KLÄRLE

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan `SO Reiterhof Mangoldsall´

Gemarkung Mangoldsall
Gemeinde Kupferzell
Hohelohekreis

Stand 07. November 2023

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in grün eingearbeitet

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 3
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 5
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 6
11 Umweltbericht mit Eingriffsregelung 7
11.1 Einleitung 7
11.1.1 Gesetzesgrundlage 7
11.1.2 Screening / Scoping / Standort 7
11.1.3 Inhalt und Ziele der Planung 7
11.1.4 Ziele des Umweltschutzes 7
11.2 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose 8
11.2.1 Schutzgut Landschaftsbild 8
11.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 9
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 16
11.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen 19
11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 20
11.6 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl 20
12 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung 20
13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 21
13.1 Inhalte des Monitorings 21
13.2 Monitoring – Zeitplan 21
14 Zusammenfassung 22

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb Vogelmann im Norden des Ortsteiles Mangoldsall war bis 2017 privilegiert. Seit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes werden die bestehenden Gebäude für die Pensionspferdehaltung und als Reitstall genutzt. Eine Erweiterung der Anlage nach Norden ist notwendig um eine zukunftsgerichtete Unterbringung von Pferden zu gewährleisten. Für die Attraktivität des landwirtschaftlichen Hofes und für sachgerechte Trainingsmethoden im Reitsport ist zudem die Errichtung einer Reithalle notwendig. Weiterhin sind die Errichtung eines Aktivstalls, Liegehallen, Futterstationen und im östlichen Planbereich ein Wohngebäude geplant. Das Projektgebiet befindet sich nördlich der Ortslage auf einem Großteil des Flurstücks 58. Die Planfläche umfasst ca. 2,4 ha.

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

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet `SO Reiterhof Mangoldsall´ liegt nördlich von Mangoldsall in Ortsrandlage. Die Fläche ist nahezu eben. Am Nordrand befindet sich ein künstlich aufgeschütteter, begrünter Wall mit gut 4m Höhe, der das Plangebiet bis dato von der freien Landschaft abschirmt. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets bleiben bestehen, werden weiterhin genutzt. Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt von der K2370 über einen gut ausgebauten Ortsverbindungsweg erschlossen. Die Flächen werden in West, Nord und Ostrichtung von Ackerflächen gesäumt. Südlich befindet sich auf Flurstück 54 ein Wohnhaus. Dieses ist durch eine Straße vom Projektgebiet getrennt. Die geplanten Erweiterungen führen zu keiner Mehrbelastung dieser Straße. Südlich davon befinden sich gewerblich genutzte Flächen der Firma Stabilo. Das Projektgebiet befindet sich auf einem Teilbereich des Flurstücks 58 und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Die bestehenden Nutzungen beanspruchen bereits eine Fläche von ca. 1,26 ha.

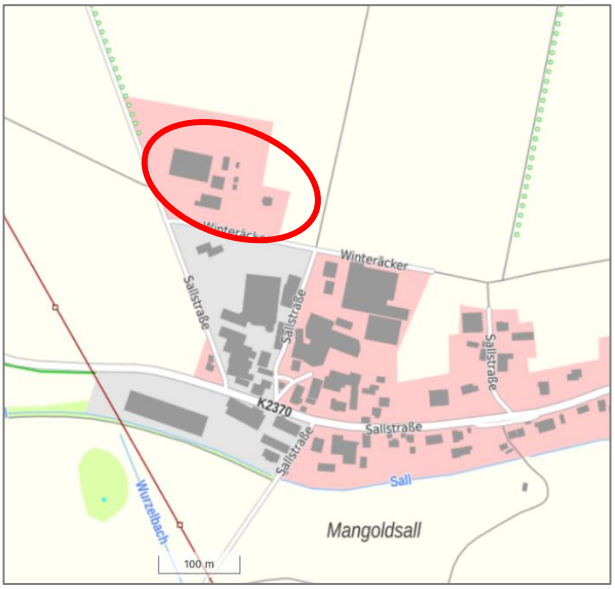
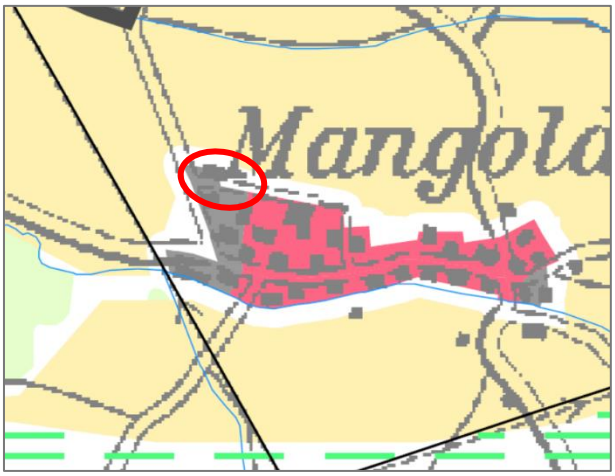


Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: Top 10, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

3 Regionalplanerische Belange

Das Sondergebiet „Reiterhof Mangoldsall“ in Mangoldsall befindet sich regionalplanerisch zwischen der zusammenhängenden Ortslage Mangoldsalls und landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Der Fläche kommt bis dato keine regionalplanerische Funktion zu. Zum gleichwertigen Erhalt der landschaftlichen Schönheit des Bereichs werden die vorhanden 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 58 befinden. Sachlich ist die Zuordnung der Anlagen zur bestehenden Hofstelle gegeben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn- Franken 2020

4 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hohenloher Ebene ist das geplante Sondergebiet „SO Reiterhof Mangoldsall“ nicht enthalten. Das Plangebietsflurstück ist als landwirtschaftliche Fläche (Aussiedlerhof) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parellelverfahren geändert.

5 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen von der bestehenden Gebäudesituation auf dem Flurstück 58 geprägt. Weiterhin liegt dem städtebaulichen Entwurf der geplante Neubau einer Reithalle, zweier Liegehallen, von Futterstationen, der Erweiterung des 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 4 Teilbereiche:

Im Sondergebiet 1 (SO1) sind zulässig:
- Liegenhallen
- Heufutterplatz

Im Sondergebiet 2 (SO2) sind zulässig:
- Reithallen
- Liegehallen
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung
- Wirtschaftsgebäude
- Paddockanlagen
- Kraftfutterstation
- Reiterstube

Im Sondergebiet 3 (SO3) sind zulässig:
- Reitplätze

Im Sondergebiet 4 (SO4) sind zulässig:
- Wohngebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind überwiegend bereits bestehende oder ehemals vorhandene Nutzungen. 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, Liegehalle und Wohngebäude ermöglicht werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Bereichen mit den größeren Gebäuden wie Pferdestall, Reithalle und Liegehalle auf 0,8 festgesetzt. Dies dient der optimalen Auslastung der Grundstücksfläche im Sinne einer mögliche geringen Flächeninanspruchnahme. Im Bereich SO3 sind keine Gebäude zulässig, weshalb keine

GRZ-Festlegung erfolgt. Im Bereich SO4 wird für den kleinen Bereich eine GRZ von 0,6 festgelegt, um zu dem bestehenden Wohnhaus auch ein zweites Wohngebäude mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

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. Die geplante Reithalle wird nur geringfügig höher als das bisherige große Wirtschaftsgebäude mit Stallanlage.

Bauweise
In den Bereichen SO1 und SO4 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 SO2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die maximale Gebäudelänge (Abstand im Lageplan 73m) erreichen. Die Reithalle mit anschließender Liegehalle ist auf einer Länge von 58m geplant. Die Gebäudetiefe ist auf maximal 35 m begrenzt. Die abweichende Bauweise liegt begründet in dem aktuell vorliegenden ersten Bauabschnitt des Bauvorhabens Reithalle mit Liegehalle. Der zugehörige Bauantrag besitzt schon Planreife. Aufgrund der fehlenden Privilegierung konnte das Bauvorhaben bisher nicht umgesetzt werden.

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 Norden. Weiteres Bestreben ist auch den notwendigen Ausgleich auf dem Eingriffsflurstück zu realisieren.

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

Die Pflanzgebote pfg1 sind als eine zweireihige Hecke zur Anpflanzung von Sträuchern und Ansaat eines extensiven Saumes festgelegt. Im Pflanzgebot 2 wird die bestehende Obstbaumreihe im Westen ergänzt und nach Süden auch angelegt. Die als bestehend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume ist festgesetzt. Diese sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

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 anthraziten Farbtönen an den bestehenden Gebäuden 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 eine 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. Private Zufahrten für Pferdepension und Wohnnutzung befinden sich auf der Erschließungsstraße auf Flurst. 224 von der K2370 abgehend und dem Verbindungsweg Flurstück 57. Weitere öffentliche Straßenflächen sind nicht notwendig.

8.2 Wasser/Abwasser/Strom

Der Anschluss an die Versorgungsnetze Wasser/Abwasser/Strom ist gewährleistet, da das Flurstück 58 durch 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 58 im Eigentum der ausführenden Familie befindet.

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine bestehende gewerbliche Baufläche an. Das ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen im Plangebiet wird aktuell schon als Pferdepension genutzt. Nach Norden ist es geplant die Nutzung um einen Reithalle/Aktivstall und weitere kleinere Gebäude zu erweitern. Durch die Pferdehaltung ist erfahrungsgemäß mit deutlich geringeren Emissionen als z.B. bei Schweine- und Rinderhaltung zu rechnen. Es ist mit keiner erheblichen Geruchsbelästigung auf die relevanten angrenzenden Siedlungsbereiche zu rechnen.

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 Mangoldsall ´ 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 Mangoldsall´ 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 58 und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Die bestehenden Nutzungen beanspruchen bereits eine Fläche von ca. 1,26 ha.

11.1.3 Inhalt und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben zur Erweiterung einer Reitanlage mit Aktivstall und Reithalle am Nordrand von Mangoldsall.

11.1.4 Ziele des Umweltschutzes

Das betrachtete Plangebiet beinhaltet neben den bestehenden Gebäuden (Wohn- Wirtschafts-, Stall- und Nebengebäude) hauptsächlich landwirtschaftliche Lager- und Grünflächen, auf welchen vorgenannte Anlangen sowie 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 Osten, Quelle: Klärle GmbH

Beschreibung
Das Plangebiet befindet sich am Nordrand von Mangoldsall in fast ebener Lage . Die prägende Nutzung des landwirtschaftlichen Anwesens ist die Pferdehaltung. Die Anlage ist vorwiegend von Ackerbauflächen gesäumt. Aufgrund fehlender Expositionen und der guten Eingrünung nach Süden (Ortslage von Mangoldsall) besitzt die Anlage keinerlei Fernwirkung.
Das Schutzgut `Landschaftsbild´ untersucht die Hauptkriterien `Vielfalt´, `Natürlichkeit´ und `Eigenart´. Durch die pferdewirtschaftlichen Nutzung weist die Planfläche bereits einige Bestandgebäude hervor, die die landwirtschaftliche Prägung unterstreichen. (siehe Foto – Fachwerkbauten). Die Fläche besitzt hinsichtlich o.g. Untersuchungsfaktoren keine besonderen Eigenschaften.

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 der Lagerflächen zu Reithalle und Aktivstall 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. 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 Lagerflächen die eine geringe Naturnähe aufweisen, geht durch die geplante Bebauung verloren. Der bestehende Wall wird entfernt. Durch das festgesetzte Pflanzgebot 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

Beschreibung
Das Plangebiet `SO Reiterhof Mangoldsall´ liegt nördlich von Mangoldsall in Ortsrandlage. Die Fläche ist nahezu eben. Am Nordrand befindet sich ein künstlich aufgeschütteter, begrünter Wall mit gut 4m Höhe, der das Plangebiet bis dato von der freien Landschaft abschirmt. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets bleiben bestehen, werden weiterhin genutzt und entsprechend umgebaut. Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt der von der K2370 über einen gut ausgebauten Ortsverbindungsweg erschlossen. Die Flächen werden in West, Nord und Ostrichtung von Ackerflächen gesäumt. Südlich befindet sich auf Flurstück 54 ein Wohnhaus. Die bestehenden Feldgehölze, Feldhecken und Streuobstbestände bleiben erhalten. Im Zuge des geplanten Neubaus eines Wohnhauses müssen einige Bäume und Sträucher gerodet werden, darunter Schwarzpappeln, eine kleine Stileiche, eine Buchshecke, eine Stechfichte und zwei Hartriegelsträucher. Hier wurden keine Nester kartiert. Der Verlust wird durch eine Baumreihe im Pflanzgebot ausgeglichen

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.07.2023 verweisen:
Pflanzen:
Das Gebiet weist keinen geeigneten Lebensraum für den potentiell vorkommenden, streng geschützten Europäischen Frauenschuh auf.

Säugetiere (ohne Fledermäuse):
Das Gebiet weist keinen geeigneten Lebensraum für den potentiell vorkommenden Bieber sowie für die Haselmaus auf.

Fledermäuse:
Die Ausstattung des Plangebiets und des Umfelds lässt eine Eignung für zahlreiche heimische Fledermausarten erwarten.
Das Plangebiet bietet mit den landwirtschaftlichen Gebäuden und den Obstbäumen potentielle Sommer- und Zwischenquartiere. Auch im Umfeld sind mit dem Siedlungsgebiet und den umgebenden Obstwiesen und Gehölzen zahlreiche Quartiermöglichkeiten vorhanden.
Durch die Erweiterung der Bebauung des Planungsgebietes ändert sich die räumliche Ausstattung des Planungsgebietes. Die räumliche Ausstattung der umliegenden Flächen lässt jedoch den Schluss zu, dass potentielle Jagdgebiete keine übermäßige Verringerung erfahren.

Reptilien:
Es wurde bis Juni 2023 keine Zauneidechsen im Planungsgebiet gesichtet. Aufgrund des Strukturreichtums auf der Lagerfläche im Plangebiet sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien (CEF Reptilien) notwendig.

Amphibien:
Eine Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge:
Es wurden keine streng geschützten Arten gesichtet. Eine Betroffenheit kann aufgrund fehlende Raupenfutterpflanzen mit hinlänglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Käfer:
Auf der Planungsfläche kommt kein geeignetes Totholz vor, daher kann ein Vorkommen des Eremiten auf der Planungsfläche mit hinlänglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Libellen:

Auf der Planungsfläche wurden keine Libellen gesichtet. Der Bereich am Märzenbach wird durch die Baufeldbegrenzung nicht beeinträchtigt.

Mollusken:

Eine Betroffenheit von Mollusken kann ausgeschlossen werden.

Vögel:

Rund um das Planungsgebiet wurden überwiegend nicht gefährdete, ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen: Amsel (A); Bachstelze (Ba), Buchfink (B), Elster (E), Gartengrasmücke (Gg); Gimpel (Gi); Grünfink (Gf), Hausrotschwanz (Hr), Kohlmeise (K), Mönchsgrasmücke (Mg), Rabenkrähe (Rk), Stiglitz (Sti).

Bei den Begehungen nachgewiesene Arten der Roten Liste:
Rote Liste 3 BW, gefährdet: Rauchschwalbe (Rs)
Vorwarnliste BW: Haussperling (H), Goldammer (G), Turmfalke (Tf)
Rote Liste 3 D, gefährdet: Star (S)
Im Planungsgebiet wurden Bruthabitate von Gebäudebrütern festgestellt. Die Bäume und Gebäude im Planungsgebiet wurden als Ansitzwarte genutzt. Das Planungsgebiet wurde häufig überflogen und dient als Nahrungs- und Jagdhabitat.
Die vorhandenen Obstgehölze, und damit potenzielle Brut-, Balz-, Nahrungshabitate sowie Ansitzwarten, bleiben größtenteils erhalten.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die landwirtschaftlichen Flächen rund um das Plangebiet erfährt das Nahrungsgebiet jedoch keine signifikante Verringerung.
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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe sind folgende Maßgaben zu beachten (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung):

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 Vergrämung Reptilien

Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1.Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Die Wiesenflächen sind in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Auch eine Ansiedlung von Falterarten wird dadurch vermieden. Zwei Wochen vor Baubeginn ist die Fläche mit Hackschnitzeln abzustreuen, um eine Betroffenheit auszuschließen.

V4 Zeitfenster für Gehölzrodungen im Bereich des geplanten Wohnhauses

Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28.Februar zulässig.

V5 Schutz bestehender Bäume und Gehölzstrukturen
Der Baumbestand ist zu erhalten und ggfs. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

V6 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.

V7 Anlage von Tagesquartieren von Fledermäusen und Nisthilfen für Gebäudebrüter
Da ein Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten auf dem Plangebiet erfasst wurde sind zum Schutz dieser Artgruppen folgende Maßnahmen durchzuführen

- Anlage von 2 Fledermaushalbhöhlen an der Fassade
- Anlage von zwei Kästen für Halbhöhlenbrüter
- Anlage von 4 Rauchschwalbennestern im Innenraum der Gebäude in Bereichen mit freiem Ein- und Ausflug

V8 Pflanzgebot 1 – Ansaat einer zweireihigen Hecke mit Krautsaum
Im Pflanzgebot pfg1 ist der bestehende Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Auf den restlichen Flächen im Bereich pfg1 ist auf einer Breite von 6m eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand im Raster 1,5m zu setzen. Die Säume sind einzusäen, damit ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht, z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum der Firma Rieger-Hofmann GmbH. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. An Sträuchern ist eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Für die restlichen Flächen erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz), Mahd alle 1 bis 2 Jahre.

V9 Pflanzgebot 2 – Obstbaumreihe
In der Pflanzfläche pfg2 ist eine extensiv genutzte Obstbaumreihe anzulegen bzw. zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bäume ist ein Pflanzabstand von 8m einzuhalten. An den Bäumen sind eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Für die Wiese erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz),Mahd 1-2x pro Jahr.

V10 Pflanzgebot 3 – Röhricht Initialpflanzung

Das geplante Retentionsbecken mit umgebender Grünfläche soll naturnah gestaltet werden. Eine artenreiche gebietsheimische Wiesenmischung bzw. im Becken Röhricht und Hochstauden sind vorzusehen.

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 Eingriff bewertet.

11.2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet stellt eine ca. 2,2 ha große mit Pferderhaltung geprägte Fläche dar.

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 Lager- und Grünflächen gehen 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 Pseudogley-Parabraunerde, pseudovergleyte Parabraunerde und pseudovergleyte Pelosol- Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über tonreicher Lettenkeuper-Fließerde.
Folgende Bewertungsklassen liegen hier vor:

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

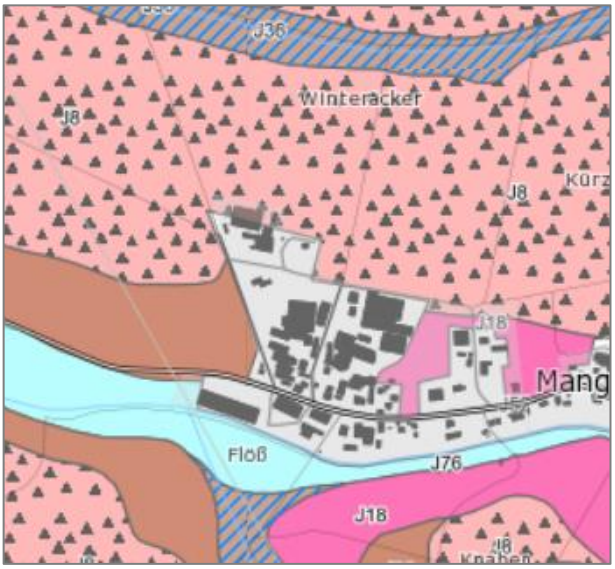


Abbildung: Bodenkundliche Einheit, Quelle: LGRB 2022

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht. 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 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 Grünflächen 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. 200m nördlich des Plangebiets befindet sich der Eschelbach, ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Unmittelbar südlich der Ortslage Mangoldsalls fließt die `Sall‘ ebenfalls ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Abbildung 13 : Festgesetztes Wasserschutzgebiet, Quelle: LUBW, 2022

Westlich befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet `WSG Tiergarten/Sallbusch, Langensall´ in gut einem Kilometer Entfernung. 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 Teil bereits versiegelt und hat wenige Effekt auf das örtliche Mikroklima.

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. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren (verringerte Evapotranspiration, erhöhte Temperaturen).

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. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit als gering zu bewerten.

11.2.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die am nördlich des Siedlungsrandes gelegene Fläche besitzt für die Naherholung und Aufenthaltsqualität nahezu keine Bedeutung. Für Pferdebesitzer hat der Stall eine große Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Von dem entstehenden Aktivstall und der geplanten Reithalle können Lärm- und Geruchemissionen ausgehen. Diese werden das übliche Maß nicht überschreiten. Aktivställe haben im Vergleich zu klassischen Ställen eine erhöhte Luftzufuhr, weshalb weniger Emissionen entstehen. Die geplanten Anlagen liegen nördlich 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 südlich 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
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.

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 ÖkokontoVerordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), 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.

Wertstufe und Ökopunkte zu ermitteln.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
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 einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der 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 der Gesamtstufe 2,5. (Quelle: LGRB)

	Fläche in m²	Faktor	Ökopunkte	
Verschlechterung				
Neu versiegelte Fläche	2.223*	1	10	- 22.230
Aufwertung				
Pflanzgebote 1, 2,3	2.945	0,33	3,3	9.718
			Summe:	**- 12.512**

**bezieht sich auf alle neu versiegelten Bereiche gemäß Bauantrag + GRZ von 0,8 im SO4 minus 140m² Bestandsgebäude.*

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.

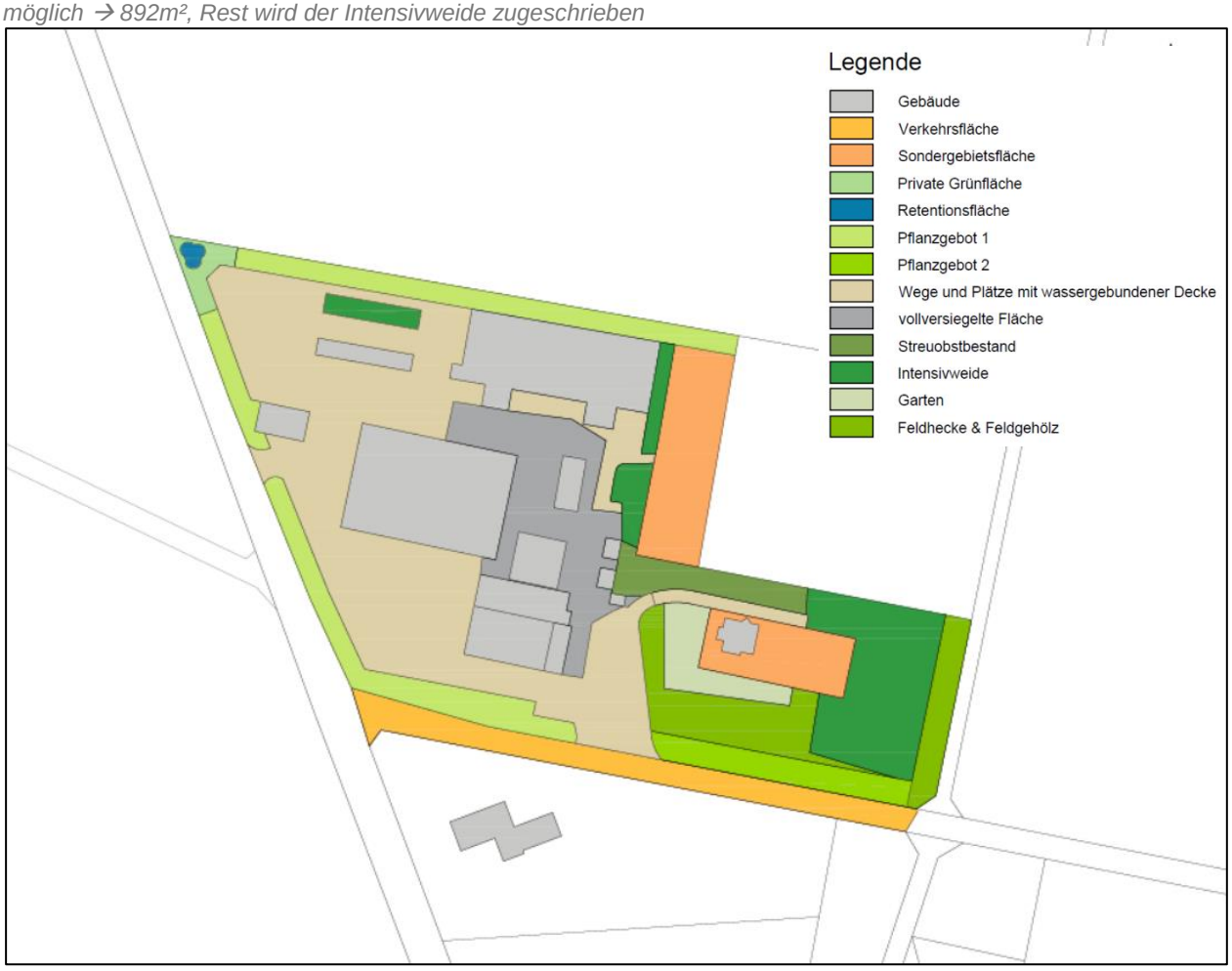
Biotopbestandsaufnahme vorher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Gebäude (60.10)	1	2.808	2.808
Verkehrsfläche (60.21)	1	1.341	1.341
Vollversiegelte Fläche (60.21)	1	1.953	1.953
Wege & Plätze mit wassergebundener Decke (60.23)	2	4.270	8.540
Unbefestigter Platz (60.24)	3	2.236	6.708
Reitplatz (60.23)	2	670	1.340
Garten (60.60)	6	899	5.394
Streuobstbestand (45.40a)	14	548	7.672
Feldhecken & Feldgehölze (41.10 , 41.20)	17	3.630	61.710
Kleine Grünfläche (60.50)	6	625	3.750
Intensivweide (33.63)	6	4.998	29.988
Summen:		**23.978**	**131.204**

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Gebäude (60.10)	1	4.505	4.505
Verkehrsfläche (60.21)	1	1.341	1.341
Vollversiegelte Fläche (60.21)	1	1.683	1.683
Sondergebietsfläche versiegelt (SO4)	1	666	666
Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reitplatz** (SO3)	2	892	1.784
Sondergebietsfläche unversiegelt (SO4) /Garten (60.60)	6	166	996
Retetionsfläche (12.61)	13	43	559
Pflanzgebot 1 (35.20 / 41.20)	17	2.145	36.456
Pflanzgebot 2 (33.61 + 45.40)	12	631	7.572
Wege & Plätze mit wassergebundener Decke (60.23)	2	6.868	13.736
Garten (60.60)	6	500	3.000
Streuobstbestand (45.40a)	14	528	7.392
Feldhecken & Feldgehölze (41.10 , 41.20)	17	1.446	24.582
Pflanzgebot 3 (35.11)	12	190	2.280
Intensivweide (33.63)	6	2.374	14.244
Summen:		**23.997**	**120.805**

***bisherige Nutzung im SO3 durch Reitplatz bereits 60% - Vergrößerung auf 80% von SO3 Gesamtfläche 1115m² möglich → 892m², Rest wird der Intensivweide zugeschrieben*



Bilanz
Das Defizit zwischen Bestand (131.204) und Planung (119.913) beträgt **11.291 Punkte**. Vom Schutzgut Boden geht ein Defizit von **10.399 ÖP** hervor.

Das Defizit von ca. **22.911 Ökopunkten** muss ausgeglichen werden.

11.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.
Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen
Die Festsetzung der Pflanzgebotsflächen dient als planinterner Ausgleich und findet Berücksichtigung in der obigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Alle Maßnahmen sind im Textteil des planungsrechtlichen Festsetzungen vermerkt.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

M1: Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen
Im M1 sind auf einem 8m breiten und ca. 100 + 60 m langen Grünlandstreifen Obstbäume (regionale Sorten) als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von ca. 10m zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungsschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüstes und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Saumbereiche unter den Obstbäumen sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Infolge der Extensivierung der Fläche (1260 m²) und dem Düngeverzicht entsteht eine Aufwertung der Intensivweide (Biotopwert 6/ 33.63) um 17 Biotoppunkte zu einer mesophytischen Saumvegetation (35.12) mit Streuobstbestand (45.40) was einen anrechenbaren Ausgleich von **21.420 ÖP** ergibt.

Im Leitungsschutzstreifen der Stromfreileitung im nordöstlichen Bereich sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhaltenden Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern. Die Maßnahme erfolgt auf dem Grundstück des Eigentümers. Sie ist entweder am Nordrand oder am Ostrand des Flurstücks anzulegen.

Das bestehende Defizit von 1.491 Ökopunkten muss ausgeglichen werden.

11.5 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 Lagerfläche und Pferdeauslauf genutzt. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

11.6 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb der nach Aufgabe der Privilegierung zur Pensionspferdehaltung umgenutzt wurde. Um nun den Standort zukunftsfähig zu gestalten, werden zu den Bestandsgebäuden weitere kleine Nebenanlagen und ein Aktivstall mit Reithalle benötigt. Es handelt sich deshalb um die Aktivierung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Ein alternativer Standort erscheint nicht sinnvoll. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Weitere Planalternativen wurden nicht geprüft, da der Auftraggeber in diesem Fall Besitzer der landwirtschaftlichen Hofes ist, der mit dem Vorhaben eine Erweiterung seines Betriebes vornehmen möchte.

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 vier Außenterminen (19.04./ 17.05./ 12.6./ 28.6) 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 Mangoldsall´ 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 Mangoldsall´ wird eine bereits für Pferdewirtschaft genutzte Fläche weiter überplant. Das Ziel ist es, dort Baurecht für einen Aktivstall und eine Reithalle zu schaffen. Anlass ist der gewerbliche 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
- Zeitfenster für Gehölzrodungen
- Schutz bestehender Bäume und Sträucher
- Vergrämungsmaßnahme und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen

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. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren noch festgesetzt.

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) (2023): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW