

INHALT		Seite
1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BIS 3 BAUGB)	2
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)	6
3	HINWEISE	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	11

Hinweis: Im Plangebiet "Hof Engelhardt" können landwirtschaftliche Immissionen auftreten, die zu dulden sind.

INHALT	Seite
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1.1 Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung (Lw).....	3
1.1.2 Nebenanlagen im Lw.....	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.2.1 Grundflächenzahl.....	4
1.2.2 Geschossflächenzahl.....	4
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	5
1.3 Bauweise.....	5
1.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	5
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
1.6 Immissionsrichtwerte.....	5
1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	5
1.8 Maßnahmen zum Ausgleich.....	5
1.9 Leitungsrechte.....	6
1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	6
1.11 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	6
2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
2.1 Schutz des Grundwassers.....	6
3 HINWEISE	
3.1 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung.....	7
3.2 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung.....	8
3.3 Denkmalschutz.....	9
3.4 Planunterlage.....	9
3.5 Anlage zum Bebauungsplan.....	9
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung.....	10

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991,
S. 58).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S.721)
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

1.1.1 Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung (Lw)

(§ 11 Abs.1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Umsetzung des Betriebskonzepts des Hofgutes Engelhardt.

Ziel ist entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs „Hof Engelhardt“ baurechtlich zu ermöglichen und damit die wirtschaftliche Betriebsfähigkeit langfristig zu sichern.

1.1.1.1 Lw1

Zulässig sind Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Anlagen wie Gewächshäuser, Lagergebäude und Gebäuden zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient,

1.1.1.2 LW 2

Zulässig sind Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Stallungen, vorrangig für Hühner, Lagergebäude und Gebäuden zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient.

1.1.1.3 Lw3

Zulässig sind:

1. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Anlagen wie Gewächshäuser, Lagergebäude und Gebäude zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient,
2. Wohngebäude für die Betriebsinhaber

1.1.1.4 Lw4

Zulässig sind Betriebsgebäude, die dem gewerblichen Betriebszweck des „Hof Engelhardt“ dienen.

1.1.1.5 Lw5 (heutige Hofstelle)

Zulässig sind:

1. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Anlagen wie Gewächshäuser, Lagergebäude und Gebäuden zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient,
2. Betriebsgebäude, die dem gewerblichen Betriebszweck des „Hof Engelhardt“ dienen,
3. Wohngebäude für die Betriebsinhaber.

1.1.1.6 Lw6 (Teilfläche als Wasserspeicher)

Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung von technischem Gerät, das dem Betriebszweck dient.

1.1.1.7 Lw7

Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung von technischem Gerät, das der Teichüberwachung dient, mit angeschlossener Wohnnutzung für den Betriebsinhaber.

1.1.2 Nebenanlagen im Lw

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 50 m³ umbauten Raumes mit Satteldach bis 45°, als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Maximale Gebäudehöhe 12,0 m
Die Höhen werden jeweils gemessen ab der natürlichen Geländehöhe.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.6 Immissionsrichtwerte
(§ 6.1 TA Lärm nach § 48 BImSchG)

Für das Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf und Mischgebiete festgelegt.
Damit dürfen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die nach Ziffer 1.1.1.3, 1.1.1.5 und 1.1.1.7 zulässigen Wohnungen sind aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel vom 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

1.8 Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung "Hof Engelhardt, Schönenberg" beschrieben (siehe Anlage 3.4.1).

1.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg -NOW- (Fernwasserleitung, Fernmeldeerdkabel).

In diesem Bereich sind Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), jegliche Bebauung und Nutzung zu Lagerzwecken, auch kurzfristig, unzulässig.

Bei unvermeidlichen Leitungskreuzungen ist die NOW-Leitungsschutzanweisung zu beachten.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

1. Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung (Bäume / Sträucher) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
2. Die Ausgleichspflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu erfolgen. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
3. Für das Anpflanzen von freiwachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.

1.11 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

Bäume sind zu erhalten.

Abgehende Bäume sind durch Arten der Vorschlagsliste zu ersetzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume: Obstgehölze

"Alte Sorten" als Hochstämme, z.B.:

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Klarapfel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Schlüpfer, Salemer Kloster, Schweizer Glockenapfel, Teuringer Winterrambour, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel, Zabergäu Renette.

Alte Kulturgehölze

Besondere Gehölze für die privaten Grünflächen !

Botanischer Name		Deutscher Name
Mespilus germanica	-	Mispel
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Pyrus pyraster	-	Wildapfel
Sorbus domestica	-	Speierling
Castanea sativa	-	Ess-Kastanie

Laubbäume – Heimische Arten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus x carnea	-	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Ilex aquifolium	-	Stechpalme (wintergrün)
Populus tremula	-	Zitterpappel (Wildhecke, vereinzelt)
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphylloides	-	Sommerlinde

Sträucher: Allgemein ist die Pflanzung von Nadelgehölzen nicht erlaubt

Ausnahme: Taxus - Eibe (Wildform)
baccata

Es wird die Pflanzung von wintergrünen Gehölzen empfohlen
(siehe besondere Kennzeichnung)

Heimische Sträucher / Wildsträucher

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Acer campestre	-	Feldahorn (Heckenpflanze, Wildhecke)
Buxus semp. var. arborescens	-	Buchsbaum (Heckenpflanze, Solitär, Wildhecke), wintergrün
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylius avellana	-	Haselnuss (Wildhecke)
Crataegus calycina	-	Großkelchiger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (Wildhecke, giftig!)
Frangula alnus	-	Faulbaum (vereinzelt, feuchter Standort)
Hedera helix „Arborescens“	-	Strauchefeu
Ilex aquifolium	-	Stechpalme, wintergrün
Ligustrum vulgare	-	Liguster (Heckenpflanze, Wildhecke), wintergrün
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche (Wildhecke)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose (Wildhecke)
Rosa canina	-	Hundsrose (Wildhecke)
Rosa gallica	-	Essigrose (Wildrose)
Rosa rubiginosa	-	Weinrose (Wildrose)
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder (Wildhecke)
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

3.2 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) als Brauchwasser genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Daneben sollen die Dachwässer dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

3.3 Denkmalschutz
§20 DSchG

Das Baugebiet Lw1 ist Teil der archäologische Verdachtsfläche „Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Schönenberg“.. Werden bei Grabungen archäologische Funde oder Befunde freigelegt, ist umgehend eine Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Planunterlage

Planunterlage des Ingenieurbüros Bürgel, Untermünkheim, auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Schwäbisch Hall. Stand: 2013.

3.5 Anlagen zum Bebauungsplan

3.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung "Hof Engelhardt, Schönenberg",
GEKOPLAN
Oberrot, 28.09.2018

3.5.2 Umweltbericht „Hof Engelhardt, Schönenberg“
GEKOPLAN
Oberrot, 28.09.2018

3.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
GEKOPLAN
Oberrot, 10.08.2018

3.5.4 Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen
GEKOPLAN
Oberrot, 06.08.2018

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 08.11.2017

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 18.09.2019

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT ■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 19.11.2018 / 18.09.2019

.....
Kraft + Kraft Architekten

INHALT	Seite
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
4.1.1 Dachform, Dachneigung.....	11
4.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung.....	11
4.2 Werbeanlagen.....	11
4.3 Gestaltung + Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	12
4.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	12
4.5 Ordnungswidrigkeiten.....	12
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung.....	13

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358).

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
Beim Fassadenanstrich sind nur gedeckte Farbetöne zulässig.

1.1.1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldach, Pultdach und Flachdach.

1.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Quergiebel dürfen zusammen 50 v. H. der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Dabei sind Dachaufbauten bzw. Quergiebel bis jeweils max. 4,5 m Breite zulässig.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach, Quergiebel mit der Neigung des Hauptdaches auszuführen. Sie sind so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches enden.

Die Eindeckung der Dächer ist in Rot bis anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten. Entlang der Traufe und des Ortgangs können auf maximal 20 v.H. der jeweiligen Dachfläche matte Blechmaterialien verwendet werden.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und für eigene Zwecke zulässig. Sie sind an Gebäuden auf das Erdgeschoss zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, notwendige Verkehrsflächen, Stellplätze und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Pro Wohneinheit 2 Stellplätze.

Ansonsten gelten die gesetzlichen Vorschriften.

4.5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 08.11.2017

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 18.09.2019

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT ■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 19.11.2018 / 18.09.2019

.....
Kraft + Kraft Architekten

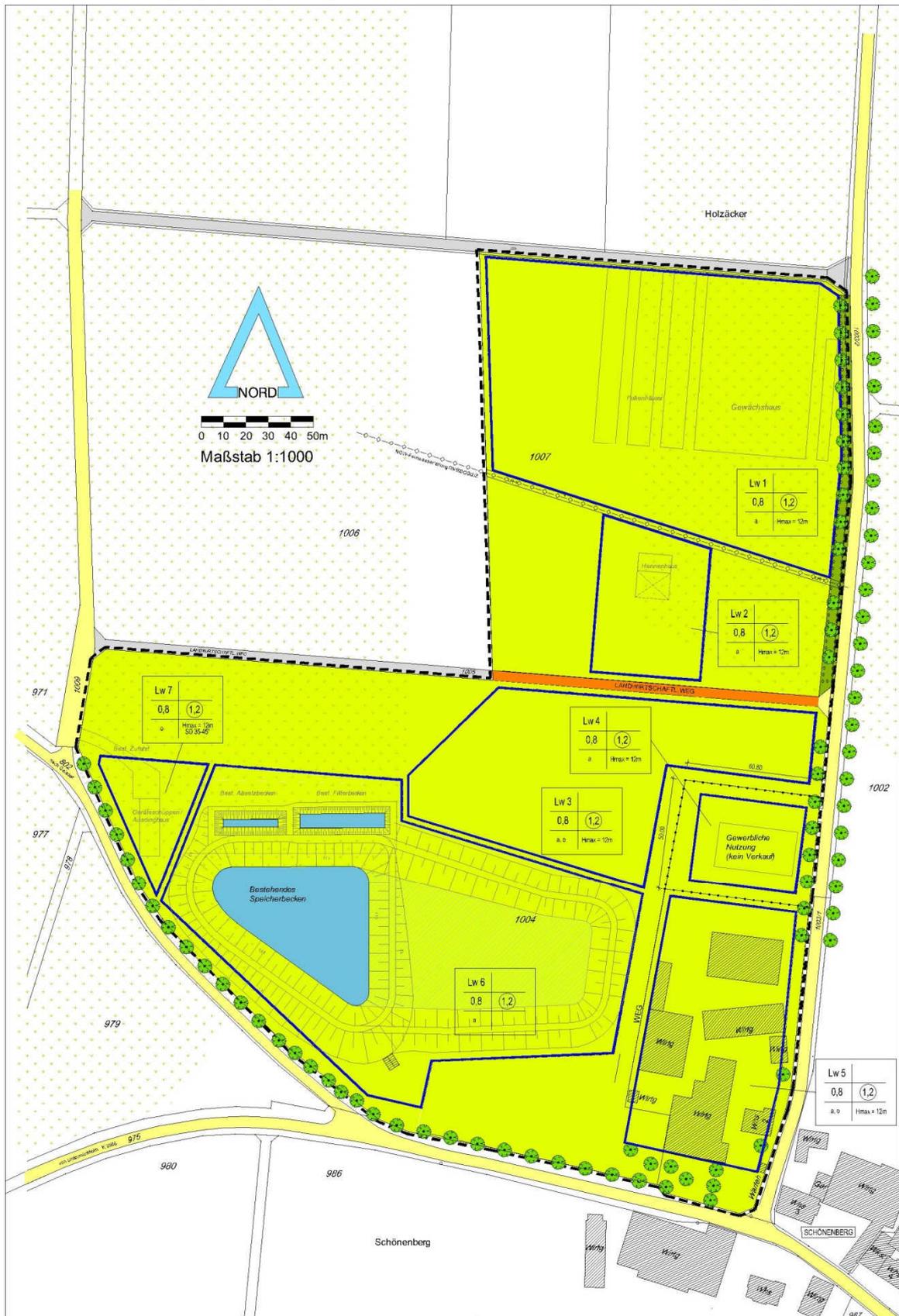
INHALT

Seite

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BIS 3 BAUGB)	2
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	10

INHALT	Seite
1.0 Übersichtsplan	3
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
1.3 Flächennutzungsplan	5
1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
1.5 Planinhalt und Festsetzungen.....	5
1.6 Flächenverteilung.....	8
1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen	8
Aufstellung, Bearbeitung	10

1.0 Übersichtsplan



1.1 Vorbemerkungen

Im Zuge der Betriebsnachfolge hat die Familie Engelhardt ein Betriebsentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde an einem „runden Tisch“ mit Gemeinde, Landwirtschaftsamt, Baurechtsamt und Umweltschutzbeauftragtem besprochen. Daraus ergab sich die einhellige Empfehlung, das Betriebsentwicklungskonzept in einen Bebauungsplan münden zu lassen.

Daraufhin hat der Gemeinderat am 08.11.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Engelhardt, Schönenberg" aufzustellen. Der Beschluss wurde am 24.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des Betriebsentwicklungskonzepts wurde der Bebauungsplan-Entwurf vom 14.11.2018 ausgearbeitet.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach der Ankündigung im Mitteilungsblatt am 19.11.2018 vom 30.11.2018 bis zum 21.12.2018 erfolgen. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel angehört und die Anregungen eingearbeitet.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 9,07 ha liegt am Rande der **Ortslage von Schönenberg**.

Es umfasst im Nordteil das Flurstück 1007 und im Südteil das Flurstück 1004. Das Gebiet wird im Süden von der Straße K2566 nach Untermünkheim bzw. der Verbindungsstraße nach Gaisdorf und im Osten durch die Straße nach Rückertsbronn begrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets (ca. 65 %) ist landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im nordöstlichen Teil steht auf einer Fläche von ca. 6000 m² ein Gewächshaus mit Hof- und Lagerflächen.

Der südwestliche Teil wird von einem Speicherbecken (ca. 6000 m²) eingenommen. Im südöstlichen Teil bestehen bereits Betriebs- und Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebs „Hof Engelhardt“. In diesem Bereich schließt sich südlich und östlich die Ortslage Schönenberg an.

Das Plangebiet hat am Nordrand eine Höhenlage von ca. 425,0 m über Normal-Null (NN). Von dort fällt es auf ca. 420 m Länge um ca. 16 m. Die Südostecke hat demnach eine Höhenlage von ca. 409,0 m über NN.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet "Hof Engelhardt, Schönenberg" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Bebauung östlich und südlich des Plangebiets ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die jetzt geplanten Baugebietsteile werden als "Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung" nach §11 BauNVO festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, durch die Ausweisung von Baugrundstücken mit den nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs „Hof Engelhardt“ zu ermöglichen.

Dabei werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen gebührend berücksichtigt; ebenso das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Umlegung, die Erschließung sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

1.5 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen,
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und in die Landschaft,
- Verkehrsanschlüsse an die Straße nach Rückertsbronn (im Osten),
- Erhalt der straßenbegleitenden Bäume sowie der Hühnerweide.

Entsprechend diesen Vorgaben ergibt sich als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung gemäß § 11 BauNVO.

Damit wird verdeutlicht, dass in Teilen des Gebietes (Lw 3, Lw 5 und Lw 7) Wohnbebauung zulässig ist, der landwirtschaftlichen Nutzung aber Vorrang eingeräumt werden soll.

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen bei Höhenbeschränkung 1,2.

Mit der Beschränkung der GRZ auf 80 v.H. der Grundstücksfläche wird erreicht, dass die für die Bewirtschaftung und Entwicklung erforderlichen Gebäudegrößen auf kompakter Fläche errichtet werden können. Sie ermöglicht trotzdem, dass genügend große Abstände um die Gebäude entstehen. Der Ortsrand Schönenberg ist damit gefasst und abgerundet.

Die Geschossigkeit wird durch die Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die Firsthöhen bestimmt. Mit diesen Festlegungen soll vermieden werden, dass bei Ausschöpfung der gesamten Bebauungstiefe und der maximalen Dachneigung überhohe Dächer oder das Landschaftsbild störende Kubaturen entstehen.

In den Baugebieten Lw 1, Lw 2, Lw 4 und Lw 6 gilt die abweichende Bauweise. Damit können die für die Betriebsführung erforderlichen Gebäudegrößen erreicht werden.

Das Betriebskonzept sieht für Lw 1 die Errichtung von Gewächs- und Folienhäusern vor.

In Lw 2 sind landwirtschaftliche Gebäude zur Tierhaltung geplant. Die aktuelle und geplante Nutzung sieht vorrangig die Hühnerhaltung vor.

Lw 4 ist für den gewerblichen Betriebsteil („Ökokiste“) bestimmt. Im hier zu errichtenden Gebäude werden die erzeugten Produkte kommissioniert und verpackt. Eine Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen.

Lw 6 wird als Fläche für eine Erweiterung des Speicherbeckens vorgehalten. Die geplante Teicherweiterung ist für eine Bewässerung bestehender und geplanter Kulturen zukünftig mit sehr hoher Sicherheit notwendig und kann aufgrund der topographischen Verhältnisse ausschließlich in diesem Baufeld umgesetzt werden.

Die südlich angrenzende Fläche umfasst die heutige Hühnerweide, die zwingend in dieser Größe für die Fortführung der bestehenden ökologischen Hühnerhaltung erforderlich und vorgeschrieben ist.

In den Baugebieten Lw 3, Lw 5 und Lw 7 gilt außer der abweichenden Bauweise die offene Bauweise für Einzelhäuser. In diesen Bereichen sind Wohngebäude für die Betriebsinhaber zulässig.

Lw 3 ist als Fläche für zukünftige Betriebserweiterungen vorgesehen. Hier können entsprechend der Betriebsentwicklung Betriebsgebäude und Wohngebäude für die Betriebsinhaber entstehen.

Lw 5 umfasst die bisherige Hofstelle. Hier soll die Einbeziehung in die Bauleitplanung eventuelle zukünftige Ersatzbauten ermöglichen.

Lw 7 ist als Baufeld für ein für den Betrieb des Speicherbeckens an dieser Stelle erforderliches Technikgebäude geplant. Eine Verlagerung des technischen Gebäudes

ist aufgrund des notwendigen Standorts am Wasserzulauf des Teiches nicht sinnvoll möglich. Aufgrund der sich ändernden klimatischen Verhältnisse ist die Bewässerung die Lebensader für den Gemüseanbau. Daher ist die Überwachung und Betreuung der technischen Anlagen für den Teichbetrieb permanent erforderlich, um die Technik und Wasserzusammensetzung zu überwachen und um die z.T. sehr kurzfristigen Zeitfenster für die Wasserentnahme aus dem Kocher ausschöpfen zu können. Die Erweiterung des technischen Gebäudes um eine Wohnung ermöglicht die dauerhafte Präsenz der Betreiber.

Um ein landschaftsverträgliches Erscheinungsbild zu sichern, ist hier zusätzlich zur offenen Bauweise ein Satteldach vorgeschrieben. Sowohl der technische Gebäudeteil als auch der Wohnbereich werden in einem Baukörper untergebracht. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt.

Die Baufelder Lw 1, Lw 2 und Lw 7 liegen teilweise im regionalen Grünzug. Insbesondere die bestehende und geplante Bebauung im Lw 1 umfasst ausschließlich privilegierte Bauvorhaben.

Ebenso verhält es sich im Baufeld Lw 2, wobei die überbaubare Fläche auf das Notwendigste reduziert ist und die angrenzenden notwendigen Auslaufflächen dem Charakter des Grünzuges nicht entgegenstehen.

Die im Lw 7 mögliche Bebauung kann nur an dieser Stelle erfolgen (siehe oben). Das Baufeld wurde auf das absolute Minimum reduziert, die Nutzung auf das Mindestmaß begrenzt.

Die nördlich an Lw 6 und Lw 7 innerhalb des Geltungsbereiches angrenzende und innerhalb des Grünzuges liegende Fläche wird von Bebauung vollständig freigehalten.

Die Verkehrerschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße nach Rückertsbronn. Für Lw 6 und Lw 7 kann eine bereits vorhandene Zufahrt über den Feldweg westlich des Planungsgebietes (Flurst. 1009) genutzt werden.

Der Landwirtschaftliche Weg ist öffentlich durchgängig und ermöglicht insbesondere landwirtschaftlichen Fahrzeugen den Zugang zu den westlich und nördlich des Planungsgebietes befindlichen Nutzflächen.

Das Planungsgebiet wird durch eine Fernwasserleitung unterquert. Dies wird durch ein Leitungsrecht (LR 1) gesichert.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind nachfolgend unter Ziffer 1.8 beschrieben. Sie ergeben sich aus der "Eingriffs- und Ausgleichsbewertung", bearbeitet durch das Büro GEKOPLAN Oberrot, September 2018. Die Ausarbeitung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

1.6 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,07 ha mit folgender Unterteilung:

- Landwirtschaftlich genutztes Gebiet

- Lw 1 + Lw 2	ca. 30.000 m ²	ca. 9,00 ha = 99,2 %
- Lw 3 + Lw 6 + Lw 7	ca. 47.580 m ²	
- Lw 4	ca. 3.140 m ²	
- Lw 5	ca. 9.300 m ²	

- Verkehrsflächen

- Landwirtschaftlicher Weg	ca. 710 m ²	ca. 0,07 ha = 0,8 %
----------------------------	------------------------	---------------------

- Zusammen ca. 9,07 ha = 100,0 %

1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Erschließungsplanung erfolgt dann auf dessen Grundlage. Die Wasserversorgung und die Entwässerung erfolgen durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Für den Haupterwerbsbetrieb „Hof Engelhardt“ ist die Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes möglich.

Zur Thematik "Wohnen" und "Landwirtschaft" wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zwischen dem "Dorfgebiet" und den Baufenstern der neuen Baugrundstücke der erforderliche Abstand eingehalten. Auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird hingewiesen.

Nach § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Für den Ausgleich sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB enthalten.

Diese Vorschläge aus der "Eingriffs- und Ausgleichsbewertung" werden im Textteil unter den Ziffern 1.7 bis 1.9 festgesetzt. Das Niederschlagswasser kann aus allen Teilgebieten in das Speicherbecken geleitet werden.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 08.11.2017

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 18.09.2019

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT ■■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 19.11.2018 / 18.09.2019

.....
Kraft + Kraft Architekten

2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von §11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Antennen, Niederspannungsleitungen,
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von §11 Abs. 2 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Insbesondere die Beschränkungen der Gebäudehöhen (Ziffer 1.2.3) auf maximal 12 m dienen dazu, das Landschaftsbild störende Gebäudekubaturen zu verhindern.

Mit der gegenüber § 37 Abs. 1 LBO erhöht festgesetzten Zahl der notwendigen Stellplätze soll erreicht werden, dass genügend Stellplätze auf den Baugrundstücken hergestellt werden, damit die Erschließungsstraßen ohne Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge befahren werden können.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 08.11.2017

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 18.09.2019

.....
Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT ■■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 19.11.2018 / 18.09.2019

.....
Kraft + Kraft Architekten

Zusammenfassende Erklärung

Der Hof Engelhardt ist ein seit Generationen bestehender landwirtschaftlicher Betrieb im Untermünkheimer Ortsteil Schönenberg, der sich konsequent dem ökologischen Landbau verschrieben hat und außerdem einen Bio-Handel betreibt.

Im Zuge der Betriebsnachfolge hat die Familie Engelhardt ein Betriebsentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde an einem „runden Tisch“ mit Gemeinde, Landwirtschaftsamt, Baurechtsamt und Umweltschutzbeauftragtem besprochen. Daraus ergab sich die Empfehlung, das Betriebsentwicklungskonzept in einen Bebauungsplan münden zu lassen.

Deshalb fasste die Gemeinde Untermünkheim am 08.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Engelhardt“.

Ziel der Planung war es, das an diesem „runden Tisch“ abgestimmte Betriebsentwicklungskonzept umzusetzen und damit den Generationswechsel im Hofbetrieb zu ermöglichen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 9,07 ha. Es liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönenberg und schließt die alte Hofstelle ebenso ein wie das bisherige Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes mit Ackerflächen, Gewächshäusern, Hühnerzucht und einem Speicherbecken zum Zwecke der Bewässerung. Westliche und nördliche Teilbereiche des Planungsgebietes liegen in einem Regionalen Grünzug.

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht erheblich. Dennoch liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor, so dass Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen ergriffen werden müssen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind der Schutz des bestehenden Biotops entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes und der Straßenbäume im Süden sowie der weitestgehende Verzicht auf Neuversiegelung vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden im Bereich des neuen Hühnerauslaufs südöstlich des 17 Einzelgehölze angepflanzt.

Mit Einhaltung und Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf geschützte Brutvögel beauftragt und durch das Büro GEKOPLAN, Oberrot, erstellt.

Obwohl sich die betreffenden Gehölze dafür geeignet hätten, wurden dort keine Brutstätten für Vögel vorgefunden. Mit der Begrenzung einer Rodung für die Zeit außerhalb der Brutsaison kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des §44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 30.11. bis 21.12.2018. Von behördlicher Seite wurde im Wesentlichen die Verkleinerung einzelner Baufelder sowie eine baufeldgenaue Beschreibung aller Vorhaben gefordert, insbesondere um innerhalb des Regionalen Grünzugs nur verträgliche Nutzungen zu garantieren und so die Ausnahmevoraussetzungen zu erfüllen.

Dies wurde mit dem Regionalverband im Vorfeld der 2. Auslegung abgestimmt und in die Planung eingearbeitet.

Die 2. Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 17.06. bis 19.07.2019 und hat keine neuen Auflagen erbracht.

Die Satzung wurde daraufhin am 18.09.2019 beschlossen und die Unterlagen dem Landratsamt Schwäbisch Hall zur Genehmigung eingereicht.

Diese Genehmigung wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 10.02.2020 erteilt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 08.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 24.11.2017
1. Auslegungsbeschluss	am 14.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 19.11.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 30.11.2018 bis 21.12.2018
2. Auslegungsbeschluss	am 08.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 07.06.2019
Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 17.06.2019 bis 19.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 18.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 30.04.2020

Aufgestellt

Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den 08.11.2017

Untermünkheim, den 18.09.2019

gez.
Maschke
(Bürgermeister)

.....
Maschke
(Bürgermeister)

Amtliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hof Engelhardt" in Untermünkheim-Schönenberg und seinen örtlichen Bauvorschriften

Der vom Gemeinderat Untermünkheim am 18.09.2019 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Hof Engelhardt“ in Untermünkheim-Schönenberg sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wurden dem Landratsamt aufgrund von § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt hat mit Erlass vom 10.02.2020 den Bebauungsplan „Hof Engelhardt“, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, genehmigt.

Maßgebend sind der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 18.09.2019, gefertigt von Kraft und Kraft Architekten.

Der Bebauungsplan „Hof Engelhardt“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Jeder kann den Bebauungsplan sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung (mit Umweltbericht) und Textteil sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

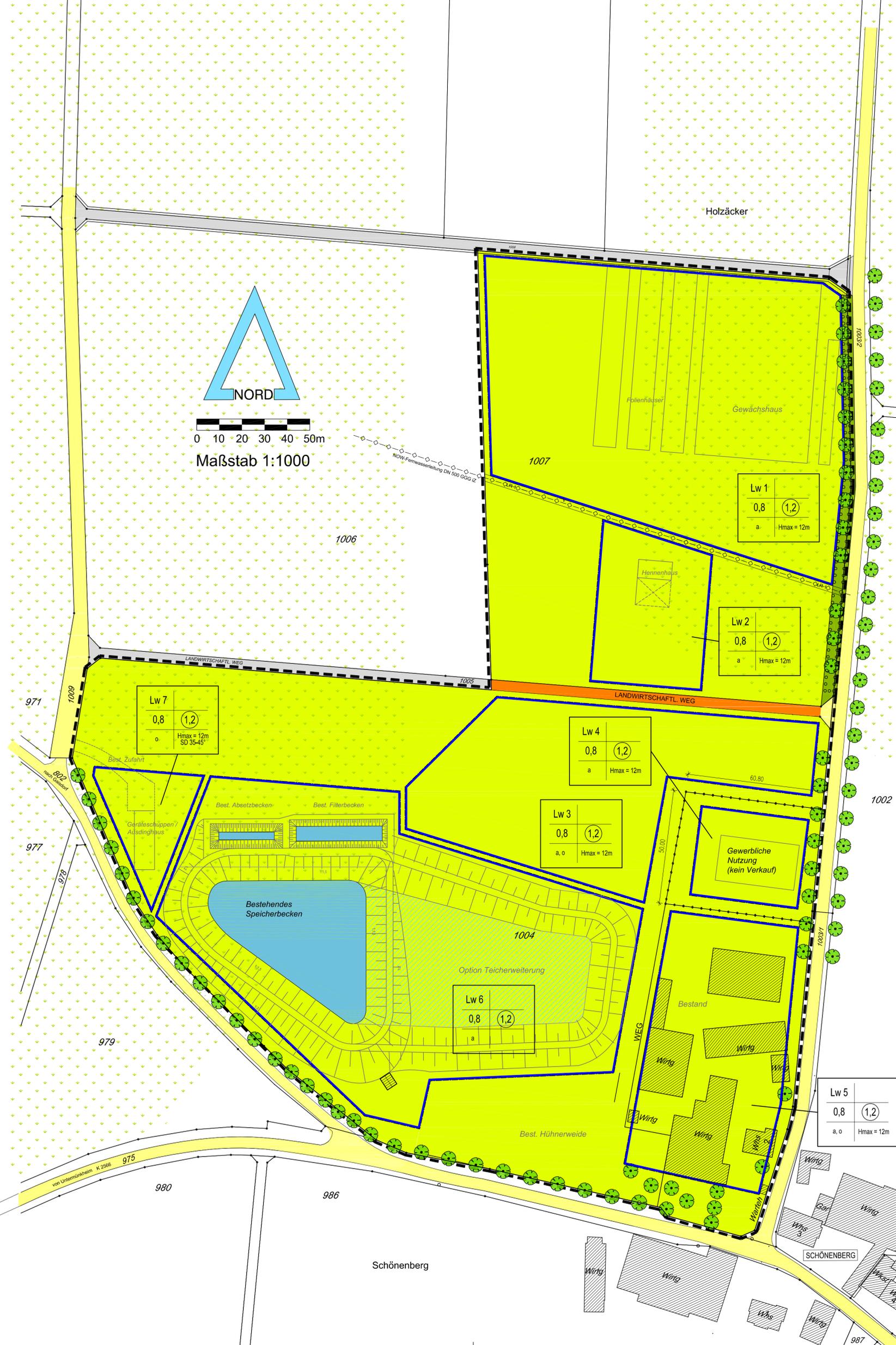
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.

Untermünkheim, 21.04.2020



Christoph Maschke
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

Lw 1-4 Landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit Nummerierung der Teilgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
 (1,2) Geschossflächenzahl
 H max maximale mittlere Gebäudehöhe in Meter

Bauweise a abweichende Bauweise o offene Bauweise
 Dachformen SD 35-45° - Satteldach, Neigungsangabe in Altgrad

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Erschließungsstraße
 Weg für landwirtschaftl. Verkehr

Anschluss von Grundstücken

Einfahrtsbereich
 Versorgungs- und Abwasserleitungen
 Versorgungsleitung

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen
 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen
 1020 Flurstücksnummer
 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 geplantes Gebäude
 Geltungsbereich Regionaler Grünzug
 Ges. geschütztes Biotop "Feldhecken nördl. Schönenberg"

Leitungsrechte

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Lageplan

Gemeinde Untermünkheim
 Gemarkung Enslingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hof Engelhardt, Schönenberg"

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung am	24.11.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung am	30.11.2018 bis 21.12.2018
Auslegung vom	18.09.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung am	

Aufstellung:

Ausfertigung:

Gemeinde Untermünkheim

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, _____ Untermünkheim _____

Maschke Bürgermeister Maschke Bürgermeister

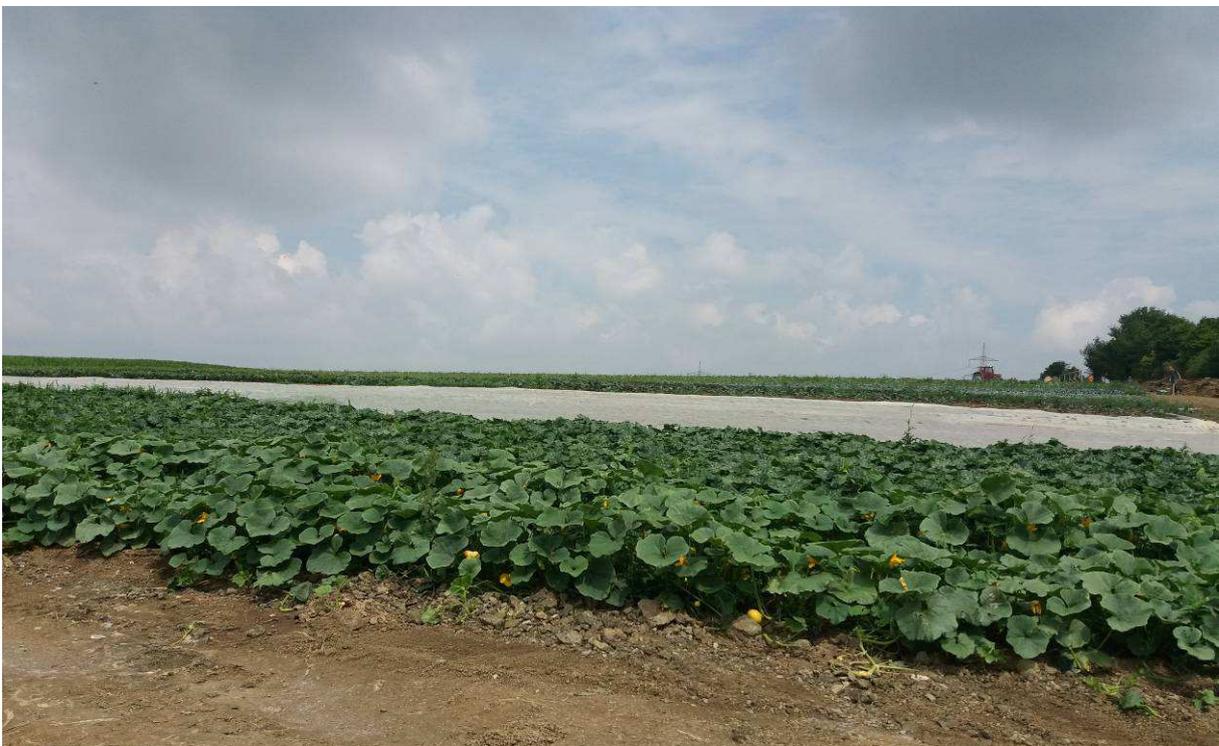
Bearbeitung:

Schwäbisch Hall, 14.11.2018 / 18.09.2019 KRAFT ■ KRAFT ARCHITEKTEN

L. Kraft, Architekt
 SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
 74629 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Umweltbericht

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"



Umweltbericht

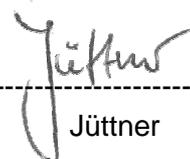
für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"

Auftraggeber: **Hof Engelhardt**
Schönenberg 2
74547 Untermünkheim
Fon: 07906/8035
Fax: 07906/8045
oekoiste@hof-engelhardt.de
www.hof-engelhardt.de

Auftragnehmer: **GEKOPLAN**
Marhördt 15
D-74420 Oberrot
Tel. 07977/1690
Fax:07977/910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: Katharina Jüttner (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 28.09.2018



Jüttner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	5
1 a	Beschreibung des Vorhabens	5
1 b	Grundlagen	5
1 b 1	Rechtsgrundlagen	5
1 b 2	Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen	5
1 b 3	Ziele des Umweltschutzes	6
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	7
2 a	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)	7
2 a 1	Untersuchungsrahmen	
2 a 2	Tiere, Pflanzen,	
2 a 3	Fläche, Boden	
2 a 4	Wasser	
2 a 5	Luft, Klima	
2 a 6	Wechselwirkungen	
2 a 7	Landschaft	
2 a 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	
2 a 9	Mensch, Gesundheit	
2 a 10	Kultur- & Sachgüter	
2 a 11	Emissionen	
2 a 12	Erneuerbare Energien	
2 a 13	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
2 b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung	17
2 b 1	Umsetzung der Planung	
2 b 2	Tiere, Pflanzen,	
2 b 3	Fläche, Boden	
2 b 4	Wasser	
2 b 5	Luft, Klima	
2 b 6	Wechselwirkungen	
2 b 7	Landschaft	
2 b 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	
2 b 9	Mensch, Gesundheit	
2 b 10	Kultur- & Sachgüter	
2 a 11	Emissionen	
2 b 12	Erneuerbare Energien	
2 b 13	Benachbarte Plangebiete	
2 c	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase	22
2 c 1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	
2 c 2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen.....	

2 c 3	Monitoring.....	
2 d	Alternativenprüfung	24
2 e	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	24
3	Zusätzliche Angaben	25
3 a	Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung	25
3 b	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	26
3 c	Zusammenfassung	26
3 d	Quellen, Literatur	27

1 Einleitung

1 a Beschreibung des Vorhabens

Im nordwestlichen Anschluss an die Ortschaft Schönenberg in der Gemeinde Untermünkheim ist das vorhabenbezogene Baugebiet "Hof Engelhardt, Schönenberg" in einer Größe von 9 ha geplant.

Als Art der baulichen Nutzung ist nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO ein Landwirtschaftlich genutztes Gebiet (Sonstiges Sondergebiet) vorgesehen, die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt je nach Teilgebiet zwischen 0,4 und 0,8.

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird aktuell überwiegend für den Gemüseanbau genutzt. Im Südwesten befindet sich ein 2016 errichteter Wasserspeicher für die Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen, im Süden ein Hühnerauslauf mit Obstbaumbestand sowie daran anschließend im Südosten die bestehenden Gebäude des Hofes. Im Norden der Fläche werden bereits genehmigte Gewächshäuser errichtet.

1 b Grundlagen

1 b 1 Rechtsgrundlagen

- Für Bauleitpläne muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt werden (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017.
- Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf (§ 2a BauGB), dessen wesentlichen Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB und Anlage 1 der SUP-Richtlinie)
- In den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 BNatSchG sind die grundsätzlichen Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes genannt, die in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

1 b 2 Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen

Folgende Planwerke und Arbeiten sind Grundlage des Umweltberichtes:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hof Engelhardt, Schönenberg“ (Gemeinde Untermünkheim, Kraft Architekten, Stand 09/2018),
- Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Engelhardt, Schönenberg“ (Büro GEKOPLAN, 09.08.2018),
- Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Engelhardt, Schönenberg“ (Büro GEKOPLAN, 06.08.2018),

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Engelhardt, Schönenberg“ (Büro GEKOPLAN, 07.08.2018),
- Flächennutzungsplan Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung (08.11.2006), Entwurf 6. Änderung (Landratsamt SHA, 10.12.2012)
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Satzungsbeschluss 27.06.2006 incl. Erweiterungen).

1 b 3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Braunsbach-Untermünkheim wird der südliche Teil der bestehenden Hofgebäude als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft eine geplante Fernwasserleitung durch den nördlichen Planbereich.

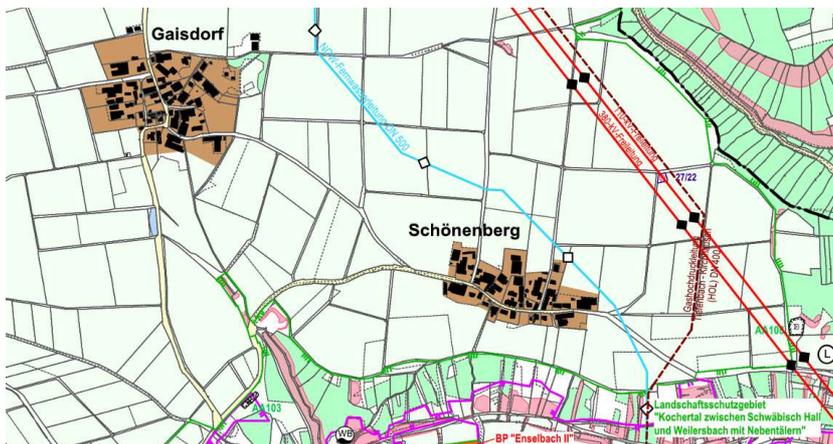


Abb. 1: Auszug FNP-Entwurf, 6. Änderung

Regionalplan Heilbronn-Franken

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist für das Baugebiet selbst keine Planungen aus, die umgebenden Flächen sind als Regionaler Grünzug gekennzeichnet.

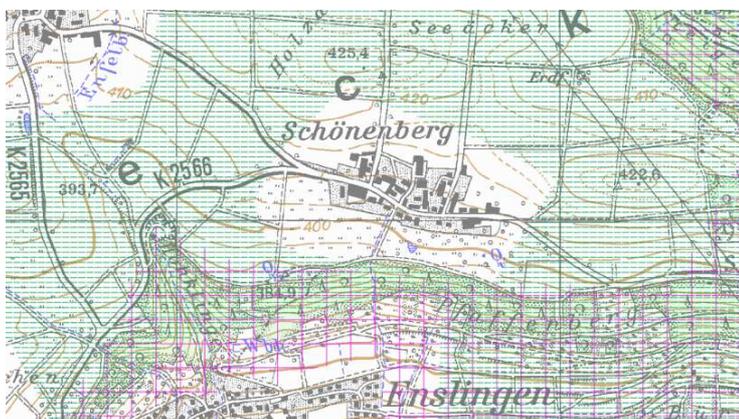


Abb. 2: Auszug Regionalplan Heilbronn Franken (Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

2 a Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)

2 a 1 Untersuchungsrahmen

Das geplante Baugebiet „Hof Engelhardt, Schönenberg“ mit einer Größe von 9 ha befindet sich im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft Schönenberg. Die Größe des Untersuchungsraumes ist nicht für alle zu untersuchenden Schutzgüter identisch mit der Abgrenzung des Baugebietes, sie variiert in Abhängigkeit des zu untersuchenden Schutzgutes. Über die Grenzen des Plangebiets hinausreichende Wirkungsmöglichkeiten sind bei folgenden Aspekten zu erwarten: Tiere und Pflanzen, Ortsbild, Landschaftsbild, Bodenversiegelung und Wasserhaushalt, Emissionen und Klima / Luft.

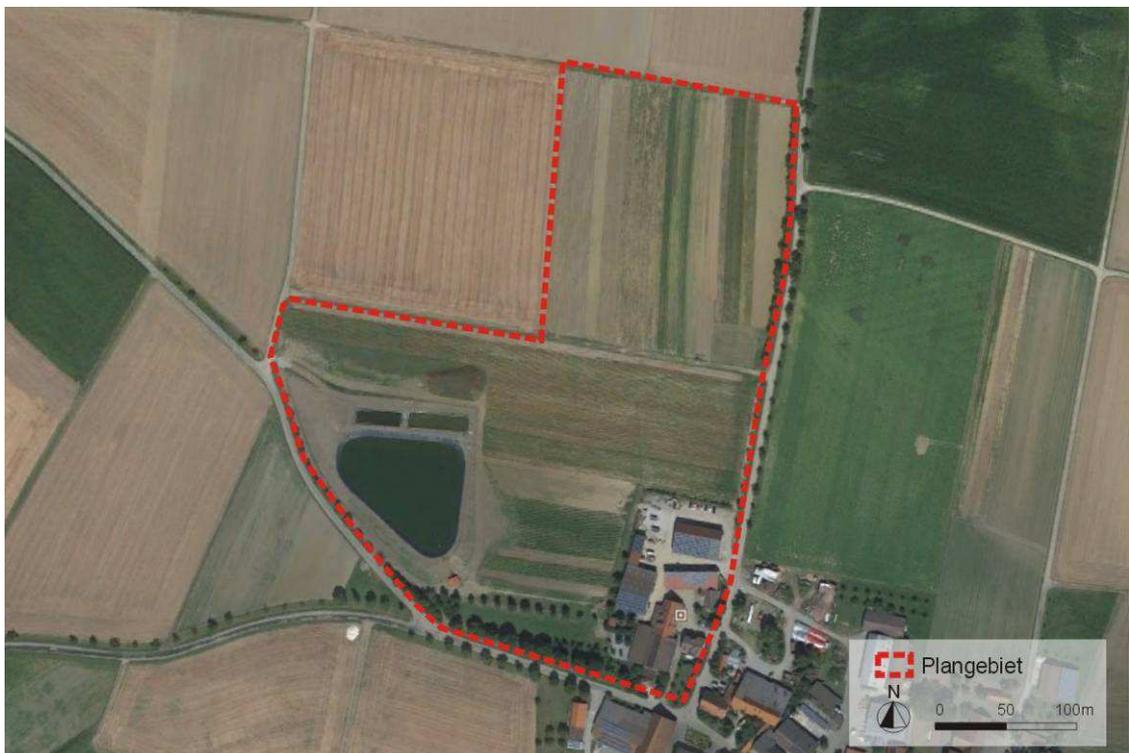


Abb. 3: Lage des geplanten Baugebietes (Kartengrundlage Luftbild)

2 a 2 Tiere, Pflanzen

Fauna

Die Relevanzprüfung für den Umfang artenschutzrechtlicher Untersuchungen (GKOPLAN, 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Planung zum Verlust von Vogelbrutplätzen in kleinflächig entfallenden Gehölzbereichen kommen kann. Im Rahmen der

artenschutzrechtlichen Prüfungen der Brutvögel wurden 2018 in diesen Gehölzen keine Brutvögel nachgewiesen.

In den übrigen überplanten regelmäßig bearbeiteten Gemüsefeldbauflächen sowie Wiesenwegen und Vielschnittgrünflächen sind keine relevanten nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Gebäude und der überwiegende Gehölzbestand bleiben mit der Planung erhalten.

Am Wohngebäude im Südosten befinden sich ca. 100 Brutplätze der nach Roter Liste als 3 = gefährdet eingestuften Mehlschwalbe.

Besondere Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Biotoptypen

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung vom Büro GEKOPLAN am 06.07.2018 erhoben.

Im 9,05 ha großen Plangebiet kommen aktuell folgende Biotoptypen vor:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m2
13.91 b	Klärteich oder Absetzteich (technisches Bauwerk)	5.400
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	600
33.61	Intensivwiese	5.900
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	4.200
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	2.000
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	52.000
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.400
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung	200
45.10	Baumreihen	-
45.40	Streuobstbestand	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	3.300
60.22	Gepflasterte Strasse oder Platz	2.800
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.400
60.25	Grasweg	1.300
60.10/60.22	von Bauwerken bestandene Fläche / Strasse / Platz - derzeit im Bau	10.000

Von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Bereiche der Feldhecken mittlerer Standorte im östlichen und südlichen Grenzbereich sowie die geplante Hecke in Planung auf insgesamt 1.400 m².

Böschungsbereiche mit Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte auf 2.000 m² im Süden sind ebenso wie Gehölzreihen im Süden und im östlichen Randbereich und ein kleinflächiger Streuobstbestand von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz.

Nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung haben die Ackerflächen auf 52.000 m², das Freigehege für Hühner auf 4.200 m² sowie unbefestigte Wege auf 1.300 m².

Von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die versiegelten und geschotterten Bereiche der Wege, Stellplätze und der Gebäude des Hofes im Südosten des Geländes sowie die sich im Bau befindenden Gewächs- und Folienhäuser.

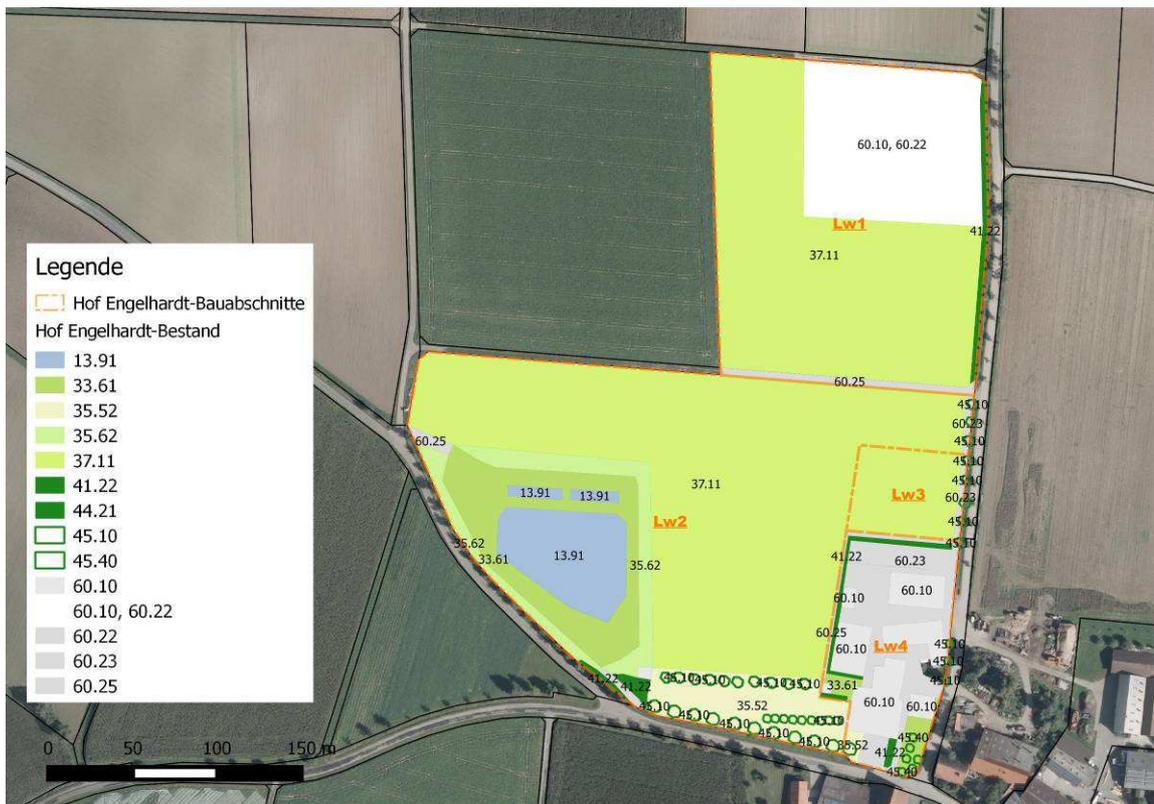


Abb. 4: Bestand der Biotoptypen im Bereich des Bebauungsplanes

Insgesamt betrachtet ist die Fläche von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Geschützte Biotope

Eine nach § 33 NatSchG als Offenland-Biotop geschützte Feldhecke (Biotopnr. 168241270784 "Feldhecken nördlich Schönenberg ") stockt im nordöstlichen Grenzbereich der Fläche. Es handelt sich um eine wegbegleitende, schmale, mittelhohe, im nördlichen Abschnitt bis auf Überhänger aktuell auf den Stock gesetzte, im südlichen Abschnitt dichte Feldhecke mit einer lichten Baum- und dichten Strauchschicht mit zahlreich Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Liguster und Hartriegel. Die Saumbereiche werden von Arten der Fettwiesen sowie Stickstoffzeigern zu einem entlang der Straße verlaufenden Graben auch von Feuchtezeigern geprägt.

Mehrere weitere Teilflächen des geschützten Biotops verlaufen nördlich des Plangebietes, sowie in 240 m nördlicher Entfernung das Offenland-Biotop Nr. 168241270800 "Doline II nördlich Schönenberg".



Abb. 5: nach § 33 NatSchG geschützte Biotope im Umfeld des geplanten Baugebietes (Kartengrundlage LUBW)

Biotopverbund

Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für Tiere und Pflanzen wird insgesamt als gering eingestuft.

2 a 3 Fläche, Boden

Bezüglich Fläche und Boden werden entsprechend des Bodenschutzgesetzes die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie der Standort für die natürliche Vegetation betrachtet.

Geologie und Böden, Topographie

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich des Lettenkeuper-Gäus. Über dem Ausgangsgestein haben sich im Gebiet Parabraunerden und Pseudogleye sowie Pelosol-Gleye und Pararendzinen entwickelt.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grundwassereinflüssen auf ca. 420 m ü.N.N. Es handelt sich um leicht nach Süd abfallende Flächen ohne besondere Reliefformen.

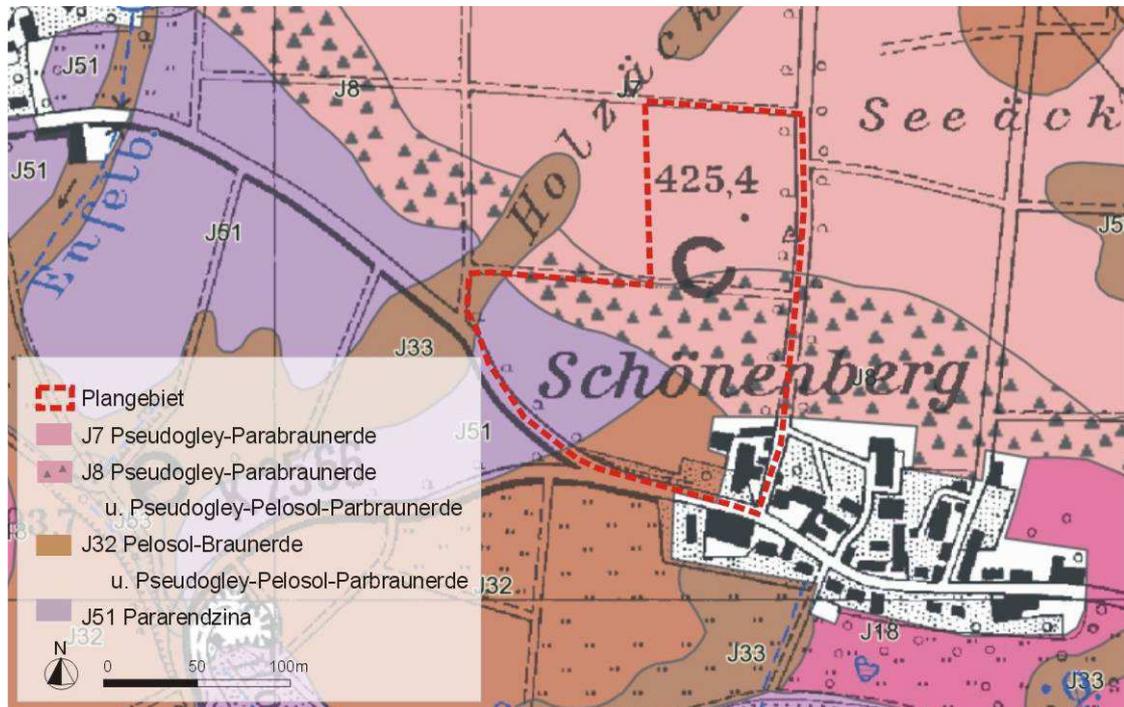


Abb. 6: Böden im Bereich des Plangebietes (Grundkarte LGRB)

Nutzung / Altlasten

Momentan wird der überwiegende Teil der Fläche für den Gemüsefeldbau genutzt, im Südosten befindet sich die Hofstelle, im Südwesten ein Wasserreservoir.

Auf der Fläche sind keine Altlasten vermerkt.

Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die im Untersuchungsraum vorkommenden Böden sind als landwirtschaftliche Produktionsfläche von Bedeutung, sie sind für die Grünland- und Ackernutzung von mittlerer bis hoher Qualität. Kleinfächig ist im Bereich der Gebäude die Bodenfruchtbarkeit gleich null.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Boden kann je nach Bodenart, Vegetation, Hangneigung und Grundwasserstand unterschiedlich viel Wasser speichern und trägt zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist hoch, wenn das Aufnahmevermögen und die Abflussverzögerung und -verminderung des Niederschlagswassers hoch ist.

Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist im Plangebiet im Süden geringmittel, im Norden mittel bis hoch. Auf Grund der relativ ebenen Lage der Fläche trägt der Untersuchungsraum nicht zu einer wesentlichen Verstärkung des Oberflächenabflusses in Starkregenfällen bei.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität eines Bodens lässt sich anhand des Ton- und Humusgehalts abschätzen. Der Boden ist als Filter- und Puffer für Schadstoffe von hoher Bedeutung.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

In die Bewertung fließen die Standorteigenschaften, die Seltenheit und der Grad der anthropogenen Veränderung des Standorts ein.

Von mittlerer Bedeutung sind die Standorte mit Eigenschaften mittlerer Ausprägung, wie sie im Untersuchungsraum vorzufinden sind. Die versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung für die natürliche Vegetation.

Bewertung

Fläche und Boden werden zusammenfassend als von mittlerer bis hoher Bedeutung im Gebiet eingestuft.

2 a 4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser wird sowohl die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete und Wasserschutzgebietszonen sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Oberflächengewässer

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich drei künstlich angelegte Wasserbecken auf insgesamt 5.400 m², zur Filterung und Speicherung von Wasser aus dem Kocher, das zur Bewässerung der Landwirtschaftsflächen eingesetzt wird. Die Becken haben künstliche Sohle und Uferbereiche ohne Bewuchs.

Grundwasserdargebot

Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung werden über die Gesteinsformation und die überlagernden Deckschichten eingeschätzt.

Die Bedeutung der Grundwasser führenden Einheiten lässt sich im Bereich des Lettenkeupers als mittel einstufen.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum nicht aus.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes, das Schutzgut Wasser betreffend, wird als gering eingestuft.

2 a 5 Klima / Luft

Im Rahmen der klimatischen Betrachtung wird das Planungsgebiet hinsichtlich seiner bioklimatischen Funktionen und seiner Immissionsschutzfunktionen eingeschätzt.

Wärmeverhältnisse, Klima

Schönenberg befindet sich im Bereich der warmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone mit einer jährlichen Durchschnittstemperatur von 9°C und 660 mm durchschnittlichem jährlichen Niederschlag.

Kaltluftentstehung und -transport

Die Acker- und Gehölzflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Diese von Vegetation bedeckten Flächen des Areals kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Die Flächen sind jedoch kein Teil bestehender größerer Kaltluftleitbahnen.

Bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion

Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Der Bestand an Einzelbäumen und Hecken im Betrachtungsraum hat keine großflächige Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird als mittel eingestuft.

2 a 6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den derzeitigen Biotopausprägungen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Die vorhandene geringflächige Bodenversiegelung führt nur im Hofbereich zu einem Verlust der Bodenfunktionen, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung.

2 a 7 Landschaft

Das Landschaftsbild eines Gebietes wird hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks, auf seine Eigenart und Schönheit hin, betrachtet.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Hohenloher – Haller Ebene“. Bei diesem Naturraum handelt es sich um eine flachwellige und weithin offene Ebene, die von tiefen Flusstälern durchschnitten wird.

Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet befindet sich angrenzend an die Ortschaft Schönenberg. Um die Ortschaft herum befinden sich Acker- und Grünlandflächen, an die sich bewaldete zum Kocher hin abfallende Flächen anschließen. Das geplante Baugebiet bildet derzeit den Übergang zu den sich an die Ortschaft anschließenden Freiflächen. Hecke und Einzelgehölze strukturieren das Gebiet nur entlang der Wege, ansonsten ist die Landschaft offen.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird bezogen auf die Landschaft als gering-mittel eingestuft.

2 a 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

In ca. 200 m südlicher Entfernung und 600 m östlicher Entfernung beginnen Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern", SchutzgebietsNr. 1.27.056.



Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete im näheren Umfeld des Untersuchungsraumes (Kartengrundlage LUBW)

Teilflächen des FFH-Gebietes "Kochertal Schwäbisch Hall - Künzelsau" (Schutzgebiets-Nr.: 6824341) erstrecken sich bis zu 250 m südlich der Planfläche.

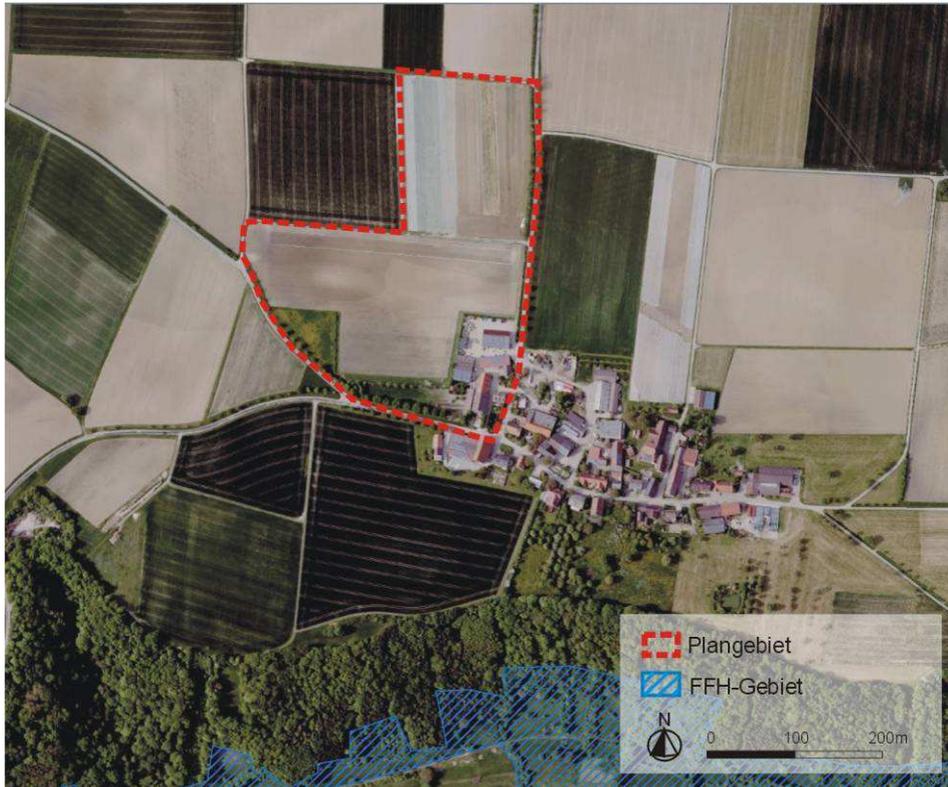


Abb. 8: Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld des Untersuchungsraumes (Kartengrundlage LUBW)

Bewertung

Für die Fläche selbst ist die Bedeutung an Schutzgebieten gering.

2 a 9 Mensch, Gesundheit

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im nahen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Schönenberg, Fußgänger und Radfahrer können das Wegenetz aus asphaltierten Wegen, die sich auch östlich und südlich entlang des Plangebietes ziehen, gut nutzen, das Plangebiet selbst mit den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch nicht.

Bewertung

Das Gebiet wird für die wohnumfeldnahe Erholung im gegenwärtigen Zustand als gering-mittel geeignet bewertet.

2 a 10 Kultur- & Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können Kunstobjekte als auch Bau- und Bodendenkmale gehören.

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist von geringer Bedeutung.

2 a 11 Emissionen

Vom Gebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

2 a 12 Erneuerbare Energien

Im Rahmen erneuerbarer Energien werden einzelne Hofgebäude mit Besatz von 1.200 m² Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung genutzt. Auf 15 m² befinden sich Solaranlagen.

2 a 13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die aktuelle Nutzung der Fläche voraussichtlich nicht ändern. Die Bestandsbeschreibung wird weiterhin gültig sein.

2 b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beinhaltet die Abschätzung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben unter anderem durch die Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Entstehung von Emissionen und Abfällen, Auswirkungen auf den Menschen, benachbarte Gebiete und das Klima.

Die Auswirkungen beziehen sich laut § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

2 b 1 Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden bereits genehmigte und zum Teil umgesetzte Bauplanungen Teil eines Bebauungsplanes werden. Weiterhin vorgesehen sind bauliche Maßnahmen auf bestehenden Ackerflächen, die eine Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung des Hofes in den Bereichen Gewächshausanbau und Hühnerhaltung möglich machen.

Es sind vier Bauabschnitte vorgesehen, in denen folgende Vorhaben geplant sind:

Bauabschnitt Lw1 (30.600 m²)

Zusätzlich zu den sich im Bau befindenden Gewächs- und Folienhäusern im Norden der Fläche ist im Zentrum der Fläche ein Hennenhaus auf 200 m² mit 8.000 m² Auslauf vorgesehen. Ein 160 m² großer, unbefestigter Zuweg zum Hennenhaus von ca. 80 m Länge und ca. 2 m Breite wird von Osten aus erfolgen, wofür 10 m der straßenbegleitenden Hecke gerodet werden müssen.

Bauabschnitt Lw2 (47.600 m²)

Im Bauabschnitt Lw2 ist langfristig die Möglichkeit einer Vergrößerung der Wasserspeicherkapazität auf bestehenden Feldbauflächen geplant. Östlich soll das Speicherbecken bis auf 12.400 m² incl. der vorhandenen Becken vergrößert werden können womit auch die Fläche oft geschnittener Wiesenbereiche um 1.000 m² und die Bereiche mit Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte um 1.500 m² steigt.

Westlich des Speicherbeckens im Bereich bestehender Intensivwiese ist der Bau eines Ausdinghauses mit zugehörigen Nebengebäuden auf 270 m² und befestigter Zuwegung und Stellflächen auf ca. 130 m² vorgesehen.

Sollten in Zukunft weitere Bauvorhaben in diesem Bauabschnitt vorgesehen sein, müssen diese gesondert ausgeglichen werden.

Bauabschnitt Lw3 (3.400 m²)

Im Bauabschnitt Lw3 ist die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes für die Vermarktung ökologischer Lebensmittel (mit großen Anteilen aus dem hofeigenen Gemüsebaubetrieb) im

Rahmen des bestehenden Gewerbebetriebes "Hof Engelhardt Ökokiste" zuzüglich versiegelter Stell- und Fahrbereiche um das Gebäude auf insgesamt 80 % der derzeit für den Feldbau genutzten Flächen geplant (d.h. 2.720 m²).

Der Bereich soll ebenso wie die bisherige Hofstelle zu den ackerbaulich genutzten Flächen durch eine Feldhecke mit einer Breite von 4 m auf einer Länge von 110 m eingegrünt werden.

Bauabschnitt Lw4 (8.900 m²)

Für den Bauabschnitt Lw4 sind keine Neubauten vorgesehen. Vielmehr werden die innerhalb der letzten Jahre genehmigten Bauten Teil des Bebauungsplanes.



Abb. 9: Auszug Bebauungsplan (Kraft Architekten)

2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Neubauten landwirtschaftlicher Gebäude und die Umnutzung von Flächen werden überwiegend Ackerflächen überplant.

Von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind die verbleibenden und neuen Bereiche der Feldhecken mittlerer Standorte auf insgesamt 1.810 m².

Bestehende und neu geplante Böschungsbereiche mit Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte auf 3.500 m² im Süden sind ebenso wie Gehölzreihen im Süden und im östlichen Randbereich und ein kleinflächiger Streuobstbestand von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz.

Nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung haben die Ackerflächen auf nunmehr 31.010 m², das bestehende und das neue Freigehege für Hühner auf 12.200 m² sowie unbefestigte Wege auf 1.300 m².

Die zukünftig versiegelten Flächen Gebäude- und Wegflächen in einer Gesamtgröße von insgesamt 19.420 m² sind für den Naturschutz von sehr geringer Bedeutung.

Nistplätze von Brutvögeln sind aktuell nicht von der Planung betroffen. Da entfallende Gehölzbereiche jedoch potentiell als Brutplätze geeignet sind, ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GEKOPLAN festgelegt, dass zum Schutz der Tiere Fällungen bzw. Rodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen sollen.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" verbleibt im Zuge der Planung auf der Wertstufe gering.

2 b 3 Fläche, Boden

Mit Baubeginn und insbesondere während der Bauphase wird auf der Fläche Boden verdichtet, umgelagert und im Aufbau verändert. Die Planung sieht für die einzelnen Bauabschnitte festgelegte Baufenster vor, worin der bereits bestehende Anteil der Versiegelung mit enthalten ist.

Die Beeinträchtigung der Flächen für das Schutzgut Boden wird auf Grund der zukünftig versiegelten Flächen als mittel eingestuft.

Bewertung

Aufgrund des Totalverlustes aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen sinkt die Bedeutung von Fläche und Boden auf die Stufe mittlere Bedeutung.

2 b 4 Wasser

Durch den Versiegelungsanteil wird die Grundwasserneubildung verringert.

Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden auf den versiegelten Flächen unterbunden bzw. eingeschränkt.

Wasserschutzgebiete sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser, die sich infolge der Neuversiegelung ergibt, ist auf Grund des nicht hohen neuen Versiegelungsanteils nicht von hoher Intensität.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird auch nach dem Eingriff als gering eingestuft.

2 b 5 Luft, Klima

Durch die Bebauung gehen auf den neu versiegelten Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren.

Schädliche Emissionen sind bei den geplanten Bauten nicht in relevanter Größe zu erwarten.

Eine Ausdifferenzierung des Mikroklimas ist an Gebäudefassaden und im Bereich der neu geplanten Gehölzstrukturen zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft verbleibt im Zuge der Planung bei mittel.

2 b 6 Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Wirkungsgefüge untereinander.

Bodenversiegelung führt, wie im Rahmen der Schutzgüter beschrieben, zum Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung. Mögliche Veränderungen der natürlichen Vegetation im engen Umkreis sind nicht zu erwarten. Bestehende Gehölzstrukturen bleiben erhalten, weitere werden neu angelegt.

Die Veränderungen der Vegetation durch Pflanzungen und Neubauten werden sich auf die Tierwelt auswirken.

2 b 7 Landschaft

Durch die Planungen wird sich das Landschaftsbild verändern. Neugeplante Bauten entlang der nördlichen Ausfahrtsstraße von Schönenberg werden das Landschaftsbild nachteilig beeinflussen, da der Blick in die freie Landschaft gestört wird. Mildernd wirkt, dass sich die Flächen an bereits bestehende Baubereiche anschließen und durchgrünt sein werden und dass sich neugeplante Bauten zwischen bereits bestehenden bzw. genehmigten Bauten befinden werden, jedoch nicht weiter in die freie Landschaft reichen.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird nach dem Eingriff als gering eingestuft.

2 b 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet hat keine absehbaren Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete.

2 b 9 Schutzgut Mensch

Durch die Neubauten gehen den Bewohnern keine ortsnahen Freiflächen zur Naherholung verloren, da das Wegesystem erhalten bleibt und Neubauten nur direkt entlang der Straßen mit Eingrünung errichtet werden.

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut „Mensch“ wird auch nach dem Eingriff als geringmittel bewertet.

2 b 10 Kultur- & Sachgüter

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche bleibt bei sehr gering.

2 b 11 Emissionen

Im Rahmen der neugeplanten Bebauungen ist nicht mit erheblichen Emissionen zu rechnen.

2 b 12 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist an den Neubauten möglich.

2 b 13 Benachbarte Plangebiete

In der Nachbarschaft des Baugebietes sind aktuell keine weiteren Bauvorhaben vorgesehen.

2 c Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase

2 c 1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauung notwendig / sinnvoll:

- Der Versiegelungsgrad wird reduziert, wenn für Stellflächen Pflasterungen verwendet werden, durch die Wasser und Luft in den Boden gelangen können. (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft)
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. (Schutzgut Boden)
- Die Planung sieht vor, neue Heckenstrukturen anzulegen und Böschungen anzusähen. Die Bepflanzungen und Einsaaten helfen, die Flächen zu durchgrünen und naturschutzfachlich aufzuwerten. Pflanzmaßnahmen werden jedoch eine Entwicklungsphase von bis zu 15 Jahren benötigen, bis der Bereich den vorgesehenen Eindruck vermittelt. (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Mensch)
- Das Roden von Gehölzen ist zur Schonung der Avifauna zwischen dem 01.10. und dem 01.03. durchzuführen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

2 c 2 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter lassen sich zum Teil durch bestimmte Maßnahmen minimieren aber nicht komplett vermeiden, so dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung bei einzelnen Schutzgütern führt. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind „unvermeidbare erhebliche Eingriffe innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, "[...], wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."

Sind besonders oder streng geschützte Arten durch die Baumaßnahme betroffen, sind evtl. zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dies ist entsprechend der Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht der Fall.

Für die Schutzgüter reichen die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen jedoch nicht aus, um alle Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte im Rahmen der Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Bebauungsplanung (GEKOPLAN, 24.09.2018).

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt

- für den Bereich Lw1 einen Bilanzwert von +30.690 Punkten,
- für den Bereich Lw2 einen Bilanzwert von -4.500 Punkten,
- für den Bereich Lw3 einen Bilanzwert von -3.760 Punkten sowie

- für den Bereich Lw4 einen Bilanzwert von 0 Punkten.

Die Bilanzierung des Schutzgutes Boden ergibt

- für den Bereich Lw1 einen Bilanzwert von -800 Punkten,
- für den Bereich Lw2 einen Bilanzwert von -3.200 Punkten,
- für den Bereich Lw3 einen Bilanzwert von -27.200 Punkten sowie
- für den Bereich Lw4 einen Bilanzwert von 0 Punkten.

Die Gesamtbilanzierung ergibt ein Minus von -8.770 Ökopunkten.

Ausgleichend ist die Pflanzung 17 weiterer Einzelgehölze (heimische Sorten, hochstämmige Obstgehölze) mit einer Wertigkeit von 500 Punkten je Gehölz im Plangebiet im Bereich des neuen Hühnerauslaufes vorgesehen.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter brauchen im Weiteren nicht gesondert ausgeglichen werden, da die Schutzgüter nicht von besonderer Bedeutung sind und die Beeinträchtigungen durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit erfasst werden.

2 c 3 Monitoring

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlasses zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es wird deshalb auf die Überwachung solcher Umweltauswirkungen Wert gelegt, die bereits dem Umweltbericht zugrunde liegen, bei denen aber Prognoseunsicherheiten bestehen.

Monitoringstelle

Die Überwachung wird durch das Büro GEKOPLAN durchgeführt.

Spezielle Überwachungsmaßnahmen:

Im Umweltbericht zum geplanten Baugebiet wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehender Überwachungssysteme informieren. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht wertet die Monitoringstelle die von den Fachbehörden eingegangenen Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen aus und veranlasst geeignete Abhilfemaßnahmen.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Die Überwachung für den Bebauungsplan wird erstmals 2 Jahre nach Inkrafttreten und letztmals nach 4 Jahren nach Umsetzung des letzten Bauvorhabens durchgeführt.

2 d Alternativenprüfung

Alternativen für den Bebauungsplan wurden nicht untersucht, da sich die Flächen direkt an die bestehenden Hofbebauungen anschließen, sich im Eigentum des Hofes befinden und sich auf den Flächen bereits Bauten befinden und derzeit errichtet werden, die noch nicht Teil eines Bebauungsplanes sind.

2 e Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 7 Nr. 6 Bst. j BauGB)

Im Rahmen der geplanten Bebauungen und Nutzungen ist nicht mit schweren Unfällen oder Katastrophen zu rechnen, soweit beim Bau der Straßen, Gebäude und Anschlüsse die Sicherheitsvorschriften beim Bau eingehalten werden.

3 Zusätzliche Angaben

3 a Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltbelange bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Tiere und Pflanzen	
Schutzgebietsausweisungen, artenschutzrechtliche Gutachten Biotoptypenkartierung	Bewertung der Artenschutzfunktion, Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion
Boden	
Geologische Grundlagendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
Wasser	
Geologische Grundlagendaten, Biotoptypenkartierung,	Bewertung der Funktion der Oberflächengewässer, Abschätzung des Grundwasservorkommen, und Bewertung der Grundwasserneubildung
Klima / Luft	
klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
Mensch	
Ortsbegehung, Auswertung touristischer Infrastruktur	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden
Landschaft	
Ortsbegehung	Bewertung der Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
Kulturelle Güter und Sachgüter	
Ortsbegehung Grundlagendaten der LUBW	Bewertung der kulturellen Güter und Sachgüter im Plangebiet

3 b Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich auf das unter 2c3 beschriebene Monitoringkonzept.

3 c Zusammenfassung

Bei Durchführung der Planung werden bereits genehmigte und zum Teil umgesetzte zum Teil sich im Bau befindliche Bauten sowie momentan überwiegend für den Gemüsefeldbau genutzte Flächen nordwestlich von Schönenberg als Sonderbaugebiet für Landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird von keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen, sofern die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der jeweiligen Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahmen realisiert werden.

3 d Quellen, Literatur

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE & GEOLOGISCHE LANDESÄMTER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (Hrsg.) (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung. – 3. Auflage, Hannover.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) (2003): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Karlsruhe.

LUBW (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Karlsruhe.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – 1. Auflage, Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg, Stuttgart.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"



Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"

Auftraggeber: **Hof Engelhardt**
Schönenberg 2
74547 Untermünkheim
Fon: 07906/8035
Fax: 07906/8045
oekoiste@hof-engelhardt.de
www.hof-engelhardt.de

Auftragnehmer: **GEKOPLAN M. Hofmann**
Marhördt 15
74420 Oberrot
Tel. 07977 / 1690
Fax 07977 / 910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeiterin: **Katharina Jüttner** (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 10.08.2018



Jüttner

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorbemerkung.....	3
2 Rechtliche Grundlagen.....	3
3 Untersuchungsumfang und Untersuchungsmethodik.....	5
3.1 Brutvögel (Avifauna)	5
4 Gebietsbeschreibung	6
5 Untersuchungsergebnisse	7
5.1 Brutvögel (Avifauna)	7
6 Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	7
6.1 Betroffenheit von europäischen Vogelarten.....	7
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	7
6.3 Betroffenheit von sonstigen besonderen Arten.....	7
7 Zusammenfassung.....	7
8 Literatur	8

1 Vorbemerkung

Nordwestlich an die Ortschaft Schöenberg anschließend ist der Bebauungsplan "Hof Engelhardt, Schöenberg" in einer Größe von 9 ha vorgesehen, der auch die bestehende Hofstelle mit umfasst. Nach dem Naturschutzrecht sind für das Vorhaben die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange abzuklären.

Das Büro **GEKOPLAN** wurde im Juli 2018 mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Flächen beauftragt. Sie beinhaltet, Brutvogelvorkommen in zu fällenden Gehölzen und zu rodenden Heckenbereichen zu untersuchen, die Ergebnisse artenschutzrechtlich zu beurteilen sowie gegebenenfalls Erhaltungsmaßnahmen zu konzipieren.

Die Erhebungen erfolgten vor Ort im Juli 2018.

2 Rechtliche Grundlagen

Schutzstatus

Vögel

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten nach der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt. Einige Vogelarten sind in der Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) bzw. im Anhang A der VO (EG) Nr. 338 aufgeführt und somit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Folgende gesetzliche Regelungen sind zu berücksichtigen:

§ 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Abs. 1

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)

Abs. 5

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)

Unbeschadet der Artikel 7 und 9 treffen die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung einer allgemeinen Regelung zum Schutz aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten, insbesondere das Verbot

- a) des absichtlichen Tötens oder Fangens, ungeachtet der angewandten Methode;
- b) der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern;
- c) des Sammelns der Eier in der Natur und des Besitzes dieser Eier, auch in leerem Zustand;
- d) ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt;
- e) des Haltens von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen.

3 Untersuchungsumfang und Untersuchungsmethodik

Als relevante Tierartengruppen, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu untersuchen sind, wurde (auf Grundlage der Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen - Büro GEKOPLAN 2018) die Artengruppe der Brutvögel festgelegt.

3.1 Brutvögel (Avifauna)

Die Erfassung des **Brutvogelbestandes** erfolgte im Bereich kleinflächig entfallender Heckenabschnitte und eines zu fällenden Obstbaumes durch das Absuchen der Bereiche nach Brutplätzen.

Die Untersuchung erfolgte am 31. Juli 2018.

Während der Begehungen wurden alle Gehölze auf Brutstätten von Vögeln abgesucht.



Abb. 1: Entfallende Gehölzstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes (Kartengrundlage Luftbild LUBW)

4 Gebietsbeschreibung

Bei den entfallenden Gehölzen handelt es sich im Norden um einen 6 m breiten Heckenabschnitt entlang eines wegbegleitenden Grabens. Die gepflanzte Hecke aus überwiegend standortangepassten Gehölzen ist schmal (ca. 2 m breit) und mittelhochwüchsig. Die Baumschicht aus Feldahorn und Hainbuche ist licht, die Strauchschicht aus zahlreich Hasel, Liguster und Hartriegel dicht.

Der südliche ca. 1 m breite und 2 m bis 3,50 m hohe jung gepflanzte Heckenabschnitt zwischen Park- und Ackerbereichen ist erst mäßig dicht, Berg-Ahorn, Liguster und Schneeball prägen den Bestand. Vom Bereich der Hecke werden ca. 4 m im westlichen Bereich entfallen.

Ein für eine vorgesehene Einfahrt entfallender Birnbaum stockt entlang der Straße in einer Obstbaumreihe. Der Birnbaum mit einer Höhe von ca. 5 m und einem Brusthöhendurchmesser von ca. 20 cm wird regelmäßig gepflegt, er weist keine Höhlungen auf.



Abb. 2: gepflanzte Hecke zwischen Acker und Stellplätzen

5 Untersuchungsergebnisse

5.1 Brutvögel

Bei den Untersuchungen der entfallenden Gehölze konnten keine Brutstätten von Vögeln festgestellt werden.

6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

6.1 Betroffenheit von europäischen Vogelarten

Brutstätten von Vögeln sind aktuell nicht von der Planung betroffen. Die Gehölze weisen keine Höhlungen auf, sind jedoch generell als Brutplätze geeignet.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um nicht in mögliche zukünftige Bruten einzugreifen und bestehende benachbarte Brutplätze nicht zu stören, sollten die Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen Anfang März bis Ende September entfernt werden.

6.3 Betroffenheit von sonstigen besonderen Arten

Bei den Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder auf Vorkommen sonstiger besonderer Arten festgestellt.

7 Zusammenfassung

Nordwestlich an die Ortschaft Schönenberg anschließend ist der Bebauungsplan "Hof Engelhardt, Schönenberg" in einer Größe von 9 ha vorgesehen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden im Juli 2018 Brutvogelvorkommen in einem zu fällenden Obstbaum und kleinflächig zu rodenden Heckenbereichen untersucht.

Innerhalb der Untersuchungsbereiche befinden sich aktuell keine Brutstätten, die Gehölze sind jedoch generell als Brutplätze geeignet.

Fazit:

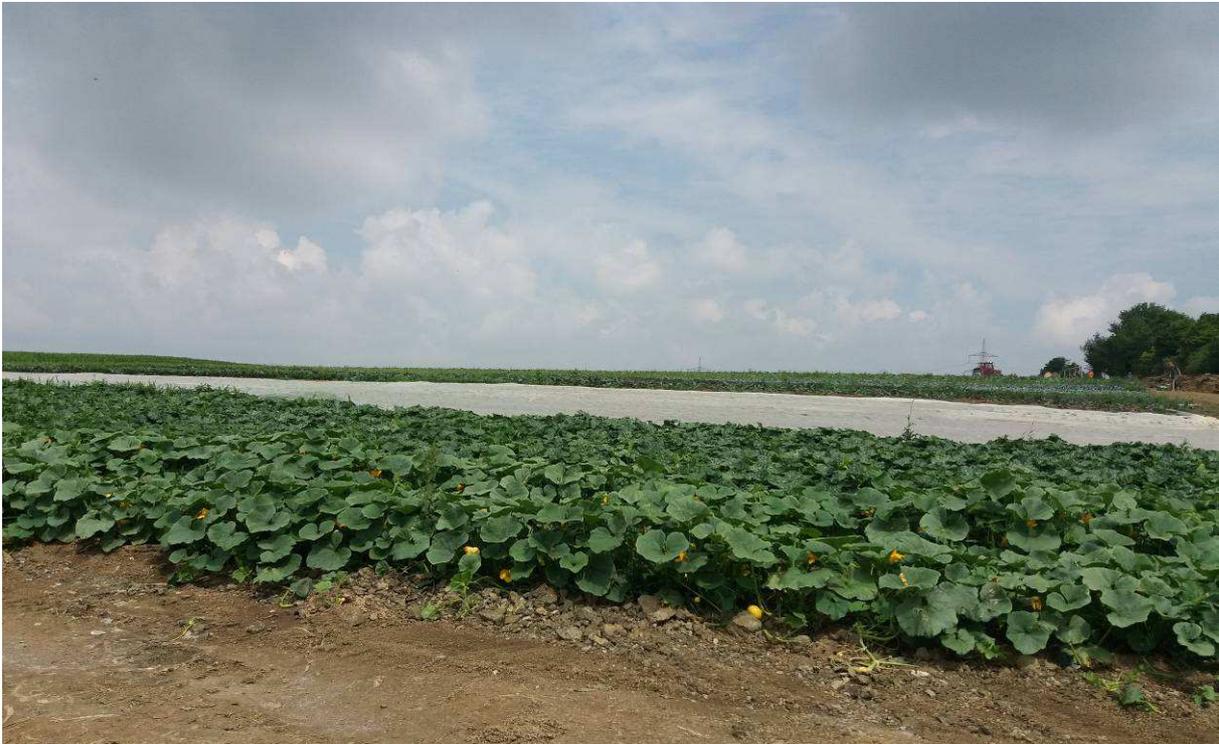
Bei Durchführung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, d. h. Baumfällungen und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit, ist bei einer Bebauung des Gebietes mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.

8 Literatur

- BLOTZHEIM, G., BAUER U., BEZZEL K.M. & E. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Passeriformes (1. Teil) Alaudidae – Hirundinidae. Bd. 10/1.
- HÖLZINGER, J., BAUER, H-G., BERTHOLD, P., BOSCHERT, M. (2007): Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs (5. Fassung. Stand 31.12.2004).
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, S., FISCHER, K. GEDEON, T., SCHIKORE, K., SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- TRAUTNER, J. & JOOS, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten – Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung, in: Naturschutz und Landschaftsplanung 40. (9), S. 265-272.

Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"



Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

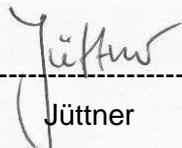
für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"

Auftraggeber: **Hof Engelhardt**
Schönenberg 2
74547 Untermünkheim
Fon: 07906/8035
Fax: 07906/8045
oekoiste@hof-engelhardt.de
www.hof-engelhardt.de

Auftragnehmer: **GEKOPLAN M. Hofmann**
Marhördt 15
74420 Oberrot
Tel. 07977 / 1690
Fax 07977 / 910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: Katharina Jüttner (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, 06.08.2018



Jüttner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Vorbemerkung.....	3
2	Rechtliche Grundlagen.....	3
3	Vorgehensweise.....	5
4	Gebietsbeschreibung.....	5
5	Habitatstrukturen.....	7
6	Empfehlungen zum Untersuchungsumfang.....	7
7	Zusammenfassung.....	8

1 Vorbemerkung

Im Mai 2018 wurde das Büro **GEKOPLAN** vom Hof Engelhardt mit der Ermittlung des nach dem Artenschutzrecht notwendigen Umfangs der tierökologischen Erhebungen für den Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Baugebietes "Hof Engelhardt, Schönenberg" in Untermünkheim, Teilort Schönenberg beauftragt (Relevanzprüfung). Im Rahmen der Relevanzprüfung wird begutachtet, welche nach dem europäischen Artenschutzrecht relevanten Arten bzw. Artengruppen in den geplanten Baugebieten potenziell vorkommen können und in welchem Umfang diese in einem artenschutzrechtlichen Gutachten zu untersuchen sind.

2 Rechtliche Grundlagen

Der Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen folgende gesetzliche Regelungen zu Grunde:

§ 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Abs. 1

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)

Abs. 5

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)

Unbeschadet der Artikel 7 und 9 treffen die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung einer allgemeinen Regelung zum Schutz aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten, insbesondere das Verbot

- a) des absichtlichen Tötens oder Fangens, ungeachtet der angewandten Methode;
- b) der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern;
- c) des Sammelns der Eier in der Natur und des Besitzes dieser Eier, auch in leerem Zustand;
- d) ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt;
- e) des Haltens von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen.

§ 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht)

- (1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

3 Vorgehensweise

Die relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen wurden anhand des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) ermittelt. Hierfür wurden die im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen nach der Liste des Informationssystems Zielartenkonzept bei einer Übersichtsbegehung am 05.07.2018 erfasst. Anhand der ermittelten Habitatstrukturen wurde daraufhin für das Plangebiet mit Hilfe des webbasierten EDV-Werkzeugs „Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg“ eine vorläufige Zielartenliste erstellt. Die Liste gibt einen groben Überblick über die im Naturraum in den vorgefundenen Habitatstrukturen potenziell vorkommenden Tierarten. Die Liste wurde anschließend anhand der plangebietsbezogenen konkreten Habitatausbildung, der spezifischen Verbreitungssituation der einzelnen Tierarten und der Kenntnisse von Gebietskennern modifiziert. Zusätzlich wurden vorhandene Daten zu seltenen und gefährdeten Pflanzen ausgewertet. In einer "Worst Case"-Betrachtung wurde immer die Möglichkeit des Vorkommens einer Tierart unterstellt und die Untersuchung eingeplant.

4 Gebietsbeschreibung

Die 9 ha große Fläche des geplanten Baugebietes befindet sich im nordwestlichen Anschluss an die Ortschaft Schönenberg im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“.

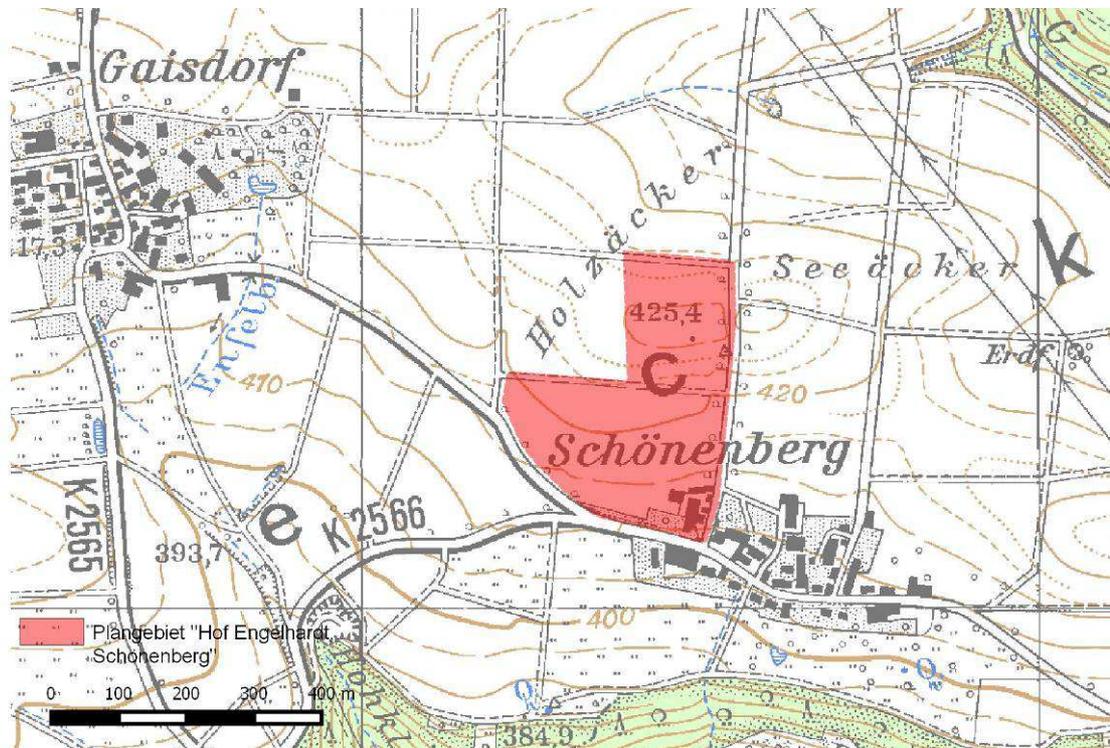


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage topographische Karte)

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird im Norden für Gemüseanbau genutzt. Im Südwesten befindet sich ein 2016 errichteter Wasserspeicher für die Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen, im Süden ein Hühnerauslauf mit Obstbaumbestand sowie daran anschließend im Südosten die bestehenden Gebäude des Hofes. In den südlichen und östlichen Grenzbereichen entlang von Straßen stocken Baumreihen und Feldhecken, ebenso um die Gebäude herum.

Aktuell werden im Norden der Fläche bereits genehmigte Gewächshäuser errichtet.

Südöstlich schließt sich an die bestehende Bebauung die Ortschaft Schönenberg an, in den übrigen Bereichen weitere Gemüsefeldbauflächen und Äcker.



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)



Abb. 3,4: Hühnerauslauf mit Gehölzbestand im Süden, Gemüsefeldbau im Zentrum des Plangebietes

5 Habitatstrukturen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Habitatstrukturen nach der Liste des Zielartenkonzeptes:

Kürzel	Habitatstruktur
D 4.1	Lehmäcker
D 6.1.2	Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte
D 6.2	Baumbestände
D 6.3	Obstbaumbestände
F 1	Außenfassaden, Keller, Dächer, Schornsteine, Dachböden, Ställe, Hohlräume, Fensterläden oder Spalten im Bauwerk mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen; ohne dauerhaft vom Menschen bewohnte Räume

6 Empfehlungen zum Untersuchungsumfang

Nach dem Zielartenkonzept ist unmodifiziert im Plangebiet mit den Artengruppen der Brutvögel, der Tagfalter und Widderchen, der Zauneidechse und der Fledermäuse zu rechnen:

Brutvögel:

Bestandsveränderungen sind im Rahmen der Planung nur in Bereichen des Gemüsefeldbaus sowie kleinräumig in Heckenbereichen und im Bereich eines Obstgehölzes geplant. Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen. Für Offenlandbrüter sind die Feldbauflächen nicht geeignet, da in für eine Brut zu kurzen Zeitabständen Bodenbearbeitungen und Fruchtwechsel durchgeführt werden. Eine Kulissenwirkung für Offenlandbrüter außerhalb des Plangebietes ist durch die Neuplanungen ebenfalls nicht gegeben, da der bestehende Wasserspeicher und die sich im Bau befindenden Gewächshäuser bereits als Kulisse wirken.

Eine Untersuchung der Brutvögel ist im Bereich der Gehölze notwendig. Auf Grund der Kleinräumigkeit der Eingriffsbereiche können die Gehölze einmalig direkt auf Brutplätze untersucht werden.

Tagfalter und Widderchen:

Die Habitatstrukturen sind für vorkommende Tagfalter- und Widderchen-Arten des Zielartenkonzeptes im Quadranten der Planung vor Ort in den Baubereichen nicht ausgeprägt.

Reptilien (Zauneidechse)

Innerhalb der geplanten Baubereiche sind keine Habitatstrukturen für Zauneidechsen vorhanden, so dass eine Untersuchungsrelevanz entfällt.

Fledermäuse

Da Gehölze und Gebäude im Bestand erhalten bleiben, ist die Artengruppe der Fledermäuse von der Planung nicht betroffen.

7 Zusammenfassung

Im Zuge der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung "Hof Engelhardt, Schönenberg" sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Artengruppe der Brutvögel im Rahmen einer einmaligen Gehölzuntersuchung notwendig.

Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"



Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Hof Engelhardt, Schönenberg"

Auftraggeber: **Hof Engelhardt**
Schönenberg 2
74547 Untermünkheim
Fon: 07906/8035
Fax: 07906/8045
oekoiste@hof-engelhardt.de
www.hof-engelhardt.de

Auftragnehmer: **GEKOPLAN M. Hofmann**
Marhördt 15
74420 Oberrot
Tel. 07977 / 1690
Fax 07977 / 910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: **Katharina Jüttner** (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, 28.09.2018



Jüttner

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorbemerkung.....	3
2 Gebiets- und Eingriffsbeschreibung.....	3
3 Ergebnisse	4
3.1 Beschreibung der bestehenden Biotoptypen.....	4
3.2 Beschreibung der geplanten Biotoptypen.....	10
3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	12
4 Literatur	19

1 Vorbemerkung

Im nordwestlichen Anschluss an die Ortschaft Schönenberg in der Gemeinde Untermünkheim ist das vorhabenbezogene Baugebiet "Hof Engelhardt, Schönenberg" in einer Größe von 9 ha geplant. Als Art der baulichen Nutzung ist nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO ein Landwirtschaftlich genutztes Gebiet (Sonstiges Sondergebiet) vorgesehen, die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt je nach Teilgebiet zwischen 0,4 und 0,8.

Das Büro **GEKOPLAN** wurde 2018 mit der Kartierung der bestehenden Biotoptypen nach dem Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg sowie der Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg beauftragt.

Die Biotoptypenkartierung sowie Bestands- und Maßnahmenbeschreibung erfolgen für den gesamten Bebauungsplan gemeinsam, die Bilanzierung für die geplanten Veränderungen innerhalb der einzelnen Bauabschnittsflächen getrennt.

2 Gebiets- und Eingriffsbeschreibung

Die Ausweisung des Baugebietes "Hof Engelhardt, Schönenberg" ist zu überwiegendem Anteil im Bereich bestehender Gemüsebauflächen in nördlichem und westlichen Anschluss an die Ortschaft Schönenberg vorgesehen. Ein Wiesenweg kreuzt die Ackerfläche im Norden von Ost nach West, weitere verlaufen um die bestehende Hofstelle im Südosten herum. Entlang einer östlich verlaufenden Straße stocken Feldhecken und eine Baumreihe. Im Südwesten befindet sich ein 2016 errichteter offener Wasserspeicher für die Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen, im Süden ein Hühnerauslauf mit Obstbaumbestand sowie daran anschließend im Südosten die bestehenden Gebäude des Hofes mit gepflasterten Stellflächen. Im Norden der Fläche werden aktuell Gewächshäuser errichtet.



Abb. 1: Planungsraum (Grundlage Luftbild LUBW)

3 Ergebnisse

3.1 Beschreibung der bestehenden Biotoptypen

Innerhalb des überplanten Gebietes befinden sich folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m²
13.91 b	Klärteich oder Absetzteich (technisches Bauwerk)	5.400
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	600
33.61	Intensivwiese	5.900
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	4.200
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	2.000
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	52.000
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.400
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung	200
45.10	Baumreihen	-
45.40	Streuobstbestand	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	3.300
60.22	Gepflasterte Strasse oder Platz	2.800
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.400
60.25	Grasweg	1.300
60.10/60.22	von Bauwerken bestandene Fläche / Strasse / Platz derzeit im Bau	10.000

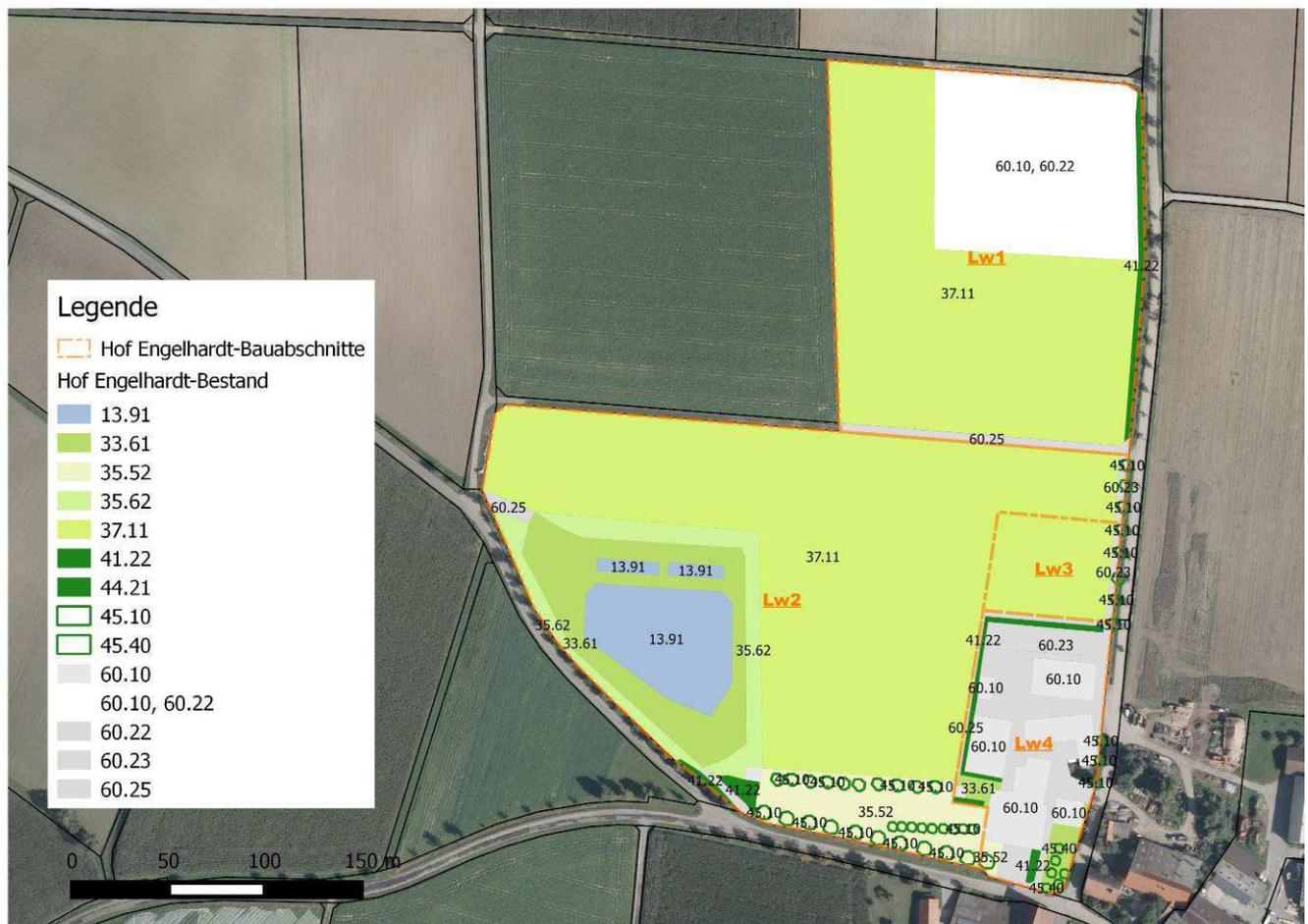


Abb. 2: Biotoptypen Bestand (Grundlage Luftbild LUBW)

Beschreibung der Biotoptypen:

13.91 Klärteich, Absetzbecken (techn. Bauwerk)

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich drei insgesamt 5.400 m² große, 2016 angelegte Wasserbecken, davon zwei Filterbecken und ein größeres Speicherbecken für die Bewässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Wasser aus dem Kocher mit wechselndem Wasserstand und künstlicher Sohle.

33.43 Magerwiese mittlerer Standorte

Auf 600 m² ist im Zusammenhang mit der Errichtung der Gewächshäuser nördlich, westlich und südlich des Gewächshauses ein 3 m breiter extensiv bewirtschafteter blütenreicher Wiesenstreifen festgesetzt worden. Dieser wird, da Teil eines Ausgleichs, bereits im Bestand mitbetrachtet.

33.61 Intensivwiese

Kleinflächige, mehrfach im Jahr geschnittene Wiesenbereiche befinden sich im Bereich der südwestlich gelegenen Hofstelle sowie um die Wasserspeicherbecken herum auf insgesamt 5.900 m².

33.52 Fettweide mittlerer Standorte

Im Süden des Plangebietes werden eingezäunte Wiesenbereiche als Freiauslauf für Hühner auf insgesamt 4.200 m² genutzt. Die Fettwiese weist zum Stall hin zunehmend Störungen durch offene Bodenstellen auf.

35.62 Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte

Die Wälle des Wasserspeicherbeckens wurden 2016 mit einer Saatgutmischung angesät. Aus der noch nicht geschlossenen Vegetationsschicht wird sich auf insgesamt 2.000 m² ein Ruderalbestand trockenwarmer Standorte etablieren.

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Gemüsefeldbauflächen im Biolandbetrieb machen den zentralen Teil des Plangebietes auf insgesamt 52.000 m² aus. Die Flächen werden regelmäßig mechanisch bearbeitet.

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Eine nach § 33 NatSchG als Offenland-Biotop geschützte Feldhecke (Biotopnr. 168241270784 "Feldhecken nördlich Schönenberg ") stockt im nordöstlichen Grenzbereich der Fläche. Es handelt sich um eine wegbegleitende, schmale, mittelhohe, im nördlichen Abschnitt bis auf Überhälter aktuell auf den Stock gesetzte, im südlichen Abschnitt dichte Feldhecke. Weitere kurze, dichte, mittelhochwüchsige Hecken stocken im Bereich der Hoffläche und im südlichen Grenzbereich auf insgesamt 1.240 m².

Die Pflanzung einer Hecke von mindestens 80 m Länge und 2 m Breite ist im Westen des Flurstückes 10551 mit der Genehmigung des Gewächshausbaues festgesetzt worden und wird, wenn auch aktuell noch nicht gepflanzt, somit als Bestand bilanziert.

44.21 Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung

Ein Flieder- sowie niedere Beerenstrauchbereiche befinden sich im Westen der Hoffläche auf 200 m².

45.10 Baumreihen

Im Hühnergehege sowie entlang der östlich verlaufenden Straße stocken Baumreihen, 9 gepflegte Obstgehölze mit Brusthöhendurchmessern von 20 cm und 6 m Höhe im Osten sowie südlich davon 3 weitere Kastanien- und Wallnussbäume mit Höhen bis 10 m und Brusthöhendurchmessern 20 cm - 30 m, sowie 9 Obstgehölze mit Brusthöhendurchmessern von 20 cm und Höhen zwischen 6 und 8 m im Hühnerauslauf, des Weiteren im Hühnergehege nördlich der Obstgehölze 10 x Spitzahorn mit Brusthöhendurchmessern von 15-20 cm und

Höhen zwischen 6 und 8 m sowie südlich entlang der Ortsausfahrtsstraße 10 x Spitzahorn mit Brusthöhendurchmessern von 30-40 cm und Höhen zwischen 10 und 12 m

Für die Bilanzierung wurden weitere kleinere, im Bestand verbleibenden Gehölze im Bereich der Hoffläche nicht gesondert erfasst.

45.40 Streuobstbestand

Im Bereich einer südöstlichen, mehrfach im Jahr geschnittenen Wiese stocken sowohl jüngere als auch ältere Obstgehölze auf 480 m².

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Die Gebäude der Hofstelle, zu denen ein Wohnhaus, sowie mehrere Betriebsgebäude und Lagerhallen gehören, nehmen aktuell 3.300 m² im Südosten des Plangebietes ein.

60.22 Gepflasterte Strasse oder Platz

Im Bereich der Hoffläche sind Fahr- und Stellplatzbereiche im Anschluss an die Gebäude auf 2.800 m² gepflastert.

Aktuell im Bau

60.10 / 22 Von Bauwerken bestandene Fläche / Gepflasterte Strasse, Platz

Aktuell werden auf 1 ha im Norden der Fläche Gewächs- und Folienhäuser samt Nebengebäuden sowie befestigten Zufahrts- und Stellflächen errichtet.

60.23 Weg, Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Im Norden der Hoffläche sind 1.400 m² für Fahr- und Stellplatzbereiche geschottert.

60.25 Grasweg

Unbefestigte Graswege verlaufen auf 1.300 m² zentral von West nach Ost durch das Plangebiet sowie zum Wasserspeicher hin.

Fotodokumentation des Bestandes



Abb. 3: Gemüseanbaufläche im Zentrum des Plangebietes



Abb. 4: junge Feldhecke zwischen Hofstellfläche und Feldern



Abb. 5: Hühnerauslauf mit Gehölzreihen



Abb. 6: Wasserfilter- und Speicherbecken für die Bewässerung

3.2 Beschreibung der geplanten Biotoptypen

Entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Veränderungen fast ausschließlich im Bereich bestehender Gemüsefeldbauflächen vorgesehen. Im Osten der Fläche ist vorgesehen auf Ackerflächen ein weiteres Betriebsgebäude zu errichten, nördlich davon ein weiteres Hühnerhaus mit Auslauffläche sowie weitere Gewächshäuser. Auch das Wasserreservoir soll in Zukunft nach Osten hin erweitert werden können.

Biotop-typennr.	Name	Fläche in m ²
13.91 b	Klärteich oder Absetzteich (technisches Bauwerk)	12.400
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	600
33.61	Intensivwiese	6.500
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	12.200
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	3.500
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	31.010
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.810
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung	200
45.10	Baumreihen	-
45.40	Streuobstbestand	-
60.10 / 22	Von Bauwerken bestandene Fläche, gepflasterte Strasse oder Platz	19.420
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.560
60.25	Grasweg	1.300



Abb. 7: Auszug Bebauungsplan (Kraft Architekten)

Für die einzelnen Bauabschnitte ergeben sich folgende geplante Veränderungen:

Bauabschnitt Lw1 (30.600 m²)

Zusätzlich zu den sich im Bau befindenden Gewächs- und Folienhäusern im Norden der Fläche ist im Zentrum der Fläche ein Hennenhaus auf 200 m² mit 8.000 m² Auslauf vorgesehen. Ein 160 m² großer, unbefestigter Zuweg zum Hennenhaus von ca. 80 m Länge und ca. 2 m Breite wird von Osten aus erfolgen, wofür 10 m der straßenbegleitenden Hecke gerodet werden müssen.

Bauabschnitt Lw2 (47.600 m²)

Im Bauabschnitt Lw2 ist langfristig die Möglichkeit einer Vergrößerung der Wasserspeicherkapazität auf bestehenden Feldbauflächen geplant. Östlich soll das Speicherbecken bis auf 12.400 m² incl. der vorhandenen Becken vergrößert werden können womit auch die Fläche oft geschnittener Wiesenbereiche um 1.000 m² und die Bereiche mit Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte um 1.500 m² steigt.

Westlich des Speicherbeckens im Bereich bestehender Intensivwiese ist der Bau eines Ausdinghauses mit zugehörigen Nebengebäuden auf 270 m² und befestigter Zuwegung und Stellflächen auf ca. 130 m² vorgesehen.

Sollten in Zukunft weitere Bauvorhaben in diesem Bauabschnitt vorgesehen sein, müssen diese gesondert ausgeglichen werden.

Bauabschnitt Lw3 (3.400 m²)

Im Bauabschnitt Lw3 ist die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes für die Vermarktung ökologischer Lebensmittel (mit großen Anteilen aus dem hofeigenen Gemüsebaubetrieb) im Rahmen des bestehenden Gewerbebetriebes "Hof Engelhardt Ökokiste" zuzüglich versiegelter Stell- und Fahrbereiche um das Gebäude auf insgesamt 80 % der derzeit für den Feldbau genutzten Flächen geplant (d.h. 2.720 m²).

Der Bereich soll ebenso wie die bisherige Hofstelle zu den ackerbaulich genutzten Flächen durch eine Feldhecke mit einer Breite von 4 m auf einer Länge von 110 m eingegrünt werden.

Bauabschnitt Lw4 (8.900 m²)

Für den Bauabschnitt Lw4 sind keine Neubauten vorgesehen. Vielmehr werden die innerhalb der letzten Jahre genehmigten Bauten Teil des Bebauungsplanes.

3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Biotope

Die Bewertung der Biotopveränderungen erfolgt nach der Ökokontoverordnung vom 19.12.2010

Die Bilanzierung erfolgt getrennt für die geplanten Veränderungen innerhalb der einzelnen Bauabschnittsflächen. Unverändert bestehend bleibende Bereiche wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht mitberechnet.

Ökopunkt-Bilanzierung

Bauabschnitt Lw1

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8		4	8.330	33.320
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10-27		17	30	510
Summe Bestand						8.360	33.830
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	13	8-13	Beeinträchtigung: Nutzung als Hühnerauslauf - offene Bodenstellen	8	8.000	64.000
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		1	200	200
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4		2	160	320
Summe Planung						8.360	64.520
Bilanz Planung – Bestand							+30.690

Ökopunkt-Bilanzierung

Bauabschnitt Lw2

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
13.91 b	Klärteich oder Absetzteich (technisches Bauwerk)	1	1		1	5.400	5.400
33.61	Intensivwiese	6	6		6	1.500	9.000
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	15	12-15		15	2.000	30.000
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8		4	9.500	38.000
Summe Bestand						18.400	82.400

<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
13.91 b	Klärteich oder Absetzteich (technisches Bauwerk)	1	1		1	12.400	12.400
33.61	Intensivwiese	6	6		6	2.100	12.600
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	15	12-15		15	3.500	52.500
60.10 / 60.22	Von Bauwerken bestandene Fläche / Versiegelte Strasse / Platz	1	1		1	400	400
Summe Planung						18.400	77.900
Bilanz Planung – Bestand							-4.500

Ökopunkt-Bilanzierung

Bauabschnitt Lw3

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8		4	3.160	12.640
Summe Bestand						3.160	12.640
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10-17		14	440	6.160
60.10 / 60.22	Von Bauwerken bestandene Fläche versiegelte Straße, Platz	1	1		1	2.720	2.720
Summe Planung						3.400	8.880
Bilanz Planung – Bestand							-3.760

Ökopunkt-Bilanzierung

Bauabschnitt Lw4

Da keine konkreten flächenmäßigen Bestandsveränderungen vorgesehen sind, ergibt sich keine Veränderung der bestehenden Wertigkeit und somit kein Bilanzierungsbedarf für die 8.900 m² große Fläche.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt

- für den Bereich Lw1 einen Bilanzwert von +30.690 Punkten,
- für den Bereich Lw2 einen Bilanzwert von -4.500 Punkten,
- für den Bereich Lw3 einen Bilanzwert von -3.760 Punkten sowie
- für den Bereich Lw4 einen Bilanzwert von 0 Punkten.

Schutzgut Boden

Auch die Bilanzierung der Veränderungen der Bodenfunktionen bezieht sich auf die geplanten Bauabschnitte.

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Bauabschnitt Lw1

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen zu erwarten, die mit 200 m² für den Bereich des Hennenhauses (Versiegelung Planung - Bestand) entsteht.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2,5 (mittel-hoch)	0 (sehr gering)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2 (mittel)	0 (sehr gering)
Filter und Puffer für Schadstoffe	3 (hoch)	0 (sehr gering)
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,5	0

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die nach der Planung zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut "Boden" von 500 Wertpunkten ($200 \text{ m}^2 \times 2,5$ (Änderung der Wertigkeit)). Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte erfolgt durch Multiplikation der Wertpunkte mit dem Faktor 4:
 $200 \text{ Wertpunkte} \times 4 = 800 \text{ Ökopunkte}$.

Bauabschnitt Lw2

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen zu erwarten, die auf 400 m^2 im Bereich des Ausdinghauses zu erwarten sind.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2 (mittel)	0 (sehr gering)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,5 (gering-mittel)	0 (sehr gering)
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5 (mittel-hoch)	0 (sehr gering)
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2	0

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die nach der Planung zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut "Boden" von 800 Wertpunkten ($400 \text{ m}^2 \times 2$ (Änderung der Wertigkeit)). Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte erfolgt durch Multiplikation der Wertpunkte mit dem Faktor 4:
 $800 \text{ Wertpunkte} \times 4 = 3.200 \text{ Ökopunkte}$.

Bauabschnitt Lw3

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen zu erwarten, die mit 2.720 m^2 angesetzt sind.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2,5 (mittel-hoch)	0 (sehr gering)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,5 (mittel-hoch)	0 (sehr gering)
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5 (mittel-hoch)	0 (sehr gering)
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,5	0

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die nach der Planung zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut "Boden" von 6.800 Wertpunkten ($2.720 \text{ m}^2 \times 2,5$ (Änderung der Wertigkeit)).

Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte erfolgt durch Multiplikation der Wertpunkte mit dem Faktor 4:

$6.800 \text{ Wertpunkte} \times 4 = 27.200 \text{ Ökopunkte}$.

Bauabschnitt Lw4

Da keine Neuversiegelungen vorgesehen sind, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für den Baubereich.

Die Bilanzierung des Schutzgutes Boden ergibt

- für den Bereich Lw1 einen Bilanzwert von -800 Punkten,
- für den Bereich Lw2 einen Bilanzwert von -3.200 Punkten,
- für den Bereich Lw3 einen Bilanzwert von -27.200 Punkten sowie
- für den Bereich Lw4 einen Bilanzwert von 0 Punkten.

Weitere Schutzgüter

Es werden unabhängig von der Biotoptypenbilanzierung und der Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit alle dauerhaften Veränderungen weiterer Schutzgüter bilanziert, sofern die Schutzgüter von besonderer Bedeutung sind und die Veränderung der Wertigkeit nicht hinreichend durch die Bilanzierung der Biotoptypen und der Bewertung der Böden abgedeckt ist. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan, GEKOPLAN 2017), so dass eine weitere Bilanzierung der Schutzgüter nicht notwendig ist.

Gesamt-Bilanzierung

Schutzgut	Differenz Ökopunkte
Biotope (dauerhafte Aufwertung)	+22.430
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	-31.200
Summe Gesamtbilanzierung	-8.770

Die Gesamtbilanzierung ergibt ein Minus von -8.770 Ökopunkten.

Ausgleichend ist die Pflanzung 17 weiterer Einzelgehölze (heimische Sorten, hochstämmige Obstgehölze) mit einer Wertigkeit von 500 Punkten je Gehölz im Plangebiet im Bereich des neuen Hühnerauslaufes vorgesehen.

4 Literatur

- BÄSSLER, M. HRSG. (2011): Rothmaler - Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, Heidelberg.
- BREUNIG, T. et. al. (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 4. Auflage 2009, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe - 2. überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren - 2. völlig neu überarbeitete Auflage, Karlsruhe.