KLÄRLE

Vorentwurf

Begründung
Zum Bebauungsplan
`SO Reiterhof Rüblingen´

Gemarkung Feßbach
Gemeinde Kupferzell
Hohelohekreis

10. September 2025

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhalt

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 3
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 3
3 Regionalplanerische Belange 4
4 Flächennutzungsplan 4
5 Städtebaulicher Entwurf 4
6 Planungsrechtliche Festsetzungen 4
6.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung 4
6.2 Grünordnerische Maßnahmen 5
7 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung 6
8 Erschließung 6
8.1 Straßen und Wege 6
8.2 Wasser/Abwasser/Strom 6
8.3 Jauchebehälter 6
9 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung 6
10 Immissionsschutz 7
11 Umweltbericht mit Eingriffsregelung 8
11.1 Einleitung 8
11.1.1 Gesetzesgrundlage 8
11.1.2 Screening / Scoping / Standort 8
11.1.3 Inhalt und Ziele der Planung 8
11.1.4 Ziele des Umweltschutzes 8
11.2 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose 9
11.2.1 Schutzgut Landschaftsbild 9
11.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 10
11.2.3 Schutzgut Fläche 11
11.2.4 Schutzgut Boden 12
11.2.5 Schutzgut Wasser 13
11.2.6 Schutzgut Klima/Luft 14
11.2.7 Schutzgut Mensch 14
11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15
11.2.9 Umweltrisiken 15
11.2.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung 15
11.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 15
11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 17
11.3.1 Schutzgut Boden 17
11.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 18
11.3.3 Bilanz 20
11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 20
11.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl 20
12 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung 20
13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 20
13.1 Inhalte des Monitorings 20
13.2 Monitoring – Zeitplan 21
14 Zusammenfassung 21

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf dem Flurstück 114 am südwestlichen Ortstrand von Rüblingen plant eine junge Familie die Errichtung einer Reithalle mit Stallungen und Paddocks, eines Reitplatzes, einer Führanlage sowie eines Wohngebäudes. Das geplante Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 2,16 ha wobei 0,45ha bereits durch eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle genutzt sind.

Zur Erlangung von Baurecht ist die Änderung des Flächennutzungsplanes des `GVV Hohenloher Ebene´, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (`Sondergebiet Reiterhof Rüblingen´), die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (`saP´) und die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan `SO Reiterhof Rüblingen´ soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für die geplante Bebauung schaffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

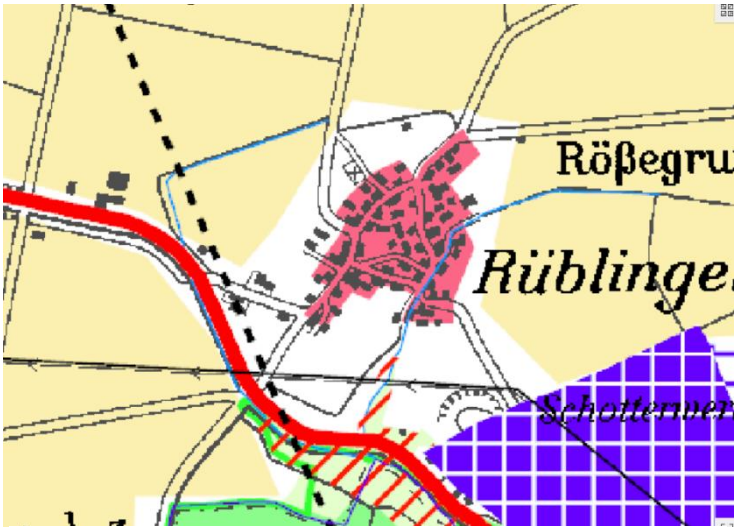
Das Plangebiet `SO Reiterhof Rüblingen´ liegt am Südwestrand Rüblingens in Ortsrandlage.
Südlich verläuft in 30m Entfernung die L1036 von der die Waldstraße in Richtung Rüblingen abzweigt.
Die Fläche steigt topographisch nach Nordosten an.
Der Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftl. genutzter Hof mit Wohnhaus, Stall und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Nutz- und Freizeitgärten. Die bestehenden Strukturen sind durch Hecken oder gewachsene größere Einzelbäume abgeschirmt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand. Unmittelbar daran schließt der Sportplatz Rüblingen sowie das Dorfgemeinschaftshaus und die weitere Ortslage an.
Südlich der Waldstraße befindet sich eine weitere gewachsene Hofstelle. Die Fläche ist sonst eher von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: Top 10, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Das Plangebiet weißt insgesamt eine Größe von 2,16 ha auf. Die bestehenden Nutzungen beanspruchen davon bereits 0,45 ha.

3 Regionalplanerische Belange

Das Sondergebiet „Reiterhof Rüblingen“ in Rüblingen befindet sich regionalplanerisch zwischen der zusammenhängenden Ortslage Rüblingens und landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Der Fläche kommt bis dato keine regionalplanerische Funktion zu.
Zum gleichwertigen Erhalt der landschaftlichen Schönheit des Bereichs werden die vorhandenen Gehölze erhalten und um weitere Pflanzungen ergänzt, um eine Eingrünung der Reitanlage zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des Hofes um die Reitanlagen die Landnutzungsfunktionen nicht verändert, da sie sich innerhalb des bereits genutzten Flurstücks 114 befinden. Sachlich ist die Zuordnung der Anlagen zur bestehenden Hofstelle gegeben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken

4 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hohenloher Ebene ist das geplante Sondergebiet „SO Reiterhof Rüblingen“ nicht enthalten. Der derzeitig rechtsgültige Flächennutzungsplan widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes „SO Reiterhof Rüblingen´. Die Fläche ist derzeit zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Gebäude im südöstlichen Teil sind als Mischgebiet ausgewiesen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

5 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen von der bestehenden Gebäudesituation und dem Flurstückszuschnitt mit vorhandenen Grünstrukturen geprägt. Weiterhin liegt dem städtebaulichen Entwurf der geplante Neubau einer Reithalle mit Stallungen, benötigten Wirtschaftsgebäuden, eines Reitplatzes sowie im westlichen Grundstücksteil dem Neubau eines zweiten Wohnhauses zu Grunde. Der Bebauungsplan regelt vorwiegend die Einbindung in das Landschaftsbild, die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Auf den bestehenden Bewuchs wurde bei der Planung Rücksicht genommen.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken´ Bebauungsplanung, um trotz der Bestandssituation und dem Schutz des bestehenden Bewuchses eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch ein großzügig festgelegte Baufenster soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich wird ein Sondergebiet nach §11 BauNVO für Pferdepension und Reithalle ausgewiesen. Nach § 1 (5) BauNVO (Art der baulichen Nutzung) gliedert sich das Plangebiet in 3 Teilbereiche:

Im Sondergebiet 1 (SO1) sind zulässig:
- Wohngebäude

Im Sondergebiet 2 (SO2) sind zulässig:
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im Sondergebiet 2 (SO3) sind zulässig:
- Reithallen
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung
- Wirtschaftsgebäude
- Führungsanlage
- Paddockanlagen
- Reiterstube
- Reitplätze
- Parkplätze

Für das gesamte Plangebiet wurde aufgrund der geplanten Nutzung und den damit verbundenen Immissionen und Emissionen ein Schutzstatus entsprechend einem Dorfgebiet festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass die bestehende Wohnnutzung und die geplante Tierhaltung, -pflege und -unterstellung miteinander funktionieren. In den einzelnen Bereichen des Sondergebietes soll die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens Reithalle, Stallungen und Wohngebäude ermöglicht werden.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird in allen auf 0,6 festgesetzt. Dies dient der optimalen Auslastung der Grundstücksfläche Bereichen mit den größeren Gebäuden wie Pferdestall und Reithalle und Wirtschaftsgebäuden im Sinne einer mögliche geringen Flächeninanspruchnahme.

Höhenfestlegung
Die Festlegung der First- und Traufhöhen als Höchstgrenze bezogen auf das mittlere anliegende Gelände begrenzen die Höhenentwicklung im Plangebiet und sind gleichzeitig hinsichtlich der einzelnen Bauvorhaben flexibel. Die Höhenfestlegung wurde auf die bestehende Höhensituation der Bestandsgebäude und an die geplanten Bauvorhaben angepasst.

Bauweise
In den Bereichen SO1 und SO2 wird eine offene Bauweise (o) nach §22(2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ist grundsätzlich auf 50 m begrenzt. Zur Begrenzung der Baukörpertiefe dienen die überbaubaren Grundstücksflächen.
Im SO3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die maximale Gebäudelänge von 65m erreichen. Die Gebäudetiefe ist auf maximal 45 m begrenzt. Die abweichende Bauweise liegt begründet in dem aktuell vorliegenden ersten Plan des Bauvorhabens mit Reithalle, die eine Länge von 60m vorweisen soll.

Überbaubare Grundstücksflächen
Um im Bereich der Sondergebietsfläche im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht pro Einzelgebäude definiert, sondern über ein Baufensterband.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die Abgrenzung der Grünflächen und Pflanzgebote werden dem Gebäudebestand, den bestehenden Erschließungswegen und der Erweiterungsplanung angepasst. Ziel ist es ökologisch sinnvolle Pflanzgebote auf dem Grundstück des Eingriffs festzulegen. Neben den Pflanzgebotsflächen gilt es insbesondere die verbleibende, nicht versiegelbare Grundstücksfläche als Grünbereiche zu schützen. Weiteres Ziel der Festlegung der Pflanzgebote im Randbereich ist die Einbindung in die offene Landschaft insbesondere nach Westen. Weiteres Bestreben ist auch den notwendigen Ausgleich auf dem Eingriffsflurstück zu realisieren.

Die Grünflächen sind eigentumsmäßig dem zugehörigen Sondergebiet zugeordnet, um langfristig die Pflege der Grünflächen zu sichern. Die Erstbepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Baubeginnanzeige erfolgen.

Alle als bestehend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzliche Baumpflanzungen sollen die unbebauten Bereiche im Plangebiet ergänzen.

Im Pflanzgebot 1 wird Ansaat eines extensiven Saumes festgelegt, dieser dient als Schutzstreifen und Abpufferung zur offenen Landschaft und ist von Bebauung und Umzäunungen freizuhalten. Im Pflanzgebot 2 wird entlang der Straße ein begleitender Streuobstbestand angelegt. Eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume ist festgesetzt. Diese sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

In der Feldhecke ist eine Zauneidechse erfasst worden, die Hecke ist zum Erhalt festgesetzt und wird zusätzlich aufgewertet um den Lebensraum für Reptilien attraktiver zu gestalten.

Die weiteren notwendigen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

7 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu bewirken, sind als Dachform nur Satteldächer oder geneigte Dächer zulässig. Die Dachfarbe passt sich mit ziegelroten bis rotbraunen sowie grau bis anthrazitfarbenen Farbtönen an die bestehenden Gebäude in der Umgebung an. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Um eine negative Fernwirkung zu vermeiden, sind für die Fassadengestaltung nur gedeckte Farbtöne festgesetzt. Grellleuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Fassadenbegründung ist ebenfalls zulässig. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die nicht als Grünflächen oder Pflanzgebote festgelegten Bereiche mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Werbeanlagen sind zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild nur am Ort der Leistung an Gebäuden bis max. 3 m² Fläche (1m Höhe und 3 m Länge) zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

8 Erschließung

8.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Zwei bestehende private Zufahrten für Pferdepension und Wohnnutzung befinden sich auf der von der Waldstraße abgehend. Weitere öffentliche Straßenflächen sind nicht notwendig.

8.2 Wasser/Abwasser/Strom

Der Anschluss an die Versorgungsnetze Wasser/Abwasser/Strom ist gewährleistet, da das Flurstück 114durch die bisherigen Nutzungen vollständig angeschlossen ist.

8.3 Jauchebehälter

Die Anlage einer Jauchegrube ist nicht angedacht. Der anfallende Mist wird auf einer wasserundurchlässigen Fläche gesammelt und in einem regelmäßigen Turnus abgeführt.

9 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht nötig, da sich das Flurstück 114 im Eigentum der ausführenden Familie befindet.

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb an. Dort befindet sich auch eine noch aktiv genutzte Dunglege. Das ehemalige landwirtschaftliches Anwesen wird nur noch zu Wohnbauzwecken genutzt. Durch die Pferdehaltung ist erfahrungsgemäß mit deutlich geringeren Emissionen als z.B. bei Schweine- und Rinderhaltung zu rechnen, diese sind ortsüblich hinzunehmen. Es ist mit keiner erheblichen Geruchsbelästigung auf die relevanten angrenzenden Siedlungsbereiche zu rechnen. Die geplante Dunglege wird am westlichen Rand festgesetzt, an welchem angrenzend ackerbauliche Flächen liegen. Der Abstand zu bestehenden Wohnhäusern beträgt über 100m.

11 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

11.1 Einleitung

11.1.1 Gesetzesgrundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem **Umweltbericht** beschrieben werden.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad ermitteln und bewerten. Für den Bebauungsplan `SO Reiterhof Rüblingen ´ wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

11.1.2 Screening / Scoping / Standort

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `SO Reiterhof Rüblingen´ ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

Die Umweltprüfung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch den Bauleitplan einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. Mit erheblichen Umweltauswirkungen außerhalb des betrachteten Plangebietes ist nicht zu rechnen.

Das Projektgebiet befindet sich auf einem Teilbereich des Flurstücks 114 und umfasst eine Fläche von ca. 2,16 ha. Die bestehenden Nutzungen beanspruchen bereits eine Fläche von ca. 0,45 ha.

11.1.3 Inhalt und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Bau einer Reitanlage mit Stallungen und Reithalle am Südwestrand von Rüblingen.

11.1.4 Ziele des Umweltschutzes

Das betrachtete Plangebiet beinhaltet neben den bestehenden Gebäuden (Wohn- Wirtschafts-, Stall- und Nebengebäude) hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen (Acker und Streuobstbestand), auf welchen vorgenannte Anlangen sowie ggf. ein Wohnhaus errichtet werden sollen. Das Hauptaugenmerk liegt darauf, einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu erhalten.

11.2 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

11.2.1 Schutzgut Landschaftsbild

Abbildung 12 : Plangebiet aus Blickrichtung Südwesten, Quelle: Klärle GmbH

Beschreibung
Das Plangebiet befindet sich Südwestrand von Rüblingen und ist sanft nach Süden exponiert. Die prägende Nutzung sind zum einen Ackerbau (vgl. Foto) und zum anderen die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sowie ein Wohnhaus.

Das Schutzgut `Landschaftsbild´ untersucht die Hauptkriterien `Vielfalt´, `Natürlichkeit´ und `Eigenart´. Die Fläche besitzt hinsichtlich o.g. Untersuchungsfaktoren keine besonderen Eigenschaften. Es sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden.

Die bestehenden Strukturen sind durch Hecken oder gewachsene größere Einzelbäume abgeschirmt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand. Unmittelbar daran schließt der Sportplatz Rüblingen sowie das Dorfgemeinschaftshaus und die weitere Ortslage an.
Südlich der Waldstraße befindet sich eine weitere gewachsene Hofstelle. Die Fläche ist sonst eher von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Baubedingte Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen
Mit der Umwandlung einer Ackerfläche geht ein Verlust unversiegelter Flächen einher. Durch die bauliche Überprägung verändert sich das Landschaftsbild der Planfläche.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen
Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen bewirken ein verträgliches Bauen zur Einbindung in die Gesamtstrukturen.

Außerdem sollen Koppeln entstehen. Zur Minimierung des Eingriffs ist das Plangebiet durch die Pflanzung von Sträuchern (Pflanzgebote) und Bäumen einzugrünen.

Bewertung
Durch die Erweiterung und Überplanung des Anwesens wird in das Schutzgut Landschaftsbild eingegriffen. Die Ackerfläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Durch festgesetzte Gebäudehöhen und Grünstrukturen sowie die Anlage von Pferdekoppeln wird ein Puffer zur umgebenden Landschaft geschaffen und der Eingriff minimiert, was zur Einstufung als geringer Eingriff führt.

11.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.08.2025 verweisen.

Beschreibung
Der Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein ehemals landwirtschaftl. genutzter Hof mit Wohnhaus, Stall und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Nutz- und Freizeitgärten. Die bestehenden Strukturen sind durch Hecken oder gewachsene größere Einzelbäume abgeschirmt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand. Unmittelbar daran schließt der Sportplatz Rüblingen sowie das Dorfgemeinschaftshaus und die weitere Ortslage an.
Die Fläche ist sonst eher von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, der Rüblinger Bach befindet sich (süd-)westlich in ca. 30m Entfernung.

Die bestehenden Bäume, Feldhecken und Streuobstbestände werden durch Pflanzbindung gesichert und müssen bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. In der Feldhecke westlich der Auffahrt wurde eine Zauneidechse kartiert. Die Feldhecke wird ebenfalls erhalten.

Baubedingte Auswirkungen
Es wirken zeitlich begrenzte baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen auf die Lebensräume. Weitere Wirkprozesse sind die mögliche Kollision mit Baufahrzeugen sowie die Flächeninanspruchnahme.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen
Nach der Bebauung erfährt das Gebiet eine erweiterte landwirtschaftliche Überprägung, was sich sowohl auf die überplante Fläche als auch auf das Umfeld auswirkt. Die Störungsintensität wird sich leicht erhöhen (Alltagsbetrieb, Verkehr).
Die Störungen werden als Lärm- und Lichtemissionen auftreten, sind jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes als unerheblich einzustufen.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 Begrenzung des Baufeldes
Zum Schutz der ökologisch hochwertigen angrenzenden Bereiche erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen nur innerhalb der als Sondergebietsfläche gekennzeichneten Bereiche.

V2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen.

V3 Schutz bestehender Bäume und Gehölzstrukturen
Der bestehende Baum- und Strauchbestand im Plangebiet ist zu erhalten und ggfs. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

V4 Reptilienschutz
Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien sollen die rückseitig an die Bestandgebäude abgelagerten Strukturen (Holzlager, Welldächer etc.) vor Beginn der Baumaßnahme im Zeitraum 1.Oktober bis 28. Februar entfernt werden, um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Die bestehende Feldhecke ist während der Bauzeit durch einen Reptilienschutzzaun zu schützen. Zusätzlich ist der Lebensraum an geeigneter Stelle durch ergänzende Ablagerungen insb. von Lesesteinen, einer Sandlinse und ggf. Totholz aufzuwerten.

V5 Beleuchtung
Um die Störung von lichtempfindlichen Säugetieren und Vögeln sowie von Wirbellosen zu vermeiden, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse, Leuchtmittel bis 3.000 Lux).
Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Die Streuverluste können durch eine niedrige Montagehöhe reduziert werden. Bei der Ausleuchtung von größeren Flächen ist es sinnvoll, mehrere schwache Lichtquellen zu verwenden anstatt einer einzelnen, sehr hellen. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern kann Dauerlicht vermieden werden.

V 6 Extensiver Saum zur offenen Agrarlandschaft
Im Pflanzgebot pfg1 ist ein extensiver, wärmeliebender Saum zu entwickeln. Dieser ist so anzulegen, dass ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht, es ist autochtones Saatgut zu verwenden (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Für die Flächen erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz), Mahd alle 1 bis 2 Jahre.

V7 Anlage einer Streuobstreihe entlang der Straße
Pflanzfläche pfg2: Es ist eine extensiv genutzte Obstbaumreihe anzulegen bzw. zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bäume ist ein Pflanzabstand von 10m einzuhalten. An den Bäumen sind eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Unter den Bäumen ist wie in pfg1 zu verfahren.

V8 Erhalt und Aufwertung der Streuobstwiese
Im Pflanzgebot 3 (pfg3) ist der bestehende Baumbestand zu erhalten und durch zusätzliche Streuobstbäume zu ergänzen. Zielzustand ist eine artenreiche Streuobstwiese. (Bäume siehe Pflanzliste in Anlage 1). Die darunter befindliche Wiese soll ausgemagert werden. Dazu ist es notwendig, die Schnitthäufigkeit auf maximal 2 Schnitte pro Jahr zu reduzieren und den 1. Schnitt frühestens Mitte Juli durchzuführen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Eintrag von Düngern oder Festmist ist nicht gestattet.

Bewertung
Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die baubedingten und anlagenbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse werden aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen direkt im Rahmen einer alten landwirtschaftlichen Hofstelle, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als geringer-mittlerer Eingriff bewertet.

11.2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet stellt eine ca. 2,16 ha große Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Gebäude + Ackerland) dar. Anteilmäßig dominiert die Ackernutzung.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Die Lagerung darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ackerfläche geht dauerhaft verloren, es ist mit neuen Versiegelungen zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen
Durch die Baufeldbegrenzung sowie die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

Bewertung
Durch die Planung gehen unversiegelte Flächen dauerhaft verloren, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut `Fläche´ hervorruft. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen reduzieren den Versiegelungsgrad. Die Umweltauswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

11.2.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist die bodenkundliche Einheit im Plangebiet Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde, oft mit geringmächtiger lösslehmhaltiger Deckschicht (J18). Folgende Bewertungsklassen liegen hier vor:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering-mittel (1,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch-sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,33

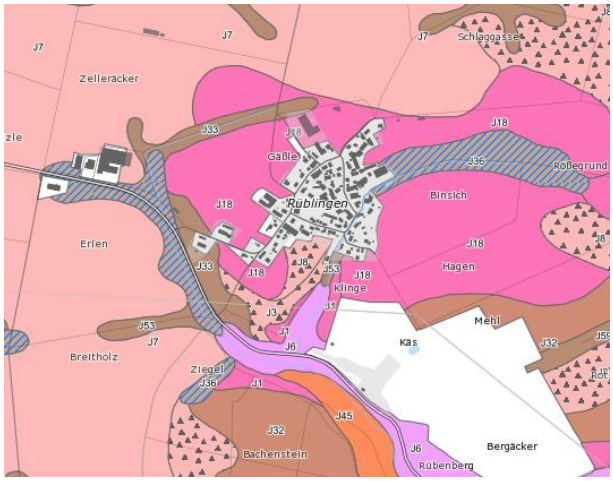


Abbildung: Bodenkundliche Einheit, Quelle: LGRB 2025

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Im Einflussbereich des Rüblinger Bachs tritt kleinräumig Mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus geringmächtigen holozänen Abschwemmmassen, oft über Pelosol, Pelosol-Pseudogley oder Pseudogley-Braunerde aus Fließerden auf (J33).

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel- hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel-hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch-sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,83

Insgesamt liegen gute bewirtschaftbare Böden im und um das Plangebiet vor, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Da sich die Planung aber auf das bereits vorgenutzte Flurstück begrenzt, geht außerhalb des Flurstücks keine wertvolle Ackerfläche verloren.

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisherige Funktion als geht verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird aufgrund der Bodenverdichtung herabgesetzt. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust

des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der neuen Grünflächen und Koppeln kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Umweltauswirklungen ist die Flächenversiegelung und Verdichtung zu beschränken. Soweit möglich sollen versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet werden. Pflanzgebote wirken ebenfalls eingriffsmindernd. Während der Baustelleneinrichtung und der Bauphase sind betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld zu beschränken.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

11.2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Quellenschutz- und keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.
Ca. 50m westlich des fließt der Rüblinger Bach, ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Am Ostrand von Rüblingen verläuft der Rößegraben, ebenfalls ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Abbildung 13 : Fließgewässer Quelle: LUBW, 2025

Das Wasserschutzgebiet Kupfer befindet sich rund 1km südlich der Planfläche.

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den nicht-versiegelten Flächen uneingeschränkt erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften und evtl. weiteren Vorgaben der Unteren Wasserbehörde voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher unversiegelten Bereiche des Flurstücks werden durch das Bauvorhaben teilweise versiegelt. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert, der Oberflächenabfluss vermindert sich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Stellplätze und Wege sollten aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt geringe-mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die einschlägigen Vorschriften und eventuelle weitere Vorgaben der Unteren Wasserbehörde eingehalten werden.

11.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die bestehende Fläche ist zum größten unversiegelt. Die Ackerflächen weisen eine klimaökologische Bedeutung auf, da sie als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Das Plangebiet besitzt keine übergeordnete Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant. Auf die Luft wirkt die Fläche bei der landwirtschaftlichen Bearbeitung durch beispielsweise Staubaufwirbelungen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. In kleinen Bereichen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren (verringerte Evapotranspiration, erhöhte Temperaturen). Pferde gehören nicht zu den stark riechenden Nutztieren wie Schweine oder Rinder. Pferdemist hat einen relativ milden, nicht stechenden Geruch und enthält weniger flüchtige organische Verbindungen, die für starke Geruchsentwicklung verantwortlich sind. Bei einem Abstand von 100 Metern zur Wohnbebauung und einer fachgerechten Betriebsführung ist eine relevante Geruchsbelästigung auszuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Bebauung der Fläche kann geringfügige Veränderungen des Kleinklimas bewirken. Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen klimatisch ausgleichend. Bei den Belägen ist auf helle Materialien mit einer hohen Albedo zu achten.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichend. Hinsichtlich der Geruchsbelästigung ist aufgrund der Dorfcharakters und dem Abstand zu bestehenden Wohngebäuden nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit als gering zu bewerten.

11.2.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die überplante Fläche besitzt aufgrund der Lage im Anschluss an die umgebene Bebauung keine hochwertige Erholungsfunktion. Naherholungssuchende Spaziergänger, Radfahrer und Wanderer können die umliegenden Wege und Flächen trotz der Überplanungen uneingeschränkt nutzen. Mit gesundheitlichen Belastungen ist durch die Planung nicht zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Von dem entstehenden Stallanlagen und der geplanten Reithalle können Lärm- und Geruchemissionen ausgehen. Diese werden das übliche Maß nicht überschreiten. Modern gebaute Ställe haben im Vergleich

zu klassischen Ställen eine erhöhte Luftzufuhr, weshalb weniger Emissionen entstehen. Die geplanten Anlagen liegen nordwestlich der Bestandsanlagen und werden von diesen abgeschirmt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen erfolgt eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft. Bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften werden keine erheblichen Immissionen auf den nordöstlich gelegenen Siedlungsraum wirken.

Bewertung

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen resultieren für den Menschen aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüterfunde im Plangebiet sind nicht bekannt. Es sind daher keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

11.2.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

11.2.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung

Abfälle entstehen in normaler Art und Menge und werden auf konventionelle Weise beseitigt und verwertet.

11.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	■ Änderung des Landschaftsbildes durch der Fläche	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung	Gering-mittel
Fläche	■ Dauerhafter Verlust unversiegelter Nutzfläche	mittel
Boden	■ Baubedingte Abgrabungen und Aufschüttungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel
Wasser	■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf teilversiegelten Flächen ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss	Gering-mittel
Klima/Luft	■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Grünflächen ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper	gering
Mensch	■ Zeitlich bedingte Lärm- und Abgasemissionen	gering

Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-

Wechselwirkungen
Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche´, `Boden´ und `Wasser´ sowie `Klima´ vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Ebenso wirkt diese auf das örtliche Mikroklima.
Ebenso bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche´, `Boden´ und `Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt´. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird kann wiederum neuer Lebensraum geschaffen werden.

11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufname des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen (`Bestand´ und `Prognose´) ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.
Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter `Landschaftsbild´, `Klima´, `Wasser´ und `Mensch´ verhindert werden. Für die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt´, `Boden´ und `Fläche´ ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen. Für diese Schutzgüter werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

11.3.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut `Boden´ erfolgt ebenfalls nach der Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2024), dabei werden die Bodenfunktionen `Natürliche Bodenfruchtbarkeit´, `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf´ sowie `Filter und Puffer für Schadstoffe` in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktion*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte (Kap. 6)
0 – 0 – 0	0	0
0 – 1 – 0	0,333	1,33
1 – 1 – 1	1	4
1 – 1 – 2	1,333	5,33
1 – 2 – 2	1,666	6,66
2 – 2 – 2	2	8
2 – 2 – 2,5	2,166	8,66
2 – 2 – 3	2,333	9,33
2 – 3 – 3	2,666	10,66
3 – 3 – 3	3	12
3 – 3 – 4	3,333	13,33
3 – 4 – 4	3,666	14,66
4 – 4 – 4	4	16

* Die Zahlen in Spalte 1 entsprechen den Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit", „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und „Filter und Puffer für Schadstoffe".

Der erforderliche Ausgleich für die Schutzgüter Fläche und Boden bezieht sich auf die Flächen, die jetzt neu einer tatsächlichen Versiegelung unterliegen (Versiegelte Bereiche Sondergebiet).

Die Böden im Plangebiet entsprechen im Mittel der Gesamtstufe 2,56 was zwischen 9,33 und 10,66 ÖP liegt. Daher werden 10 ÖP für die Bilanzierung angesetzt. (Quelle: LGRB)

	Fläche in m²	Faktor	Ökopunkte	
Verschlechterung				
Neu versiegelte Fläche*	7.322	1	10	- 73.220
Neue teilversiegelte Fläche**	2.688	0,5	2	-2.688
			Summe:	**- 75.908**

**bezieht sich auf alle neu versiegelten Bereiche gemäß Bauantrag + GRZ von 0,6 im SO minus 743m² Bestandsgebäude.*
*** für neue wassergebundene Decken, Zuwegungen, Erweiterung Reitplatz*

11.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt´ werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.
Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Biotopbestandsaufnahme vorher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Gebäude + Terrasse (60.10)	1	856	856
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)	4	14.715	58.860
Vollversiegelte Straßen und Wege (60.21)	1	947	947
Wege & Plätze mit wassergebundener Decke (60.23)	2	670	1.340
Garten (60.60)	6	1.649	9.894
Streuobstbestand (45.40b)	19	1.364	25.916
Strraßenbegleitgrün (60.50)	6	332	1.992
Bestehende Feldhecke (41.10)	17	214	3.638
Grünflächen mit 2 Haselnusssträuchern (60.60)	6	879	5.274
Summen:		**21.627**	**108.718**

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Sondergebietsfläche versiegelt (GRZ 0,6)	1	7.441	7.441
Sondergebietsfläche teilversiegelt (GRZ Überschreitung 0,2 auf max. 0,8 möglich z.B. Schotter (60.23)	2	2.480	4.960
Sondergebiet unversiegelt (Rest 0,2) gärtnerisch angelegt	6	2.480	14.880
Pflanzgebot 1 pfg1: Saumvegetation mesophytischer Standorte	19	1.078	20.482
Pflanzgebot 2 pfg2: Streuobst darunter aus Acker zu entwickelnde Fettwiese (33.41 + 45.4b)	14	497	6.958
Pflanzgebot 3 pfg3: Aufwertung der bestehenden Streuobstwiese	19	1.851	35.169
Neupflanzung von 44 Bäumen (7 im Streuobstbestand; 11 im pfg2 Rest auf der Koppel und im Sondergebiet auf 60.60 – Entwicklungszeit 20 Jahre)**	8 ÖP x 100 cm Stammumfang/Baum		35.200
Garten (60.60)	6	848	5.088
Bestehende Feldhecke (41.10)	17	214	3.638
Straßenfläche	1	631	631
Straßenbegleitgrün (60.50)	6	323	1.992
Pferdekoppel als Fettweide mittlerer Standorte (33.52)*	11	3.784	41.624
Summen:		**21.627**	**186.009**

**Abwertung um 2ÖP da aus Acker entwickelt*
***neben den Bäumen in den Pflanzgeboten sollen auf den gärtnerischen Flächen der Anlage sowie an den Koppelrändern 26 weitere Bäume angepflanzt werden*

11.3.3 Bilanz

Das Defizit zwischen Bestand (**108.718**) und Planung (**186.009**) beträgt **77.291 Punkte**. Vom Schutzgut Boden geht ein Defizit von **75.908 ÖP** hervor.

Es entsteht ein Überschuss von 1.383 Ökopunkten.

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde die Fläche weiter als Acker genutzt. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

11.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Hof der nach Aufgabe privat genutzt wurde. Es handelt sich deshalb um die Aktivierung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit angrenzenden Ackerflächen. Da die bestehenden Gebäude noch bewohnt sind ist eine Erweiterung am bestehenden Ortsrand von Rüblingen geplant. Ein alternativer Standort wurde nicht geprüft.

12 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an fünf Außenterminen (03-07/25) ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes `SO Reiterhof Rüblingen´ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

13.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

13.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen?
Während der Bauphase	■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	■ Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	■ Werden die Pflanzgebotsflächen fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

14 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `SO Reiterhof Rüblingen´ wird eine landwirtschaftliche Fläche mit einer bestehenden Hofstelle am Ortsrand von Rüblingen weiter überplant. Das Ziel ist es, dort Baurecht für Reiterhof mit einer Reithalle zu schaffen. Anlass ist ein gewerblicher Pferdepensionsbetrieb. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, `Fläche´, `Boden´ und `Wasser´ von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote und Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Anlagen
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung
- Schutz bestehender Bäume und Sträucher
- Schutz für einen Reptilienlebensraum

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Als planinterne Ausgleichsmaßnahmen dienen die Pflanzgebote im Plangebiet.

Gemeinde Kupferzell, den

Christoph Spieles, Bürgermeister

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren `Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit´ (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2025): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2025): Daten- und Kartendienst der LUBW