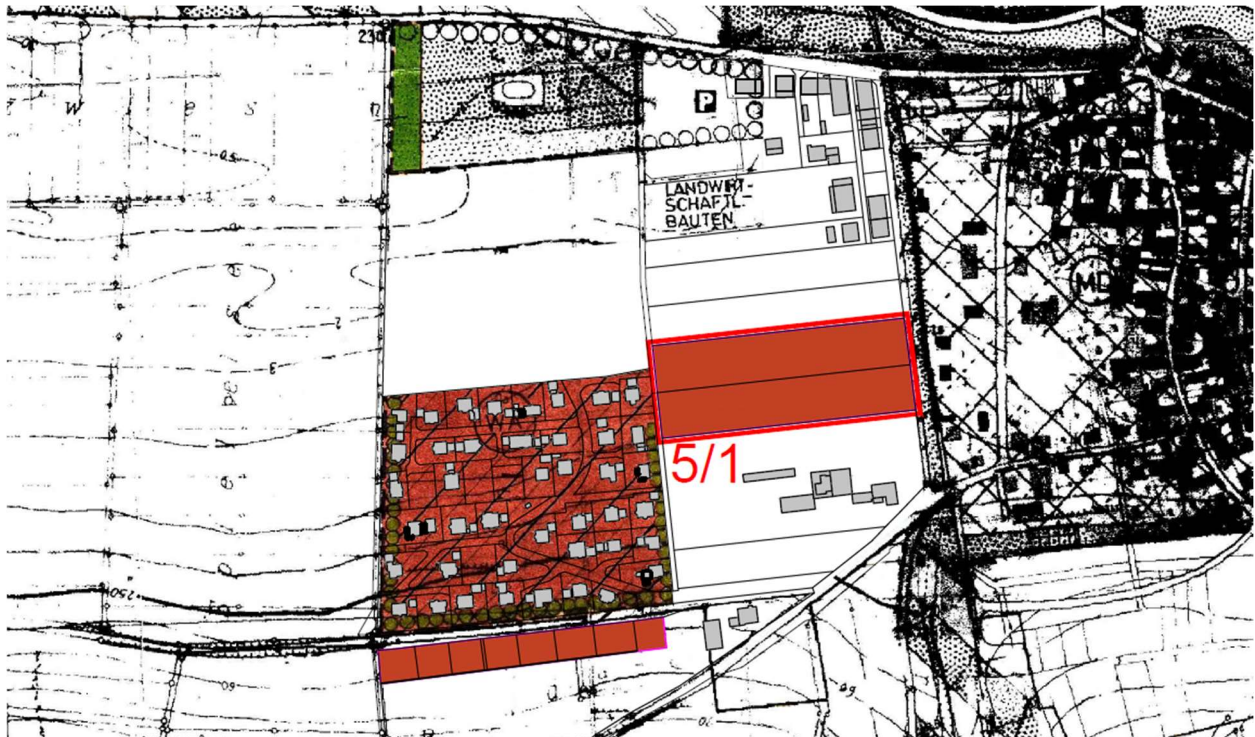
### **2.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Tauberrettersheim liegt innerhalb des Regionalplans der Region Würzburg (2). Für das Plangebiet ist im Regionalplan keine Nutzung definiert, weshalb für die Ausweisung eines Wohngebietes keine erheblichen Widersprüche angenommen werden. Eine besondere regionalplanerische Funktion kommt dem Plangebiet nicht zu.

Seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum 01.03.2018 haben sich die Raumstrukturkarten der Regionalpläne verändert. Die Gemeinde Tauberrettersheim zählt seitdem zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

### 3 Darstellungen

#### 3.1 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes 'Vierzig Gärten' (Änderungsnr. 5/1)



Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tauberrettersheim, Planstand: 02.03.2022

Die Gemeinde Tauberrettersheim plante bereits im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung (ca. 1992) ihre Siedlungstätigkeit nach Westen auszudehnen. Das Ziel der Gemeinde Tauberrettersheim war es, den Lückenschluss zwischen dem Baugebiet Rentersacker und der Ortschaft zu vollziehen. Jedoch war die Verfügbarkeit der Grundstücke auch nach jahrelangen Verhandlungen nicht gegeben. Aufgrund der langfristig fehlenden Verfügbarkeit wurde die Fläche deshalb im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2016 aus dem Flächennutzungsplan genommen.

Da sich mittlerweile die Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich geändert haben und eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen in Tauberrettersheim besteht, soll die vorliegende Wohnbaufläche nun doch angegangen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird deshalb der Bebauungsplan 'Vierzig Gärten' aufgestellt, der die Festsetzungen für die Bebauung regelt.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Tauberrettersheim, zwischen Altort und Neubaugebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3307 sowie 3309 mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Derzeit wird die Fläche als Ackerbaufläche genutzt

Für das Plangebiet inklusive der möglichen Erweiterungsflächen in Richtung Norden wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Im ersten Schritt soll nun das vorliegende Gebiet angegangen werden.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsstraßen 'Brunnenklinge' und 'Rentersacker', die Erschließungsinfrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von einer max. Gebäudehöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Im südlichen Bereich soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Abgrenzung zur südlich liegenden Hofstelle und zur besseren Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen soll. Zudem werden im landwirtschaftlichen Abstandsradius zum südlich angrenzenden Betrieb eine Obstbaumwiese angelegt.

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Von der Planung resultieren sehr geringe Beeinträchtigungen für nach Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützte Tier- und Pflanzenarten, die durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

## 4 Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und des zugeordneten Bebauungsplans `Vierzig Gärten´ umfasst ein ca. 1,4 ha großes Plangebiet westlich des Ortskerns der Gemeinde Tauberrettersheim. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten mit qualitativer Ausrichtung im Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete.

### 5.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

#### 5.2.1 Schutzgut Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlases des Bayerischen Landesamts für Umwelt herrscht im Plangebiet `Vorherrschend Pararendzina, gering verbreitet Braunerde-Pararendzina aus (kiesführendem) Schluff bis Lehm (Talsediment)´ vor.

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf den Gartenflächen ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

#### 5.2.2 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan überplant ca. 1,4 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Ausweisung von ca. 17 Wohngebäuden. Da die Fläche umgeben von Siedlungsflächen ist und intensiv ackerbaulich genutzt wird, gilt sie als vorbelastete Fläche. Der Versiegelungsgrad ist relativ gering, da in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt ist. Trotzdem bringt die Planung eine Überprägung und zugleich Versiegelung mit sich.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Jedoch ist die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 geringgehalten. Der notwendige Eingriff kann derzeit an keiner anderen Stelle mit geringerem Verlust umgesetzt werden.

### 5.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Die Ackerflächen weisen eine klimaökologische Bedeutung auf, da sie als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant.

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die gärtnerische Unterhaltung der Bauplätze geringgehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

### 5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Ebenso keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Erst in rund 220m kommt die Tauber nördlich des Gebietes zu liegen, in 70m Entfernung die HQ100 Grenze.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Boden- und Wasserhaushalt vollständig zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben für ein Regenrückhaltebecken o.Ä. eingehalten werden. Dieses wird im weiteren Verfahren bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Als Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die schadhlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

### 5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt, die Ergebnisse fanden bereits in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung.

Durch das Vorhaben wird in eine Fläche von ca. 1,4 ha eingegriffen. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen geprägt und weist ein sehr eingeschränktes Potential an möglicher Brut-, Balz-, und Wohnstätten und Nahrungsgebieten auf. Da das Plangebiet zwischen der alten Ortslage und dem neuen Wohngebiet liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Von der Flächenbeanspruchung könnten Nahrungshabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch das Pflanzgebot neue Strukturen entstehen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baustarts (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse als unerheblich eingestuft. Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten.

Siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Für die einheimische Brutvogelwelt erfährt die ökologische Funktionalität des Gebiets `Vierzig Gärten` nach der Umsetzung keine Abwertung, so dass die Verbotstatbestände des. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

### 5.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Immissionsquelle. Aus diesem Grund ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die überplante Fläche besitzt aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die umgebene Bebauung keine Erholungsfunktion.

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen gegenüber dem jetzigen Zustand.

### 5.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt westlich des Altorts, zwischen der `Brunnenklinge` und dem Baugebiet `Rentersacker`. Das Gebiet mit einer Fläche von ca. 1,4 ha wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Von Osten und Westen ist das Gebiet fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Südlich liegt eine Hofstelle, ohne Tierhaltung. Lediglich in nördliche Richtung ist das Plangebiet einsehbar, wobei zwischen der Tauberstraße im Norden und dem Plangebiet mehrere landwirtschaftliche Hallen liegen, die die Sicht auf das Plangebiet hindern.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Eigenart` und `Schönheit` aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingestuft. Auch die direkte Nähe zu den angrenzenden Baugebieten im Osten und Westen beeinflusst das Landschaftsbild negativ. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weisen die Ackerflächen eine geringe Naturnähe auf

Das Plangebiet ist nur von Norden her teilweise einsehbar. Östlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, die die Sicht aus der Ferne verdeckt.

Es sind kaum Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die das Wohngebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern.

#### 5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Denkmäler bekannt. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

### 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach keine technische/bauliche Überprägung erfahren. Weiterhin müsste der Wohnbauflächenbedarf an anderer Stelle ggfs. auf landschaftsprägenderen Flächen verfolgt werden.

### 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht sich auf das Schutzgut Fläche. Die Höhenfestsetzung wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt.

#### 5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet wurde gem. dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003 bewertet. Die ausführliche Bewertung können Sie dem Bebauungsplan `Vierzig Gärten` mit Stand von 16.05.2022 entnehmen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes `Vierzig Gärten` wird ein Kompensationsumfang von 5.706m<sup>2</sup> notwendig. Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme soll innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Als Ausgleich soll das Flurstück 5318 (7.660m<sup>2</sup>) der Gemeinde Tauberrettersheim dienen. Hierzu finden derzeit Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen und näher beschrieben.

### 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Bereitstellung zusätzlicher Bauplätze wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von alternativen Standorten in Tauberrettersheim geprüft. Zum einen konnte der Straßenzug südlich des Baugebietes `Rentersacker` durch den Bebauungsplan `Bildacker` ergänzt werden. Hier konnten sieben Bauplätze ausgewiesen werden, die in kürzester Zeit verkauft und mittlerweile fast vollständig bebaut wurden.

Bereits im Rahmen der Baugebietsausweisung `Bildacker´ wurde die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes untersucht und von der Gemeinde favorisiert. Da zu der Zeit allerdings keine Verkaufsbereitschaft der Flächen bestand, mussten Alternativflächen angegangen werden. Da mittlerweile die notwendige Verkaufsbereitschaft gegeben ist und immer noch ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist, soll das vorliegende Plangebiet nun angegangen werden. Die Fläche ist aufgrund ihres direkten Anschlusses nach Osten, Westen und Süden an die bestehende Bebauung prädestiniert für eine Wohngebietserweiterung. Die Fläche stellt einen Lückenschluss zwischen dem Ortskern und der abseits liegenden Siedlung dar und lässt dadurch den Ort wieder mehr zusammenwachsen.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Wirksamkeit vom 07.01.1993 war das vorliegende Gebiet lange Jahre als Mischgebiet ausgewiesen. In früheren Planungen war somit an dieser Stelle schon Wohnbebauung geplant, die nun umgesetzt werden soll. Im Rahmen der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche aufgrund der oben genannten jahrelang fehlenden Verfügbarkeit als Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan genommen, was durch die vorliegende Planung nun rückgängig gemacht werden soll.

Alternative Standorte für eine Wohngebietsausweisung sind aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzgebiets im nördlichen Bereich von Tauberrettersheim, entlang der Tauber, stark begrenzt.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung bereits anthropogen vorbelastet und besitzt die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur. Zudem stellt sie aufgrund ihrer Lage einen Lückenschluss zwischen Ortskern und Siedlung dar. Dadurch können Flächen im Ortsrandbereich geschützt und das Landschaftsbild geschont werden.

Aufgrund der oben genannten Punkte sind derzeit keine sinnvolleren Standortalternativen in der Gemeinde Tauberrettersheim ersichtlich. Die notwendigen Wohnbauflächen können an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

## **5.6 Methodisches Vorgehen**

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans `Vierzig Gärten´ und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

## **5.7 Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

## **5.8 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ werden landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung überplant. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich die Veränderung des Bodens von Bedeutung.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind bedingt durch die Vorbelastung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan konkretisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.