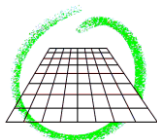


Stadt Weinsberg
Stadtteil Grantschen

Bebauungsplan „Wetterisch 3, 1. Änderung“

Umweltbelange und Eingriff



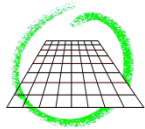
Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Fertigung

Mosbach, den 23.12.2019



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung	3
2 Lage des Bebauungsplans und Grundzüge der Planung	4
3 Umweltbelange	5
3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	5
3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	8
3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und Belange der Landwirtschaft	8
3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	9
3.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
3.6 Weitere Belange des Umweltschutzes	9
3.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
3.8 Klimaschutz	10
3.9 Eingriffe in Natur und Landschaft	10

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Bebauungsplans (o. M.)	4
Abb. 2: Bestandsplan (M 1 : 500)	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Weinsberg stellt im Südosten von Grantschen den Bebauungsplan „Wetterisch 3, 1. Änderung“ in einem Verfahren nach § 13 a BauGB mit einer Gesamtfläche von rd. 0,24 ha auf.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a., so §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere sind das

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a BauGB ergänzt zum Umweltschutz

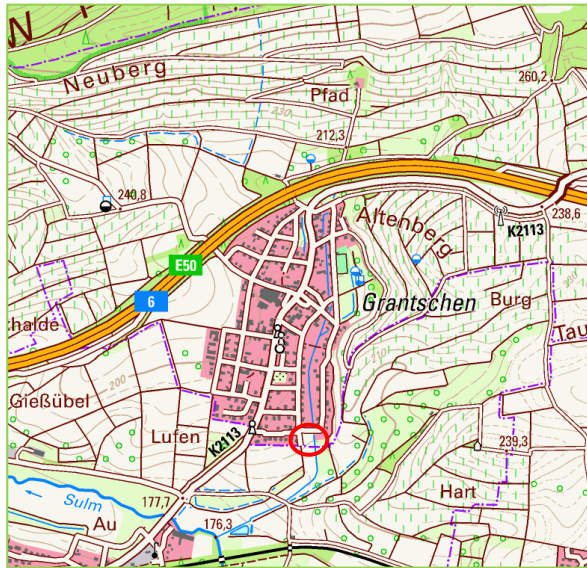
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen....
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
....
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Trotzdem sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es muss auch geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können. Auch wenn Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

2 Lage des Bebauungsplans und Grundzüge der Planung



Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Grantschen, östlich im Anschluss an die Austraße. Ein Abschnitt der Altenbergstraße gehört zum Geltungsbereich.

Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an, im Süden und Südosten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (o. M.)

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ 0,4, für das nur Einzelhäuser mit einer maximalen Bauhöhe von 8,5 m zugelassen sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die Erschließung erfolgt im Westen über die Austraße und im Norden über die Altenbergstraße.

Zur inneren Durchgrünung ist eine Pflanzung von vier heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen zwischen den beiden Baureihen festgesetzt. Am südlichen Plangebietsrand sind zur randlichen Eingrünung heimische, standortgerechte Laubsträucher als Pflanzung festgesetzt.

Entlang des Wetterischbach ist eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gewässerrandstreifen) festgesetzt. In dem Streifen liegt bereits der Hauptsammler (Abwasser).

3 Umweltbelange

3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht aus dem nördlichen Teil einer großen Ackerfläche (Flst.Nr. 107/2) und der Altenbergstraße.

Im Westen grenzt die Austraße an. Im Osten verläuft der Wetterischbach.

Die Fläche zwischen Ackernutzung und Straße und der Streifen parallel zum Wetterischbach sind mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen.

In der Nordostecke entlang der Altenbergstraße wächst ein kleines Brombeergestrüpp.

Im Saumstreifen entlang des Wetterischbachs wachsen u.a. Brombeergestrüpp, Schilf und eine junge Weide.

Flächen oder Räume des *Landesweiten Biotopverbund*¹ gibt es erst in ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets.

Die biologische Vielfalt der Fläche ist wegen Ihrer geringen Größe und einfachen Struktur gering. Auch als Lebensraum für Tiere ist die Bedeutung der Fläche gering. (vgl. auch Fachbeitrag Artenschutz).

Auswirkungen

Von den 1.900 m² Ackerfläche können ca. 760 m² überbaut und versiegelt werden. Die restliche Fläche wird zu Gärten.

Zwischen den Häusern werden vier heimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume gepflanzt. Der Flächenstreifen im Süden ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

Die Altenbergstraße und auch die Austraße außerhalb sind bereits ausgebaut.

Der 5 m Streifen entlang der Parzelle des Wetterischbachs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege (Gewässerrandstreifen entlang des Wetterischbachs) festgesetzt. In dem Streifen liegt bereits der Hauptsammler für das Abwasser.

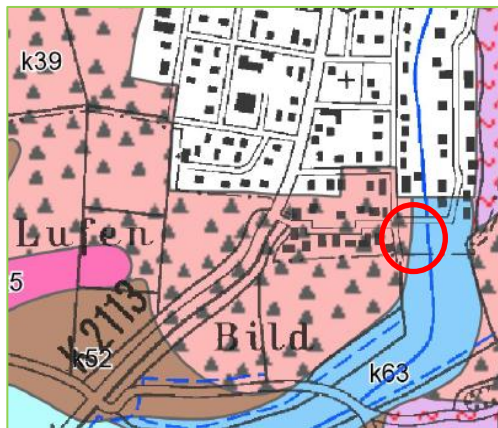
¹ LUBW; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2014, Karlsruhe.

Fläche

Die Bilanz zeigt die Veränderung der Flächennutzung und der Biotopstruktur im Geltungsbereich.

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker, Ruderalvegetation, Brombeergestrüpp, Saumstreifen	2.145	-
Altenbergstraße / Verkehrsflächen	205	205
Allgemeines Wohngebiet (WA)	-	1.900
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,4</i>	-	760
Fläche für Maßnahmen zum Schutz	-	245
Summe:	2.350	2.350

Boden



Die Bodenkarte 1: 50.000¹ beschreibt die Böden im Osten des Plangebiets als „Brauner Auenboden-Auengley und Auengley aus Auenlehm“ (k 63).

Im Westen steht „Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden“ (k 39) an.

Die Böden werden in ihren Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit und Filter mit mittel bis hoch, in ihrer Funktion als Puffer für Schadstoffe mit hoch (k 63) und mittel (k 39) und in ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit mittel bis hoch (k 63) und hoch (k 39) bewertet.

Auswirkungen

Durch Versiegelung und Überbauung gehen mindestens 760 m² Böden dauerhaft verloren.

In einem großen Teil der verbleibenden Fläche werden die Böden überdeckt, umgestaltet und verdichtet und können die o.g. Funktionen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen.

Wasser

Niederschläge, die auf der Fläche niedergehen, versickern im Boden oder fließen oberflächlich in Richtung Bach ab. Was versickert, wird zum Hauptteil über den Boden und die Vegetation wieder verdunstet.

Das Niederschlagswasser auf die Straße verschwindet in den bestehenden Einläufen.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Oberflächenabfluss.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll über Mulden dem Wetterischbach zugeführt werden. Ansonsten erfolgt die Entwässerung über einen Anschluss an die bestehende Mischkanalisation.

¹ Geodatendienst des LGRB, BK 50, Bodenkarte 1 : 50.000, abgerufen am 28.11.2019

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt am Rand bzw. ist Teil der kleinen Kaltluftleitbahn *Talaue des Wetterischbach* in der sich die in den Flächen bzw. Hängen südöstlich und südwestlich der Ortslage entstehende und abfließende Kaltluft sammelt und weiter Richtung Talaue der Sulm fließt.

Das betroffene Kaltluftentstehungsgebiet und die kleine Leitbahn haben keine besondere Bedeutung und haben für Grantschen keine Siedlungsrelevanz.

Auswirkungen

Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche geringfügig verkleinert.

Landschaft

Mit dem östlichen Teil von Grantschen wurde die Talaue des Wetterischbachs überbaut. Wenig nördlich des Plangebietes tritt er grabenartig und gradlinig ausgebaut aus der Siedlung heraus. Diese ist im Osten von Hängen umgeben, die wein- oder obstbaulich genutzt werden. In der Talaue liegen beiderseits des Bachs überwiegend Ackerflächen.

Auswirkungen

Der Siedlungsrand wird durch die geplante Bebauung zu einer einheitlichen Ortsrandlinie. Die festgesetzten Pflanzungen vor allem am Gebietsrand sorgen für eine gute Eingrünung und Durchgrünung.

Wirkungsgefüge

Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.

Der Verlust und die Versiegelung von Bodenflächen führt zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und des örtlichen Kleinklimas und darüber zur Veränderung der Standort und Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren.

3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nächstgelegene FFH-Gebiet „Löwensteiner und Heilbronner Berge“ (7021-341) liegt mehr als 3 km entfernt.

Auswirkungen sind schon auf Grund der großen Entfernung nicht zu erwarten.

3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und Belange der Landwirtschaft

Mit der Bebauung gehen 1.900 m² Ackerfläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, verloren.

In der *Flächenbilanzkarte* wird die Ackerfläche als **Vorrangfläche Stufe I** (landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden bewertet).

In der *Wirtschaftsfunktionenkarte* wurde die Fläche wahrscheinlich aufgrund ökonomischer Faktoren zur **Grenzflur** abgestuft.

Mit der Bebauung geht die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und durch Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur zeitlich begrenzt während der Bauphase auf.

Die Nutzung des Wohngebietes wird zu einer geringfügigen Zunahme der niedrigen Verkehrsbelastung durch PKWs auf den benachbarten Straßen führen.

3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

3.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entsprechend der baulichen Nutzung fällt Abfall und Abwasser an. Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt, Abwässer werden in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet.

Bei der Bebauung und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Da das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet genutzt wird, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen nicht erforderlich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

3.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Belang „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung (zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ hat für den Bebauungsplan keine Bedeutung, weil er nicht innerhalb eines solchen Gebietes liegt.

Der Bebauungsplan lässt keine Nutzungen zu, bei denen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

Zwischen den Schutzgütern gibt es natürlicherweise eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen und beeinflussen dabei das Wirkungsgefüge deutlich. Wo Flächen versiegelt werden, verändern sich die Wechselwirkungen grundlegend. In unversiegelten Flächen verändern Menschen je nach Nutzung Böden und ihre Eigenschaften mehr oder weniger stark.

Welche Pflanzen wachsen, wird stark durch die Art der Nutzung bestimmt. Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.

Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

3.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)“.

Die Stadt Weinsberg fördert aktiv diesen Grundsatz. Nach Überprüfung aller Möglichkeiten zur innerörtlichen Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäuser, sieht die Stadt zur Zeit keine Möglichkeit den Bedarf zu decken.

Wegen der stark gestiegenen Nachfrage nach Eigenheimen, ist es erforderlich, den Bedarf durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu decken.

3.8 Klimaschutz

Die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 fordert Folgendes:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wetterisch 3, 1. Änderung“ hat zum Ziel, die Errichtung von Einzelhäusern zu ermöglichen.

Dazu werden Flächen in Anspruch genommen, die in der Lage sind, in geringem Umfang CO₂ zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung des Baugebiets den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen.

Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

3.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Trotzdem muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden.

Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt.

Pflanzen und Tiere

Es gehen Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Von rd. 1.900 m² Ackerfläche werden ca. 760 m² überbaut und versiegelt, der Rest wird zu Gartenfläche.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen (> Eingriff) durch den mit der Bebauung verbundenen dauerhaften Flächenverlust und die Umgestaltung von Flächen.

Die Gestaltung der Gärten in Verbindung mit den festgelegten Pflanzungen führt zu einer Aufwertung der verbleibenden Flächen, die die Beeinträchtigungen hier soweit vermindert.

Boden

Die Böden werden in ihren Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit und Filter mit mittel bis hoch, in ihrer Funktion als Puffer für Schadstoffe mit hoch und mittel und in ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit mittel bis hoch und hoch bewertet.

Durch Versiegelung und Überbauung gehen ca. 760 m² Böden dauerhaft verloren. In einem großen Teil der verbleibenden Fläche werden die Böden überdeckt, umgestaltet und verdichtet und können die o.g. Funktionen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen (➤ Eingriff) durch den mit der Bebauung verbundenen dauerhaften Flächenverlust und die Umgestaltung von Flächen.

Wasser

Der Wasserhaushalt ändert sich in einer relativ kleinen Fläche, die auch bezüglich des Grundwassers ohne besondere Bedeutung ist.

Durch die Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Niederschlagswasser der Dachflächen soll über oberflächigen Mulden dem Wetterischbach zugeführt werden.

Der Wetterischbach wird nicht tangiert. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen wird festgesetzt.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (➤ kein Eingriff).

Klima und Luft

Es geht kleinflächig Kaltluftentstehungsfläche verloren, die kaum Siedlungsrelevanz für Grantschen hat.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (➤ kein Eingriff).

Landschaftsbild und Erholung

Der Siedlungsrand wird durch die geplante Bebauung zu einer einheitlichen Ortsrandlinie. Die festgesetzten Pflanzungen vor allem am Gebietsrand sorgen für eine gute Eingrünung und Durchgrünung.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (➤ kein Eingriff).

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Maßnahmen fest, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft vermieden oder vermindert werden können.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Wasserdurchlässige Flächenbefestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Bodenverdichtungen auf ein Minimum beschränken
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von jeglicher Bebauung freihalten (Gewässerrandstreifen)
- Pflanzung von vier Einzelbäumen und flächige Sträucherpflanzung am Südrand

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.