

**GEBRÜDER WEIBLER**

**Bebauungsplan  
"Siebeneicher Straße"**

**UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-  
AUSGLEICHS-BILANZIERUNG**

Entwurf

**Bestandteil der Begründung zum  
Bebauungsplan**



---

Landschaftsarchitekten und Umweltplaner  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg  
Tel. +49 (0) 7152 – 766 33 - 40  
info@helbig-umweltplanung.de  
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Marcel Schiebel, M.Sc. Geoökologie

Stand: 13.11.2023

H:\Bauvorhaben\Bretzfeld\L23-005\_UB EAB B-Plan Siebeneicher  
Straße\04\_Intern\_Berichte\1\_Word\UB\_mit\_EAB\L23-005\_UB\_EAB\_B-Plan\_Siebeneicher  
Straße\_Entwurf\_Schwarzfassung\_20231113.docx

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	1
1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	2
<b>2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1. Methodik.....	6
2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit .....	6
2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	7
2.4. Schutzgut Boden .....	12
2.5. Schutzgut Fläche.....	14
2.6. Schutzgut Wasser .....	15
2.7. Schutzgut Klima / Luft .....	17
2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....	18
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	19
2.11. Summationswirkungen.....	20
2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	21
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	<b>23</b>
3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens.....	23
3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	23
<b>4. Anderweitige Planungsalternativen</b> .....	<b>24</b>
4.1. Standortalternativen.....	24
4.2. Planungsalternativen .....	25
<b>5. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>26</b>
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	26
5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	26
5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie .....	26
5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	26
<b>6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich</b> .....	<b>27</b>
6.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen .....	27
6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	28
6.3. Methodik und Flächenbilanz .....	28

6.4.	Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	29
6.5.	Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich .....	30
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Anlage: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>37</b>
9.1.	Bilanzierung Bestand – Planung .....	37
9.2.	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	47

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1:	Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012) .....	1
Abbildung 2:	Ausschnitt des Landesweiten Biotopverbundes, Quelle LUBW online 2023. ...	10
Abbildung 3:	Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet, ohne Maßstab, Auszug aus BK50 (LGRB online 2023).....	13
Abbildung 4:	Lageübersicht der geprüften Alternativstandorte, Kartengrundlage: LUBW online 2023.....	24
Abbildung 5:	Planexterne Kompensationsmaßnahme auf Flurstück 5069 im Gewinn „Hockenbühl“, ohne Maßstab, Kartengrundlagen: LUBW online 2023 (Luftbild) und Landesvermessungsamt B.-W. 2012 (Topografische Karte).....	31

### **TABELLENVERZEICHNIS:**

Tabelle 1:	Biotoptypen im Bestand.....	8
Tabelle 2:	Im Plangebiet vorhandene Bodentypen und Wertigkeit der Böden, Datengrundlage LGRB online 2023. ....	12
Tabelle 3:	Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit .....	22
Tabelle 4:	Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches .....	29

### **PLANVERZEICHNIS:**

Plan 1.0:	Bestands- und Konfliktplan	M 1:1.250
-----------	----------------------------	-----------

## 1. Einleitung

### 1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinde Bretzfeld liegt die Anfrage des landwirtschaftlichen Betriebs der Gebrüder Weibler bezüglich einer Erweiterung des bestehenden Standorts im Bereich „Hälden“ vor. Es sollen Möglichkeiten zur Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte des Betriebs geschaffen werden. Zudem ist eine Erweiterung der bisherigen Nutzungen (Wohnhaus, Kellerei) vorgesehen. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan " Siebeneicher Straße" aufgestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erstellen. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dokumentiert die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes ermittelt werden. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird ebenfalls in der Umweltprüfung behandelt. Es unterliegt nicht der Abwägung.

Mit der Erstellung dieser Leistungen wurde das Büro Helbig UmweltPlanung, Leonberg im März 2023 beauftragt.

### 1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

#### Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Außenbereich zwischen den Bretzfelder Ortsteilen Siebeneich und Schwabbach, an der Kreisstraße K2338. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Kreisstraße begrenzt. Im Norden, Osten und Westen befinden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland).

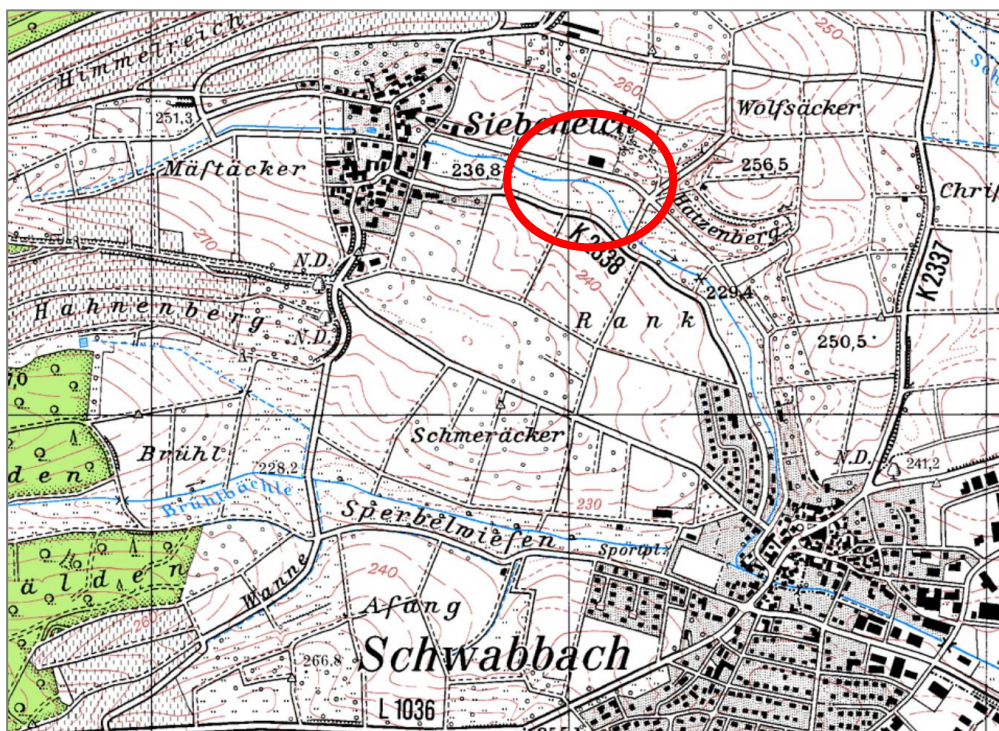


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012)

## **Art und Umfang des Vorhabens**

Der Bebauungsplan "Siebeneicher Straße" (Käser Ingenieure, Arbeitstand 14.08.2023) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,15 ha und setzt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,26 ha fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird für der südlichen Teilfläche eine aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Für die nördliche Teilfläche wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Bebauung auf der nördlichen Teilfläche darf eine Gesamtlänge von 120 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhen für die Bauflächen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Obergrenze für die mit der Direktvermarktung verbundenen Nutzungen sind zwei Vollgeschosse. Für das geplante Wohngebäude auf der südlichen Teilfläche sind ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine Länge von höchstens 22 m festgesetzt.

Zwischen den Gebäuden sind Betriebsflächen vorgesehen. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

Die private Grünfläche mit Bestandsbäumen am Nordrand soll erhalten werden.

Auf den privaten Grünflächen entlang der K2338 und im Osten des Plangebiets, sowie westlich des geplanten Wohngebäudes, sind unbefestigte Stellplatzanlagen für PKW und Caravan als Baumwiesen vorgesehen. Lediglich die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen (Fahrgassen) sollen befestigt werden.

Auf den übrigen privaten Grünflächen entlang des Siebeneicher Bächles ist überwiegend eine Nutzung als Wiese, Weide oder Ackerfläche vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche direkt südlich der Veranstaltungshalle, für die auf privater Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen ist. Zudem sind am Ostrand entlang des Wirtschaftsweges Baumpflanzungen als randliche Eingrünung festgesetzt.

Der Gewässerrandstreifen wird gemäß Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und durch die Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur aufgewertet.

Die Befestigung aller Stellplätze und Zufahrten hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

## **1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **1.3.1 Fachgesetze**

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 08.12.2022) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 04.01.2023) zu beachten.

### **1.3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006) ist der das Plangebiet als regionaler Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ ausgewiesen.

Im Zuge der 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken wird eine Rücknahme des regionalen Grünzugs im Bereich des Plangebiets angestrebt, um eine Bauleitplanung zur Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 10.12.2021. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befindet sich die 19. Änderung noch im laufenden Verfahren. In der Verbandversammlung am 14. Juli 2023 wurde die Regionalplanänderung beschlossen.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von 2004 weist den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft aus. Planrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich zugeordnet (vgl. Auszug in: KÄSER INGENIEURE 2022b).

Für die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer Sonderbau- bzw. privater Grünfläche wird in einem parallelen Verfahren eine Flächennutzungsplanänderung (7. Änderung der 2. Fortschreibung) durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss erfolgte am 24.11.2022.

### **1.3.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bretzfeld ("Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung", MÖRGENTHALER INGENIEURE PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2004) sind für das Vorhabengebiet folgende Informationen dargestellt:

Im Landschaftsplan wird die Fläche als Geschützter Grünbestand dargestellt und befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzugs. Am Westrand ragt ein kleiner Teil eines wertvollen Lebensraums / Biotopkomplexes mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung in das Plangebiet hinein.

Der Geltungsbereich ist als relevantes Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. Im Tal, entlang des Siebeneicher Bächle verläuft eine Kaltluftbahn.

Die Fläche entlang des Siebeneicher Bächles wird als Bereich mit hoher Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ausgewiesen.

Des Weiteren ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Vorrangfläche, die an das Siebeneicher Bächle angrenzenden Flächen zudem als potentielle Dauergrünlandstandorte dargestellt.

### **1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne**

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### **1.3.6 Schutzgebiete**

Im südwestlichen Geltungsbereich und westlich daran angrenzend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Schilfröhrichte östlich Siebeneich“ (Biotop-Nr. 168221261897) entlang des Siebeneicher Bächles. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt die geschützte Feldhecke „Hecke im Gewinn Hätzenberg nordwestlich Schwabbach“ (Biotop-Nr. 168221260625). (LUBW online 2023).

Das Plangebiets befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Erlenwiesen, Rappach“ (WSG-Nr. 126165). (LUBW online 2023)

Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

### **Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg**

Kernflächen stellen die Ausgangsbiotope des Verbundes dar. Diese sollen in einen räumlichen Verbund gebracht werden. Kernräume bestehen aus mindestens zwei zu arrondierenden Kernflächen, die in einer Entfernung von maximal 200 m zueinander liegen und durch keine Barriere getrennt sind. Basierend auf den Kernräumen wurden die Suchräume mit einer Entfernung von 500 m und 1.000 m als potenzielle Verbundräume ermittelt (LUBW online 2023).

Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Flächen für den "Biotopverbund feuchte Standorte", sowie den „Biotopverbund trockene Standorte“ (LUBW online 2023).

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiets ist eine Kernfläche und ein Kernraum des "Biotopverbunds mittlerer Standorte" vorhanden. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein 1.000 m-Suchraums. (LUBW online 2023)

### **Generalwildwegeplan**

Der Vorhabenbereich sowie die weitere Umgebung werden nicht durch Wildtierkorridore überlagert. Die Kernachse des nächstgelegenen Wildtierkorridors verläuft nordwestlich des Vorhabenbereiches in ca. 1,3 km Entfernung. (LUBW online 2023)

### **Gesetzlich geschützter Streuobstbestand:**

Der Streuobstbestand im westlichen Bereich erfüllt nach Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hohenlohekreis gemäß § 33a NatSchG die Voraussetzung eines geschützten Streuobstbestands. Für die Überplanung ist daher ein Antrag auf Umwandlung zu stellen.

### **1.3.7 Fachplanungen**

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WASSER- UND LANDSCHAFTSPLANUNG (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Direktvermarktung“ im Gebiet der Gemeinde Bretzfeld - OT Siebeneich – Hohenlohekreis, Obersulm.
- ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WASSER- UND LANDSCHAFTSPLANUNG (2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Direktvermarktung“ im Gebiet der Gemeinde Bretzfeld - OT Siebeneich – Hohenlohekreis, Obersulm.
- BIT INGENIEURE AG (2020): Gemeinde Bretzfeld - Starkregenrisikomanagement – Risikoanalyse, Starkregenrisikokarte, Blatt 002, Stand: November 2020, Heilbronn.
- BIT INGENIEURE AG (2023): Bretzfeld – Schwabbach - Starkregenbetrachtung - Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“ – Wasserbau / Hydrologie - Erläuterungsbericht, Stand: 01.06.2023, Heilbronn.
- BÜRO HELBIG UMWELTPLANUNG (2022): 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich Bretzfeld–Siebeneich – Umweltbericht, Stand: 20.09.2022, Leonberg.
- GEBRÜDER WEIBLER GBR (2023): Bebauungsplanverfahren „Siebeneicher Straße“ - Abschätzung der Nutzungsintensität der geplanten baumüberstandenen Parkplätze, Stand: 01.06.2023, Bretzfeld-Siebeneich.
- GOBIO – BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN DIPL.-BIOL. M. PFEIFFER (2015): Detailkartierung und Maßnahmenplanung für den Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*, SCHRANK 1803) im Hohenlohekreis, Dezember 2015, March-Hugstetten.
- KAPPUS, B (2023): Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“ - SAP Siebeneicher Bächle – Steinkrebse, Stand: 19.05.2023, Möckmühl.
- KÄSER INGENIEURE (2022a): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Siebeneicher Straße“ – Vorentwurf (Plan- und Textteil, Begründung), Stand: 15.11.2022, Untergruppenbach.



- KÄSER INGENIEURE (2022b): Flächennutzungsplan - 7. Änderung der 2. Fortschreibung „Siebeneicher Straße“ – Gemarkung Schwabbach und Siebeneich – Begründung, Stand: 15.11.2022, Untergruppenbach.
- KÄSER INGENIEURE (2022c): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Im Flürle“ – Vorentwurf (Plan- und Textteil, Begründung), Stand: 21.12.2022, Untergruppenbach.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2023): Bodenkundliche Einheiten, Kartenviewer des LGRB, <https://maps.lgrb-bw.de>, Stand: 03.04.2023, Freiburg.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2023): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 30.03.2023.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Biotopverbund, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Geschützte Biotope, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Grundwasser und Wasserschutzgebiete, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Hochwasser, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Schutzgebiete, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- MÖRGENTHALER INGENIEURE PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2004): Gemeinde Bretzfeld – Hohenlohekreis – Landschaftsplan, Stand: 22.01.2004, Öhringen.
- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan 2020. Heilbronn, 24.03.2006.
- RW BAUPHYSIK (2023): Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan ‚Siebeneicher Straße‘ der Gemeinde Bretzfeld, Stand: 20.03.2023, Schwäbisch Hall.

## **2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1. Methodik**

In Abstimmung mit der Gemeinde Bretzfeld werden die Flächendispositionen der Bestandssituation und des aktuellen Planungsstandes (Käser Ingenieure, Arbeitsstand 14.08.2023) entsprechend der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet.

Dabei werden die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ quantitativ bewertet. Wirkungsbereiche oder Schutzgüter, für die kein quantifizierter Bewertungsrahmen vorliegt, werden verbal-argumentativ beurteilt.

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im Anhang.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

### **2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit**

Für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit“ werden sowohl das Wohnumfeld als auch Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe betrachtet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung bereits vorhandener schädlicher Umwelteinwirkungen. Die Teilaspekte „Hochwasserschutz“ und „Starkregenrisiko“ werden beim Schutzgut Wasser behandelt. Der Teilaspekt Erholung wird beim Schutzgut Landschaftsbild / Erholung betrachtet.

#### **2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

Auf dem Gelände befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Kellerei und einer als Markt- und Festhalle genutzten Halle.

Vorbelastungen sind durch verkehrsbedingte Lärm- und Abgasemissionen der angrenzenden K2338 und der aktuellen Nutzung mit Weinkellerei, sowie Markt- und Festhalle vorhanden. Ein erhöhter Besucherverkehr durch die mehrmals im Jahr veranstalteten Feste führt zudem zu einer zeitweisen Erhöhung der Emissionen im Plangebiet und der Ortslage von Siebeneich. Zusätzlich sind im Plangebiet Vorbelastungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Flächen vorhanden.

Störfallbetriebe nach § 3 Abs. 5 a BImSchG sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden (Auskunft Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 54.5).

#### **2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten, dadurch nicht erheblichen Belastung der angrenzenden Flächen durch Lärm und Schadstoffe.

Betriebsbedingt wird auf der K2338 und den umgebenden Feldwegen eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und der Anzahl an Veranstaltungen angenommen. Geplant sind maximal 75 Veranstaltungstage pro Jahr, inklusive maximal 12 mehrtägige Hoffeste. Damit verbunden ist eine Zunahme von Beeinträchtigungen durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen. Gemäß Geräuschimmissionsprognose (RW Bauphysik 2023) werden durch die

Veranstaltungen relevante Geräuschimmissionen verursacht. Ob sich kritische Situationen ergeben, hängt dabei maßgeblich von der Art und Dauer der Veranstaltung ab, bzw. ob und in welcher Form musikalische Darbietungen stattfinden. Die Verkehrslärmemissionen können unter Berücksichtigung eines tagesgenauen Spitzenwerts im Veranstaltungsfall eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB entlang der K2338 in Schwabbach bedingen. Für die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge innerhalb eines Jahres werden durch den Veranstaltungsbetrieb Erhöhungen unter 3 dB prognostiziert, womit kein erheblicher Konflikt vorliegt.

In der Ortslage von Siebeneich führt das geplante Vorhaben zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens und Emissionen werden gänzlich vermieden. Der dort befindliche Betriebsstandort wird vollständig durch die geplante Betriebserweiterung ersetzt. Somit entfallen betriebsinterne Fahrten zwischen den verschiedenen Betriebsstandorten, Kunden und Lieferverkehr im Bereich der Ortslage, sowie Weinproben, Bewirtungen, Feiern und sonstige, bislang in der Ortslage ansässige, gastronomische Aktivitäten.

Die geregelte Entsorgung zusätzlich anfallender Abfälle und Abwässern ist durch die vorhandene Erschließung gewährleistet.

### **2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Anlage von Stellplätzen im Plangebiet gewährleistet auch bei größeren Veranstaltungen, dass in der Ortslage Siebeneich kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen auftritt.

Gemäß Geräuschimmissionsprognose können die geplanten Veranstaltungen unter Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen immissionsverträglich gestaltet werden.

### **2.2.4 Ergebnis**

Aufgrund der Lage des Plangebiets, der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen angenommen.

## **2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen.

### **2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

#### Biotope:

Die Bestandserfassung der Biotoptypen im Vorhabenbereich erfolgte im März 2023. In der nachfolgenden Tabelle sind die erfassten Biotoptypen des Realbestandes und deren Qualität gelistet:

<b>Biotoptyp</b>		<b>Naturschutz-fachliche Bedeutung</b>	<b>Fläche ha</b>
<b>Nr</b>	<b>Bezeichnung, Erläuterung</b>		
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	mittel	0,11
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	mittel	0,41
34.52	Land-Schilfröhricht	hoch	0,02
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	mittel	0,02
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering	1,83
37.29	Sonstige Sonderkultur ( <i>Silphium perfoliatum</i> )	sehr gering	0,37
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (kleine Grünfläche)	hoch	-
45.40a	Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (Zierrasen mit Schotteranteil)	mittel	0,21
45.40b	Junger Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (artenarme Fettwiese)	mittel	0,26
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	keine	0,46
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	keine	0,14
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	keine	0,19
60.23	Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering	<0,01
60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	0,13
<b>Summe Flächenwert Bestand</b>			<b>4,15</b>

Tabelle 1: Biotoptypen im Bestand.

Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der südliche Bereich entlang des Siebeneicher Bächle wird überwiegend ackerbaulich, teilweise auch als Grünland genutzt.

Das Siebeneicher Bächle besitzt, mit Ausnahme einer Weide im Südosten, keinen Gehölzsaum. Die Uferböschungen weisen einen dichten Bewuchs mit Gräsern auf, stellenweise sind Schilfbestände vorhanden. Der Gewässerrandstreifen wird bislang für die Produktion von Energiepflanzen (*Silphium perfoliatum*) genutzt.

Im nördlichen Bereich, oberhalb des Wirtschaftswegs (Asphalt), befinden sich zwei landwirtschaftliche Hallen. Diese sind von teil- und vollversiegelten Betriebsflächen und Zufahrtswegen sowie mehreren kleinen Grünflächen umgeben. Auf den kleinen Grünflächen südlich und östlich der Bebauung sind mehrere Einzelbäume vorhanden.

Westlich und nördlich der vorhandenen Hallen befinden sich junge, neu gepflanzte Streuobstbestände (ca. 2 Jahre). Die westlich der Hallen gelegene Teilfläche wird zeitweise als Parkierungsfläche genutzt.

Der südlich angrenzende ältere Streuobstbestand weist ein Alter von ca. 20 Jahren auf, ist mit ca. 5 m Abstand in insgesamt drei Pflanzreihen eng gepflanzt und besteht aus Apfel- und Pflaumenhochstämmen. In diesem Bestand wurden die Grünstreifen zwischen den Gehölzreihen ganz oder teilweise mit Schotter befestigt, da die Fläche bei Veranstaltungen regelmäßig als Parkierungsfläche genutzt wird.

Der Streuobstbestand westlich der Hallen wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hohenlohekreis als nach § 33 geschützter Streuobstbestand eingestuft.

Im Böschungsbereich direkt westlich der nördlichen Halle (Kellerei) ist Ruderalvegetation vorhanden.

Die bereits überbauten Bereiche sowie eine landwirtschaftliche Nutzung stellen im Gebiet eine Vorbelastung dar.

### Artenschutz:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes erfolgte im Jahr 2021 durch die Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung (AWL). Hierbei wurden die Artgruppen Vögel, Reptilien und Schmetterlinge untersucht. Bereits im Jahr 2015 wurde eine Untersuchung des Siebeneicher Bächle auf ein Vorkommen des Steinkrebse durch das Büro GOBIO durchgeführt. Eine weiterführende Prüfung zum Steinkrebs erfolgte 2023 durch Erstellung eines ergänzenden Gutachtens von Dipl.Biol. Dr. Kappus.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden insgesamt 7 Brutvogelarten im und angrenzend an das Plangebiet nachgewiesen. Alle Arten sind weit verbreitet und weisen eine relativ geringe Stöempfindlichkeit auf. Vier Revierzentren liegen nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend. Drei Brutvorkommen befinden sich im Bereich der bestehenden Markt- und Festhalle. In den Obstgehölzbeständen westlich der bestehenden Hallen wurden keine Brutvögel nachgewiesen. Weitere 7 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste identifiziert. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird nicht angenommen.

Geschützte Reptilienarten und Schmetterlinge sind nicht vorhanden. Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG können daher für die beiden Artgruppen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Der Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) wurde im Unterlauf des Siebeneicher Bächle und im Schwabbach festgestellt. Zum Zeitpunkt der Kartierung 2015 wurde eine Bestandsgröße des Steinkrebse von 100 bis 300 Individuen auf der besiedelten 500 m langen Fließstrecke des Siebeneicher Bächles angenommen. Der Gewässerabschnitt innerhalb des Planbereichs wird jedoch als ungeeignet für den Steinkrebs eingestuft. Gemäß ergänzendem Gutachten wurden 2023 innerhalb des Vorhabengebiets keine Steinkrebse nachgewiesen (DIPL.BIOL. DR. KAPPUS 2023). Im Zuge des geplanten Vorhabens wird nicht in den bestehenden Gewässerlauf eingegriffen wird, ein Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht angenommen.

### Schutzgebiete:

Im südwestlichen Geltungsbereich und westlich angrenzend befindet sich entlang des Siebeneicher Bächle das gesetzlich geschützte Biotop „Schilfröhrichte östlich Siebeneich“ (Biotop-Nr. 168221261897). Dieses wird aus Gründen des Hochwasserschutzes regelmäßig zurückgeschnitten.

### Landesweiter Biotopverbund:

Der südöstliche Bereich befindet sich innerhalb eines 1.000 m-Suchraums des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“ (LUBW online 2023). In diesem Bereich befinden sich Ackerflächen sowie artenarmes Grünland.

Der geschützte Streuobstbestand im Westen des Geltungsbereichs ist bisher nicht als Kernfläche des mittleren Biotopverbundes in der LUBW-Datenbank verzeichnet und befindet sich außerhalb der ausgewiesenen Suchräume. Aufgrund der Ausprägung des Bestandes, der aktuellen Nutzung und der Vorbelastung, ist eine Eignung als Kernfläche des mittleren Biotopverbunds aus fachgutachterlicher Sicht nicht gegeben:

Der nördliche Bereich des geschützten Streuobstbestandes umfasst eine artenarme Fettwiese mit jungen Obstbäumen, die vor etwa 2 Jahren neu gepflanzt wurden und daher die ökologischen Funktionen eines Streuobstbestandes bisher nur eingeschränkt erfüllen können.

Im südlichen Bereich befinden sich ältere Bäume auf einer Rasenfläche, die als Parkierungsfläche genutzt wird. In die Fahrspuren zwischen den Baumreihen wurde Schotter eingebracht. Als Brutstätten nutzbare Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Es wurden auch keine Brutnachweise von Brutvögeln in dem Bestand erbracht. Der Bestand hat aus fachlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung oder Funktion im Landesweiten Biotopverbund.

Vorkommen von Zielarten des Landesweiten Biotopverbundes sind gemäß Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung 2023) weder innerhalb des 1000 m-Suchraums noch im Bereich der Obstgehölzbestände vorhanden.

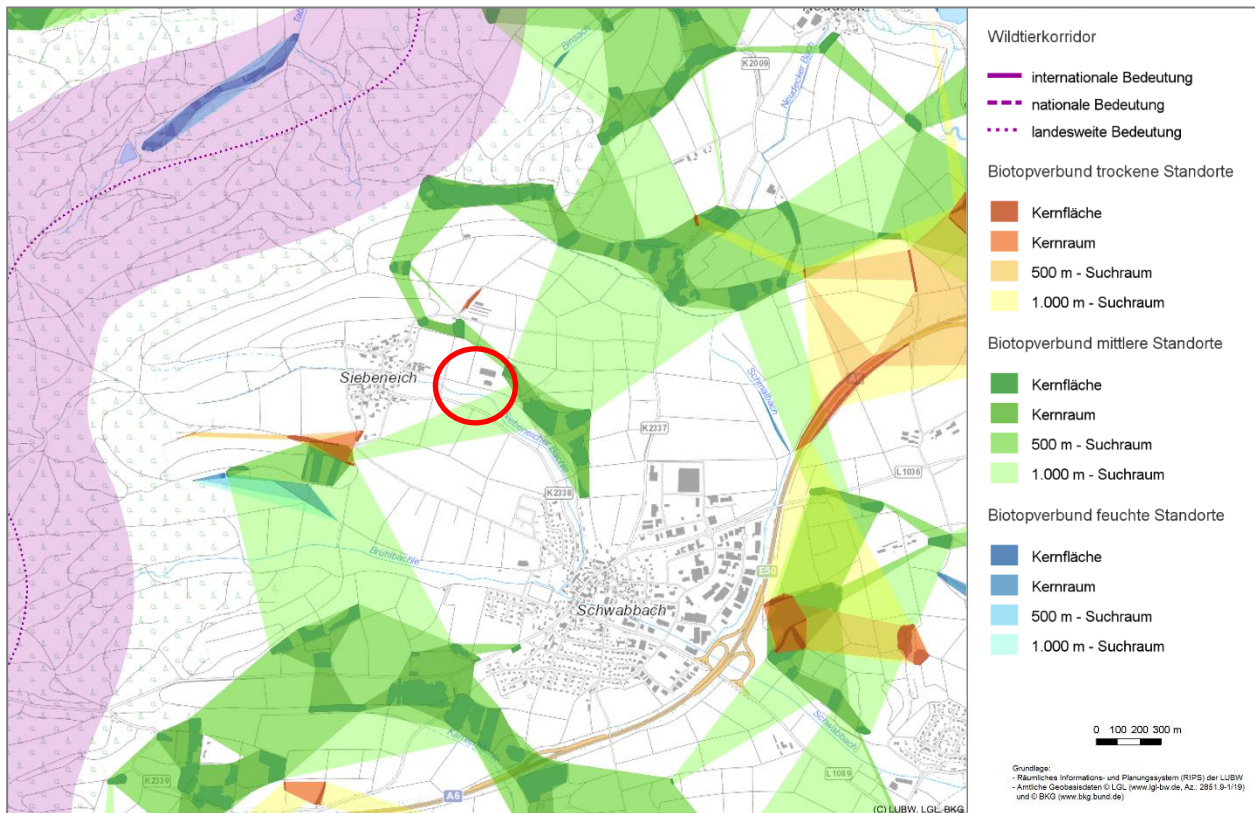


Abbildung 2: Ausschnitt des Landesweiten Biotopverbundes, Quelle LUBW online 2023.

### Gesetzlich geschützter Streuobstbestand:

Der Streuobstbestand im westlichen Bereich erfüllt nach Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hohenlohekreis gemäß § 33a NatSchG die Voraussetzung eines geschützten Streuobstbestands. Der ca. 0,28 ha große Streuobstbestand setzt sich aus hochstämmigen Apfelbäumen zusammen und kann in zwei Bereiche gegliedert werden. Der nördliche Bereich besteht aus jungen Obstbäumen auf einer artenarmen Fettwiese, die vor etwa 2 Jahren neu gepflanzt wurden. Im südlichen Bereich befinden sich ältere Apfelbäume (ca. 20 Jahre) auf einer als Parkierungsfläche genutzten Rasenfläche mit geschotterten Fahrwegen zwischen den Baumreihen.

### **2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung von sehr geringwertigen (Acker) und mittelwertigen (Fettwiese, Streuobstbestände, Pionier- und Ruderalvegetation) Biotoptypen. Im Hinblick auf den Artenschutz können im Zuge der Baufeldfreimachung Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Zweigbrüter) verloren gehen. Die Verglasung von Fensterflächen kann zu einem erhöhten Todesrisiko für Vögel führen. Diese Wirkungen werden insgesamt als erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen können in Form einer temporären Störung durch Immissionswirkungen (Lärm, Licht, Schadstoffimmissionen, Erschütterung) in Folge von Bautätigkeiten auftreten. Auf angrenzenden Flächen kann es zur unerheblichen Beeinträchtigung der Vegetation durch Einträge von Nähr- und Schadstoffen und Staubemissionen kommen. Für Zweigbrüter

kann es ohne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlingen) sowie zur Aufgabe nahe gelegener Nester durch Baustellenbetrieb und Bautätigkeiten, insbesondere bei der Baufeldräumung, kommen.

Für den Artenschutz ist mit einer Zunahme von Lärm und einer vermehrten Störung durch visuelle Effekte zu rechnen. Diese Wirkungen werden jedoch als unerheblich beurteilt.

Der Eingriff in mittelwertige Biotoptypen und der Verlust von Bäumen ist aus fachlicher Sicht als erheblich zu beurteilen. Zudem wird auf ca. 0,28 ha in einen Streuobstbestand eingegriffen, der die Voraussetzung eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes erfüllt. In das gesetzlich Geschützte Biotop wird nicht eingegriffen.

In Bezug auf den Landesweiten Biotopverbund ist lediglich ein 1.000 m-Suchraum des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“ von der Maßnahme betroffen. Aus fachlicher Sicht wird der Landesweite Biotopverbund somit durch das Vorhaben nicht grundsätzlich beeinträchtigt.

### **2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung beinhalten die Anlage von Baumwiesen (Streuobstbestände) die temporär auch als Parkierungsflächen genutzt werden. Hierbei werden nur die Fahrgassen mit Rasengitter befestigt. Die Stellplätze selbst werden mit Ausnahme der Wohnmobil-Stellplätze nicht befestigt. Die geplanten Streuobstwiesen weisen eine zur Bestandssituation gleichwertige Struktur und Nutzung sowie eine vergleichbare ökologische Wertigkeit auf. Insgesamt ist die Anlage von ca. 1,04 ha Obstwiesen geplant. Abzüglich der teilversiegelten Fahrgassen und der Caravan-Stellplätze verbleiben etwa 0,68 ha zur Kompensation des geschützten Streuobstbestandes. Dies entspricht etwa dem 2,4-fachen des aktuellen Bestandes.

Aus fachlicher Sicht ist die Maßnahme daher geeignet, den Verlust des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes planintern vollständig auszugleichen.

Am Südöstlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt eine Eingrünung durch Baumpflanzungen. Der Baumbestand am Nordrand, sowie südlich und östlich der Festhalle, bleibt unberührt. Im nördlichen Teilbereich des Sondergebiets sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Zudem wird ein Teil der bisherigen Ackerflächen in Grünland umgewandelt. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen innerhalb des Sondergebiets werden begrünt und bepflanzt.

Der Gewässerrandstreifens wird gemäß Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und durch die Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur aufgewertet.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für ansässige Vogelarten sind Gehölzrodung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten wird eine abstrahlungsarme, insektenfreundliche Beleuchtung verwendet und die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine Anstrahlung umgebender Flächen wird vermieden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, Maßnahmen zu ergreifen, um Vogelschlag an Glas zu vermeiden.

Ein Abriss von Gebäuden ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Für den Fall, dass ein Gebäudeabriss notwendig wird, sind die Ausschlusszeiten zu beachten. Alternativ ist eine Begutachtung durch eine Fachperson durchzuführen, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse auszuschließen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Hinweise im Textteil Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“).

### 2.3.4 Ergebnis

Durch das Vorhaben werden Lebensräume von überwiegend sehr geringer Wertigkeit beansprucht. Dies führt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, die überwiegend als Ackerfläche genutzt werden. In geringem Umfang wird in Flächen mit mittlerer Bedeutung eingegriffen - der hier in Anspruch genommene gesetzlich geschützte Streuobstbestand wird aus ökologischer Sicht aufgrund von Nutzung und Unterwuchs nur mit einer mittleren ökologischen Bedeutung bewertet.

Durch das Vorhaben werden Brut- und Nahrungshabitate ansässiger weit verbreitet und störungsunempfindlicher Vogelarten beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird dies artenschutzrechtlich als nicht erheblich beurteilt.

Das gesetzlich geschützte Biotop ‚Schilfröhricht östlich Siebeneich‘ und die Ziele des landesweiten Biotopverbundes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut aus fachlicher Sicht vollständig kompensiert werden.

### 2.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

#### 2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Baden-Württemberg ist in 26 Bodengroßlandschaften gegliedert. Das Plangebiet kann der Bodengroßlandschaft „Schwäbisch-Fränkische Waldberge, Strom- und Heuchelberg“ zugeordnet werden und liegt in der Bodenlandschaft „Grabfeld-Formation (Gipskeuper)“. Innerhalb des Plangebiets sind gemäß Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB online 2023) drei Bodentypen vorhanden. Entlang des Siebeneicher Bächles befindet sich ein Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen. Daran angrenzend ist ein Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen, über z.T. lösslehmhaltigen Fließerden vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein.

Bodentyp	Bewertung der Bodenfunktionen				
	NB	AW	FP	S	Gesamt
Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen	3,5	3,0	3,5	8	3,33
Kolluvium, z. T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Fließerden	2,5	2,5	3,5	8	2,83
Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein	2,0	1,0	3,5	8	2,17

Bodenfunktionen: NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP= Filter und Puffer für Schadstoffe, S= Sonderstandort für naturnahe Vegetation  
 Bewertung der Bodenfunktionen nach LUBW (2011): 0=keine Funktion, 1=gering, 2=mittel, 3=hoch, 4=sehr hoch, 8=keine hohe oder sehr hohe Bewertung.

Tabelle 2: Im Plangebiet vorhandene Bodentypen und Wertigkeit der Böden, Datengrundlage LGRB online 2023.

Eine Vorbelastung innerhalb des Plangebietes stellen die Voll- und Teilversiegelungen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, der umgebenden Betriebsflächen mit Zufahrten, sowie die Stellplätze und der Wirtschaftsweg dar. Auch die Ackernutzung bewirkt durch die Bodenbearbeitung sowie Dünge- und Schadstoffeinträge eine Vorbelastung für den Boden.



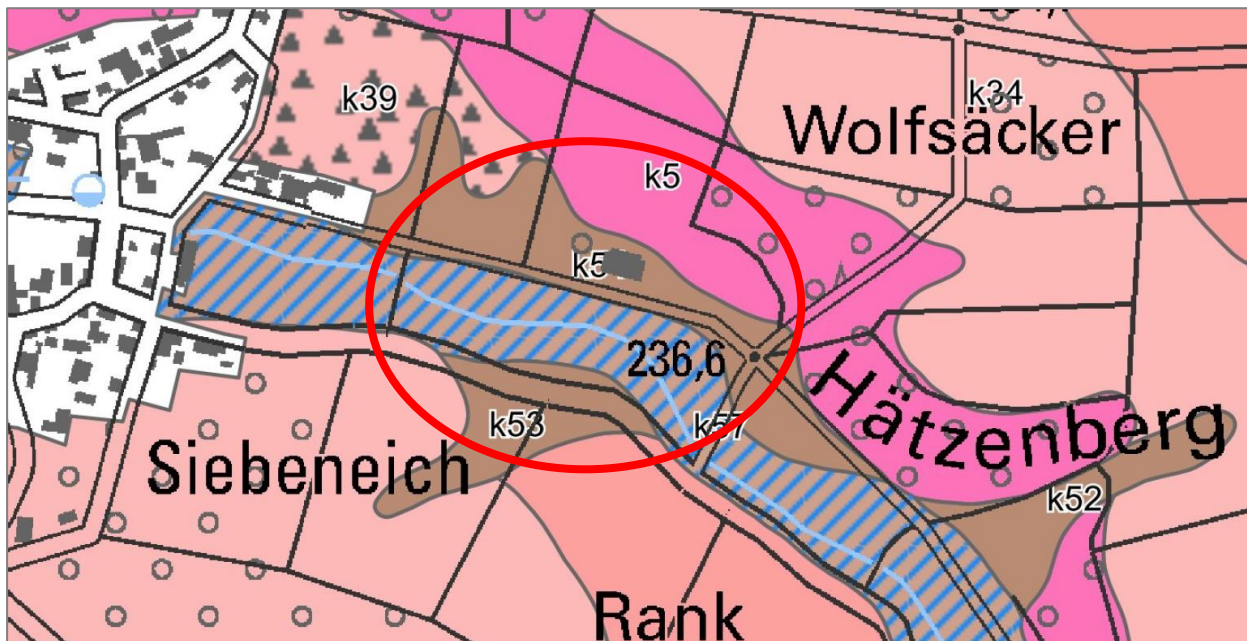


Abbildung 3: Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet, ohne Maßstab, Auszug aus BK50 (LGRB online 2023).

Die bereits durch Versiegelung vorbelasteten Flächen sind von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen, bzw. bei vollständiger Versiegelung ohne Bedeutung.

Die unversiegelten Flächen weisen eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, mit hoher bis sehr hohe Bewertung der Bodenfunktion. Für die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist besonders der Bereich entlang des Siebeneicher Bächle von hoher Bedeutung, da hier hohe bis sehr hohe Wertigkeiten vorliegen. Die anderen Bereiche weisen mittlere bis hohe Wertigkeiten auf. Als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf sind ebenfalls die Böden im Bereich des Siebeneicher Bächle von hoher Bedeutung, der höher liegende Bereich im Norden ist nur von geringer Bedeutung.

Insgesamt wird dem Vorhabengebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

#### 2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt wird es im Vorhabenbereich durch Abgrabung und Aufschüttung (Ausbildung von Terrassen zur Herstellung ebener Grundstücksflächen, Herstellung von Böschungen) zu einer Veränderung der Bodenstruktur kommen. Die nicht überbaubaren Flächen und Grünflächen werden teilweise infolge von Bodenverdichtung und -umlagerung im Rahmen der Baumaßnahmen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch nicht als erheblich bewertet. Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen in den Boden während der Baumaßnahmen zu befürchten.

Anlagebedingt kommt es zu einem vollständigen Verlust mittlerer bis sehr hochwertigen Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung und zu einem Teilverlust durch eine Nutzung als Fahrspur oder als Caravan-Stellplätze auf Rasengitter im Bereich der Parkierungsflächen (Baumwiesen). Gemäß Bebauungsplan sind ca. 0,66 ha Fläche betroffen. Die hierdurch verursachten Eingriffe werden als erheblich eingestuft.

Im Bereich der Stellplätze auf den Baumwiesen werden die Bodenfunktionen auf ca. 0,69 ha durch das Befahren beeinträchtigt. Laut Abschätzung der Nutzungsintensität (GEBRÜDER WEIBLER GBR 2023) wird die geplante Baumwiese westlich des Wohnhauses voraussichtlich täglich genutzt und weist die höchste Nutzungsintensität auf. Die Baumwiese im Osten des

Geltungsbereichs wird bei Veranstaltungen (maximal 75 Tage pro Jahr) genutzt. Die Baumwiese südlich des Siebeneicher Bächle wird nur bei großen Veranstaltungen wie z.B. den Hof-festen (maximal 36 Tage im Jahr) genutzt. Basierend auf den vorhandenen Bodentypen wird eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Verdichtung angenommen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit und der erwarteten Nutzungsintensität ist die Beeinträchtigung der Böden insgesamt als erheblich zu beurteilen.

### **2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Verminderung von Eingriffen in den Boden sollte eine Trennung von Ober- und Unterboden sowie ein weitestmöglicher Wiedereinbau des Oberbodens erfolgen.

Des Weiteren ist eine Reduzierung der Bodenverdichtung durch Sicherung der nicht überbaubaren Flächen vor Befahren und Ablagerungen anzustreben. Eine flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen trägt zur weiteren Verminderung von Eingriffen in den Boden bei. Durch Tiefenlockerungen können Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb auf den nicht überbauten Flächen vermindert werden.

Weitere vermindernde Wirkungen gehen mit der teilweisen Umwandlung von Acker in Wiesen- oder Weideflächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen sowie in den Fahrgassen der als Parkierungsfläche genutzten Baumwiesen einher.

Der verbleibende Eingriff wird im Sinne des Ersatzes teilweise über planinterne Aufwertungen im Bereich Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt kompensiert. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Vorhabenbereiches nicht möglich. Daher ist zum Ausgleich der weiteren Eingriffsfolgen folgende planexterne Maßnahme vorgesehen:

- Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“

### **2.4.4 Ergebnis**

Innerhalb des Vorhabenbereiches verbleiben für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung. Unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen können die Eingriffe aus fachlicher Sicht vollständig ausgeglichen werden.

## **2.5. Schutzgut Fläche**

Fläche ist nicht vermehrbar und somit ein knappes Gut. Insofern wurde dieses Schutzgut in den Schutzkatalog des BauGB in der Fassung vom 29.07.2017 mit aufgenommen.

### **2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker, Grünland oder Streuobstwiesen genutzt. Da es sich gemäß Flurbilanz um Vorrangflächen der Stufe I und II (vgl. LEL 2023) handelt, sind diese Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landwirtschaft.

Eine Vorbelastungen stellen die bestehenden Gebäude und die voll- und teilversiegelten Verkehrsflächen dar.

### **2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Anlagebedingter Flächenverlust ergibt sich durch zusätzliche Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,66 ha. Diesem Eingriff wird eine erhebliche Wirkung zugesprochen.

Auf einer Fläche von ca. 1,16 ha erfolgt die Umwandlung der Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Baumwiesen mit Parkierungsmöglichkeit (davon ca. 0,36 ha teilversiegelte Fahrspuren und Caravan-Stellplätze, die in oben angegebener zusätzlicher Versiegelung bereits enthalten sind) und in eine private Grünfläche mit der Nutzung Spielplatz. Dies wird nicht als erheblicher Eingriff beurteilt.

### **2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut werden die nicht überbaubare Flächen als private Grünflächen erhalten.

### **2.5.4 Ergebnis**

Für das Schutzgut Fläche werden infolge von Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Grundsätzlich verbleibt ein erheblicher Eingriff durch Flächenverlust.

## **2.6. Schutzgut Wasser**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

### **2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

Das einzige Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets ist das Siebeneicher Bächle, welches den Geltungsbereich von Westen kommend in Richtung Südosten durchfließt. Es handelt sich um ein Fließgewässer II. Ordnung. Das Siebeneicher Bächle ist in diesem Abschnitt strukturarm und deutlich anthropogen überprägt bzw. beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung mit Energiepflanzenanbau. Die Strukturarmut des Gewässerrandstreifens sowie die direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung stellen Vorbelastungen dar. (LUBW online 2023)

Das Überschwemmungsgebiet des Siebeneicher Bächle befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW (LUBW online 2023) vollständig zwischen den Uferböschungen. Eine Überflutung über den Gewässerrandstreifen hinaus ist auch bei einem extremen Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) nicht gegeben. Aufgrund der bestehenden Gewässerstruktur und durch Entwässerung versiegelter Flächen in das Gewässer ist dieses aktuell stromaufwärts, d.h. außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches Bebauungsplan, bereits hydraulisch überlastet (vgl. Stellungnahme des Umwelt- und Baurechtsamtes des Landratsamtes Hohenlohekreis vom 19.08.2021).

Gemäß Starkregenrisikokarte (BIT INGENIEURE 2020) und Starkregenbetrachtung (BIT Ingenieure 2023) kann oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen zu

„weitreichenden“ (BIT Ingenieure 2020) Überflutungen innerhalb des Geltungsbereichs mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s, stellenweise auch bis 2 m/s, führen. Die Überflutungstiefen liegen nicht über 50 cm, selbst bei extremen Ereignissen.

Im Hinblick auf das Grundwasser befindet sich das Plangebiet gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HK350) innerhalb der hydrologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“ (LGRB online 2023). Diese ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung. Vorbelastungen sind in Form von bereits vollständig versiegelten und teilversiegelten Flächen vorhanden. Diese können keine, bzw. nur eine eingeschränkte Funktion für die Grundwasserneubildung wahrnehmen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Erlenwiesen, Rappach“ (WSG-Nr. 126165, vgl. LUBW online 2023).

Insgesamt wird das Plangebiet mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

### **2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Baubedingt kann es während der Bauphase zu Einträgen von Schad- und Betriebsstoffen in das Siebeneicher Bächle und das Grundwasser kommen. Durch die Einhaltung der gültigen Vorschriften können derartige erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Die anlagebedingte zusätzliche Versiegelung und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,66 ha (davon etwa 0,37 ha vollversiegelt) beeinträchtigt die Grundwasserneubildung und führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Bei nicht gedrosselter Einleitung in das Siebeneicher Bächle kann dies Unterstrom eine Verschärfung der Hochwassersituation zur Folge haben. Eine derartige Beeinträchtigung wäre als erheblich einzustufen.

Bei Starkregenereignissen kann es gemäß den Gutachten (BIT INGENIEURE 2020, 2023) zu einer Veränderung der lokalen Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers und zu einem Aufstau an den geplanten Gebäuden mit lokal erhöhten Fließgeschwindigkeiten beim Umströmen sowie erhöhten Überflutungstiefen kommen. Die geplanten Parkierungsflächen (Baumwiesen) sind bei Starkregen ebenfalls von Überflutungen betroffen.

Eine Verschlechterung der Abflusssituation für Unterlieger kann gemäß Gutachten jedoch „mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden“.

### **2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

In der Bauphase wird auf eine Reduzierung der Bodenverdichtung geachtet und verdichtete Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten aufgelockert, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu minimieren.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgt nur mit wasserdurchlässigen Belägen. Des Weiteren wird das anfallende Dachwassers in Zisternen gesammelt und über eine gedrosselte Überlaufabgabe von max. 1 L/s in den Vorfluter eingeleitet.

Die Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignisse kann gemäß den Gutachten (BIT INGENIEURE 2020, 2023) durch gezielte Objektschutzmaßnahmen reduziert werden. Beispielsweise sollte zur Erosionsvermeidung die Geländemodellierung im Bereich der Böschung an die Bestandshöhen angepasst werden. Auch wird empfohlen, das Wasser gezielt in Geländesenken zurückzuhalten und abzuleiten.

#### **2.6.4 Ergebnis**

Ein Eingriff durch Verringerung der Grundwasserneubildung verbleibt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Wassermanagement ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Ein möglicher temporärer Aufstau von Regenwasser an den Gebäuden und auf den Parkierungsflächen (Baumweisen) bei Starkregenereignissen ist bei der Planung zu beachten.

#### **2.7. Schutzgut Klima / Luft**

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

##### **2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

Hohenlohe ist Teil der kühlgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone mit noch überwiegend maritimer Prägung.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, somit handelt es sich um einen klimatisch unbelasteten, bzw. gering belasteten Bereich. Vorbelastungen sind durch den bestehenden Landwirtschaftlichen Betrieb mit versiegelten Flächen vorhanden.

Bei den umgebenden Grün- und Ackerflächen, welche teilweise von Gehölzen bestanden sind, handelt es sich um siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft wird der Geländeneigung folgend in Richtung Siebeneicher Bächle und anschließend über die dortige Kaltluftbahn (siehe Landschaftsplan) Richtung Schwabbach abgeleitet.

Aufgrund der siedlungsrelevanten Bedeutung des Vorhabenbereiches wird dem Plangebiet insgesamt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

##### **2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben zusätzlich etwa 0,66 ha klimatisch aktive Fläche versiegelt und überbaut. Die zusätzlich versiegelten Flächen verlieren ihre Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiete und das Wohngebäude besitzt eine Barrierewirkung innerhalb der siedlungsrelevante Kaltluftleitbahn. Daher wird der Eingriff insgesamt als erheblich beurteilt.

##### **2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen tragen der Erhalt und die Neuanlage von randlichen Eingrünungen im Norden und Osten des Plangebiets, sowie die Anlage der Baumwiesen mit klimaaktiven Einzelbäumen bei.

Eine weitere Verminderung kann durch die Ausrichtung des geplanten Wohngebäudes parallel zur Strömungsrichtung erzielt werden. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Pkw-Stellflächen entfaltet durch die vorhandene Verdunstungsleistung ebenfalls vermindernde Wirkungen.

##### **2.7.4 Ergebnis**

Aufgrund der Anlage randlicher Eingrünungen und Baumwiesen, sowie der Ausrichtung des Wohngebäudes längs zur Leitbahn kann der Eingriff auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

## **2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

### **2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist von einer strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, welche nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut ist. Wertgebende Elemente sind in Form der (teils noch jungen) Streuobstbestände und einer Weide am Ufer des Siebeneicher Bächle vorhanden. Die Topografie des Plangebietes wird von der in Ostwestrichtung verlaufenden Talaue und dem nach Norden sowie östlich leicht ansteigenden Gelände bestimmt.

Landschaftliche Vorbelastungen sind in Form des Landwirtschaftlichen Betriebs mit zwei Hallen und den umgebenden Betriebsflächen vorhanden. Eine der Hallen wird als Markt- und Festhalle genutzt. Mehrmals im Jahr werden dort Feste mit Bewirtung veranstaltet.

Der Wirtschaftsweg wird im Landschaftsplan als Radwanderweg und die angrenzenden Flurstücke als Landschaftsbereich mit geringem (südlich des Siebeneicher Bächle), bzw. hohem Erlebniswert (nördlich des Bachs) ausgewiesen.

Insgesamt wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

### **2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Anlagebedingt erfolgt eine visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung landschaftsbildprägender Acker- und Grünlandflächen, der Rodung strukturgebender Streuobstbestände sowie der Beanspruchung von Bereichen mit teilweise hohem Erlebniswert. Der dadurch resultierende Eingriff in das Schutzgut wird zunächst als erheblich eingestuft.

### **2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minderung wird die Eingrünung im Norden des Plangebiets erhalten. Auch erfolgt die Anlage einer randlichen Eingrünung im Südosten sowie mehrerer Baumwiesen als Struktur gebende Elemente. Diese schaffen einen räumlich-strukturellen Übergang zu der freien Landschaft und führen die im Bereich Hätzenberg vorhandenen Gehölzstrukturen in das Plangebiet fort. Auch die angestrebte Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur innerhalb des Gewässerrandstreifens stellt eine ästhetische Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung dar.

Zudem soll südlich der Festhalle ein Spielplatz angelegt werden.

### **2.8.4 Ergebnis**

Der zunächst als erheblich bewertete Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung kann aus fachlicher Sicht durch die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

## **2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen.

### **2.9.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich keine Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

Im Hinblick auf vorhandene Sachgüter sind im Plangebiet der landwirtschaftliche Betrieb mit zwei Hallen, sowie landwirtschaftliche mittel- bis hochwertige Nutzflächen vorhanden. Die digitalen Flächenbilanzkarte stellt das Plangebiet überwiegend als Vorrangfläche der Stufe I und Stufe II dar. Kleinflächig befinden sich Grenzflure im Bereich der bestehenden Bebauung. In der Wirtschaftsfunktionskarte wird die Fläche als Vorrangflur der Stufe I eingestuft (LEL 2023).

### **2.9.2 Auswirkungen durch das Vorhaben**

Anlagebedingt entfallen durch die Umsetzung des Vorhabens ca. 1,74 ha landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierdurch kommt es zu einem Verlust mittel- bis hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch Versiegelung, Überbauung und Nutzung als Stellplätze. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar.

### **2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG) umgehend zu benachrichtigen, sofern bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.

Die Baulichen Erweiterungen dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs und stellen somit eine Verminderung des Eingriffs dar.

### **2.9.4 Ergebnis**

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Eingriffe in Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale zu erwarten.

Der Verlust der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen wird nicht als existenzielle Bedrohung für den Betrieb bewertet. Vielmehr dienen die Maßnahmen der langfristigen Sicherung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs. Somit wird der Eingriff insgesamt nicht als erheblich beurteilt.

## **2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff "Wechselwirkungen" umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Erhebliche Wechselwirkungen ergeben sich zwischen dem Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und dem Schutzgut Wasser. Bei Starkregenereignissen können Überflutungen mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s, stellenweise bis 2 m/s, auftreten. Die Durchquerung solcher Bereiche kann für Menschen, je nach Überflutungstiefe, eine Gefahr darstellen. Dies gilt besonders für bewegungseingeschränkte Menschen und Kinder.

Sonstige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen konnten nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkannt werden.

### **2.11. Summationswirkungen**

Im Hinblick auf das aktuelle Vorhaben werden die Summationswirkungen mit der aktuellen Entwicklung der Siedlungsflächen am Ostrand von Siebeneich wie folgt beurteilt:

Der Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“ bildet eine Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs im Plangebiet.

Summationswirkungen ergeben sich räumlich mit dem Bauvorhaben „Im Flürle“ am Ostrand von Siebeneich (vgl. KÄSER INGENIEURE 2022c). Um künftig Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs zu ermöglichen, wird für den östlichen Ortsrand von Siebeneich aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.01.2023. Konkret sieht die Planung die Errichtung von Wohngebäuden für die Belegschaft, sowie den Neubau einer Halle vor.

Für den Bebauungsplan „Im Flürle“ liegt keine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung vor, so dass noch keine konkreten Aussagen zur Gesamtentwicklung treffen lassen. Erheblich nachteilige Summationseffekte werden nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht angenommen.



## 2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Mensch, menschliche Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit</li> <li>- Zunahme der Verkehrsbelastung und Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen entlang der K2338 und der Zufahrt zum Standort</li> <li>- Aufwertung der Erholungsfunktion durch eine hochwertige ökologische Gestaltung des Gewässerrandstreifens des Siebeneicher Bächle</li> <li>- Anlage eines Spielplatzes</li> <li>- Anlage eines Gebäudes zur Direktvermarktung und gastronomischen Angeboten</li> </ul>	<p>-</p> <p>-</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagenbedingter Verlust von Lebensräumen mit überwiegend sehr geringer bis mittelwertigen Biotopwertigkeit (Acker- / Grünlandflächen, Streuobstbeständen)</li> <li>- Anlagenbedingter Verlust eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes auf ca. 0,28 ha durch Überbauung</li> <li>- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln)</li> <li>- Baubedingte Störung durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen</li> <li>- Anlagebedingter Verlust von Obstgehölzen ohne nachgewiesene Bruthabitate und von Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung</li> <li>- Betriebsbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung und Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen</li> <li>- Anlagenbedingte Erhöhung von Vogelschlag an Fensterscheiben</li> <li>- Anlage von Parkierungsflächen als Baumwiesen</li> <li>- Anlage Randlicher Eingrünungen</li> <li>- Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur innerhalb des Gewässerrandstreifens</li> </ul>	<p>▣</p> <p>▣</p> <p>▣</p> <p>-</p> <p>▣</p> <p>-</p> <p>▣</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme</li> <li>- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,66 ha</li> <li>- Veränderung der Bodenstruktur durch Abgrabung und Aufschüttung (Terrassierung des Geländes, Herstellung von Böschungen)</li> <li>- Beeinträchtigung von zukünftigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, Aufschüttung und Umlagerung</li> <li>- Planexterne Ersatzmaßnahme: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“</li> </ul>	<p>-</p> <p>▣</p> <p>-</p> <p>▣</p> <p>+</p>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,66 ha</li> <li>- Umwandlung der Nutzung von unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche in Baumwiesen mit Parkierungsmöglichkeit und einen Spielplatz (ca. 1,16 ha, davon ca. 0,36 ha teilversiegelt)</li> </ul>	<p>■</p> <p>-</p>

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen und des Betriebes in das Siebeneicher Bächle oder das Grundwasser</li> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich ca. 0,66 ha durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> <li>- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung mit Folge einer Veränderung der hydraulischen Situation und Verschärfung von Hochwasserereignissen am Siebeneicher Bächle</li> <li>- Sammeln des Dachwassers in Zisternen und gedroselte Überlaufabgabe in den Vorfluter</li> </ul>	<p>-</p> <p>▣</p> <p>▣</p> <p>+</p>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut</li> <li>- Barrierewirkung durch das geplante Wohngebäude innerhalb einer siedlungsrelevanten Luftleitbahn</li> <li>- Erhaltung und Ergänzung von klimaaktiven Gehölzstrukturen (Baumwiesen, randliche Eingrünungen)</li> </ul>	<p>▣</p> <p>▣</p> <p>+</p>
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs</li> <li>- Verlust wertgebender Streuobstbestände</li> <li>- Beeinträchtigung einer Landschaft mit geringer, bzw. hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung</li> <li>- Anlage von Baumwiesen und Randlicher Eingrünungen</li> <li>- Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur innerhalb des Gewässerrandstreifens</li> </ul>	<p>▣</p> <p>▣</p> <p>▣</p> <p>+</p> <p>+</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von ca. 1,74 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit hoher Bedeutung als Wirtschaftsgut</li> <li>- Erweiterung zur langfristigen Entwicklung und Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs</li> </ul>	<p>▣</p> <p>+</p>
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-
<b>Kumulative Wirkungen</b>	- Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen kumulativen Wirkungen erwartet	-

Tabelle 3: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

- = erhebliche Auswirkungen,
- ▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterne Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen
- + = positive Auswirkungen

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens**

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

#### **3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Aktuelle Nutzungen würden voraussichtlich wie bisher fortbestehen.

## 4. Anderweitige Planungsalternativen

### 4.1. Standortalternativen

Aufgrund der Bedeutung des geplanten Vorhabens für die Belange der Naherholung und des Tourismus, sowie zur Förderung der Direktvermarktung und der langfristigen Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs wurden lediglich Alternativen erwogen, die diese Anforderungen erfüllen können. Die bereits bestehende Vorbelastung im Bereich vorhandener Betriebsgebäude spricht zudem für eine Anbindung an die bestehende Bebauung im Gegensatz zu einer Neubebauung im Außenbereich.

Vom Vorhabenträger werden in seinem Betriebskonzept (Stand 08.11.2021) folgende Standortalternativen genannt:

- alte Hofstelle in der Ortslage von Siebeneich mit Weinverkauf
- Nordöstlich der Ortschaft Bullenställe etc. im Gewinn Bildacker
- Westlich der Ortslage Standort „Hälden“ mit Festhalle und Weingut.

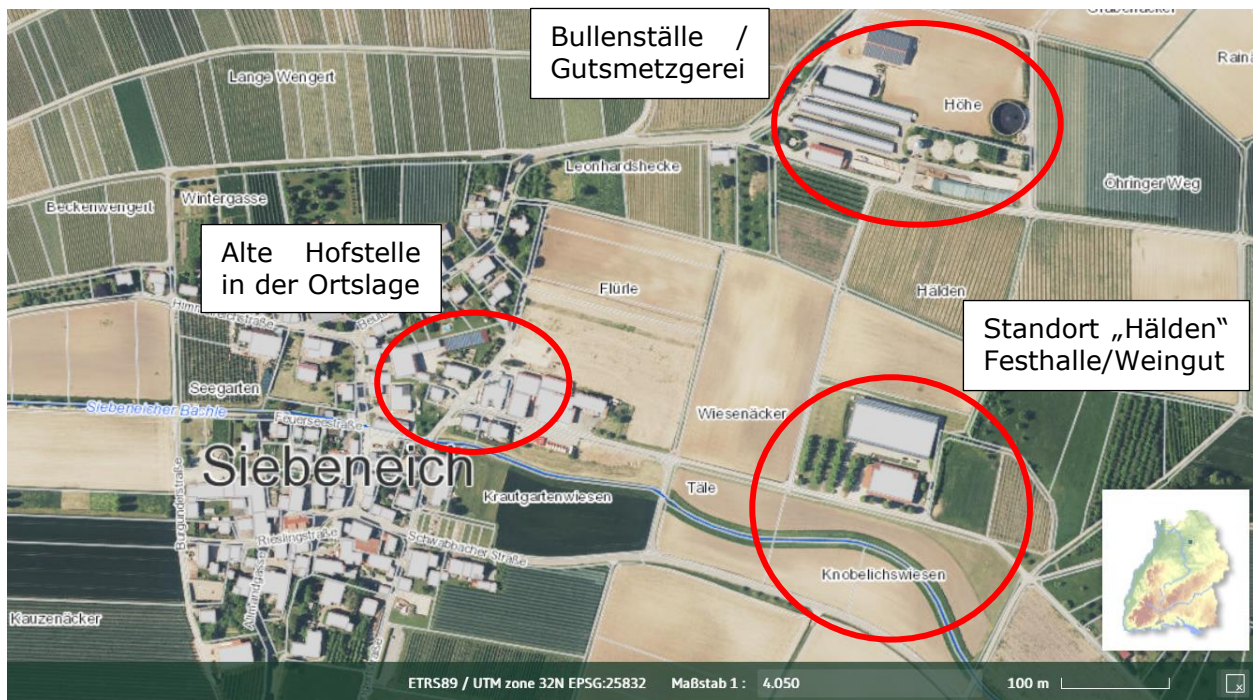


Abbildung 4: Lageübersicht der geprüften Alternativstandorte, Kartengrundlage: LUBW online 2023.

Die erstgenannte alte Hofstelle in der Ortslage von Siebeneich ist aufgrund der benachbarten Wohnbebauung und der zu erwarteten Lärmemissionen nur bedingt geeignet. Um dies zu vermeiden, wurde in den 1990er Jahren die Erweiterung mit Festhalle in den Außenbereich verlagert. Des Weiteren besteht dort aus Platzgründen keine Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung oder Stellplätze. Eine Rückführung oder Erweiterung in der Ortslage erscheint daher nicht zielführend.

Der Standort der Bullenställe wird aufgrund der dort vorhandenen Emissionen für nicht vereinbar mit Besucherverkehr und gastronomischer Nutzung gehalten. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit bestünde nach Norden. Gemäß Betriebskonzeptes ist hier der Platz für die bauliche Erweiterung und die notwendigen Stellplätze jedoch nicht ausreichend. Allerdings wäre der Standort mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Lage auf einem Höhenrücken verbunden.

Der Standort „Hälden“ mit Festhalle und Weingut ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung einem neuen Standort vorzuziehen und befindet sich in räumlicher Nähe zu den anderen Standorten des Betriebsinhabers (500m zur alten Hofstelle innerorts und 300m zu den Bullenställen). Er bietet somit ideale Voraussetzungen für den Betreiber der geplanten landwirtschaftlichen Direktvermarktung, weist jedoch die in Kap. 2 ermittelten Umweltauswirkungen auf.

#### **4.2. Planungsalternativen**

Von Seiten der Verwaltung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken wurde ein alternativer Planungsvorschlag ohne eine Herausnahme des Siebeneicher Bächles und der südlich davon befindlichen Flächen aus dem Regionalen Grünzug unterbreitet. Damit würde der Bachlauf und der südlich davon gelegene Bereich innerhalb des Grünzuges verbleiben, um eine Zustandsverschlechterung des Baches und seiner Uferbereiche zu verhindern. Auch könnten die hochwertigeren landwirtschaftlichen Nutzflächen (Vorrangfläche Stufe 1) für die Produktion erhalten bleiben. Bauliche Anlagen sowie auch die Errichtung von Stellplätzen, wären südlich des Baches folglich nicht möglich. Alternativ wurde eine Ausdehnung der Rücknahme des Grünzuges in nördlich und westlich gelegene Bereiche mit geringerer Wertigkeit gemäß Flurbilanz (Vorrangfläche Stufe 2) für diese Nutzungen vorgeschlagen. Dieser wurde vom Antragsteller, der Gemeinde Bretzfeld, als das Vorhaben insgesamt in Frage stellend abgelehnt.

Außerdem wurde eine durch die Gemeinde Bretzfeld eingebrachte Planungsalternative mit einer Verlegung des Siebeneicher Baches Richtung Süden diskutiert. Da diese mit einer Verkürzung und Begradigung des Gewässers einhergeht, die eine Verschlechterung der Gewässerstruktur und der Hochwassersituation im Unterlauf bedeutet, wird das Vorhaben lt. Stellungnahme des Landratsamtes Hohenlohekreis aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht für genehmigungsfähig gehalten (Landratsamt Hohenlohekreis, Umwelt- und Baurechtsamt, Stellungnahme vom 19.08.2021).

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz erfolgt entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

### **5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben waren nicht gegeben.

### **5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**

Auf den bestehenden Hallen sind bereits Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vorhanden.

Gemäß den Angaben des Bebauungsplans sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pult- und Flachdächern zugelassen, sofern diese die Oberkante der Dachfläche um nicht mehr als 0,6 m überragen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8a Abs. 1 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) bei einem Neubau von Wohngebäuden Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen zu installieren sind. Diese Vorgabe wurde unter § 23 Abs. 1 in dessen Fortentwicklung, dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW), übernommen.

### **5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Bretzfeld zu prüfen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

## **6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

### **6.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen**

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes "Siebeneicher Straße" wird dem ansässigen landwirtschaftlichem Betrieb eine Nutzungserweiterung ermöglicht. Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend sehr geringer bis mittelwertigen Biotopwertigkeit (Acker- / Grünlandflächen, Streuobstbeständen)
- Verlust eines nach § 33a gesetzlich geschützten Streuobstbestandes (ca. 0,28 ha)
- Verlust von Obstgehölzen ohne nachgewiesene Bruthabitate und von Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Fledermäuse sowie Nestlinge von Vögeln)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,66 ha
- Flächenverlust durch (Teil-) Versiegelung und Überbauung (ca. 0,66 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung mit Folge einer Veränderung der hydraulischen Situation und Verschärfung von Hochwasserereignissen am Siebeneicher Bächle
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut
- Barrierewirkung durch das geplante Wohngebäude innerhalb einer siedlungsrelevanten Luftleitbahn
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Landschaftsraums
- Verlust für das Landschaftsbild wertgebender Streuobstbestände
- Verlust von ca. 1,74 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit hoher Bedeutung als Wirtschaftsgut

Daraus ergeben sich folgende erhebliche Konflikte:

- Verlust von Obstgehölzen ohne nachgewiesene Bruthabitate für Vögel, jedoch nach § 33a geschützter Streuobstbestand)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Verlust klimatisch aktiver Flächen
- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen

## **6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst:

- Anlage eines Spielplatzes
- Erhalt der randlichen Eingrünung am Nordrand und Anlage einer randlichen Eingrünung im Südosten
- Anlage von privaten Grünflächen
- Anlage von Obstbaumwiesen (Streuobstbestände), die auch als temporäre Parkierungsflächen genutzt werden.
- Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur innerhalb des Gewässerrandstreifens des Siebeneicher Bächle
- Maßnahmen zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Glasscheiben
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
- Sammlung von Dachwasser in Zisternen mit gedrosselter Überlaufabgabe in Vorfluter
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege
- Planexterne Ausgleichs—und Ersatzmaßnahmen:
  - Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“

## **6.3. Methodik und Flächenbilanz**

In der Bestandsbeschreibung zu den einzelnen Schutzgütern wurde der im Bestands- und Konfliktplan dargestellte Realbestand angesetzt.

In Abstimmung mit der Gemeinde Bretzfeld werden die Flächendispositionen der Bestandssituation und des aktuellen Planungsstandes (Käser Ingenieure, Stand 15.11.2022) entsprechend der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet.

Dabei werden die Schutzgüter Biotope und Arten sowie Boden quantitativ bewertet. Wirkungsbereiche oder Schutzgüter, für die kein quantifizierender Bewertungsrahmen vorliegt, werden verbal-argumentativ beurteilt.



Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ für das Vorhabengebiet sowie für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Anhang.

Flächenbilanz Vorhabenbereich:

<b>Nutzungs-/Biotopstruktur</b>	<b>Bestand / Flächen vor Eingriff im Geltungsbereich in ha</b>	<b>Planung / Flächen nach Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation im Eingriffsbereich in ha</b>
(teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	0,84	1,51
unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen	3,31	2,64
Gesamtfläche Planungsgebiet	4,15	4,15

Tabelle 4: Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches

#### **6.4. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Eingriffsflächen weisen für das Schutzgut aufgrund der Bestandssituation eine überwiegend sehr geringe bis mittlere ökologische Bedeutung auf. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Vorkommen wertgebender Tierarten werden als unerheblich beurteilt.

Das Vorhaben ist mit einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von ca. 0,66 ha verbunden. Die Bilanzierung zeigt, dass aufgrund planinterner Maßnahmen ein rechnerischer Überschuss von 85.201 Ökopunkten für das Schutzgut generiert wird. Dieses Aufwertungspotential wird im Folgenden dem Defizit im Bereich Boden zugeordnet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt können somit durch planinterne Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der grüngestalterischen Maßnahmen zur Einbindung durch Eingrünung und der Gestaltung der Parkierungsflächen als Baumwiesen können visuell-negative Auswirkungen des Vorhabens vollständig ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Durch Versiegelung und Überbauung von zusätzlich ca. 0,66 ha, welche sich teilweise innerhalb einer siedlungsrelevanten Luftleitbahn befindet, kommt es zu einem Verlust von Flächen mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut.

Dieser Eingriff kann durch die Neupflanzung klimaaktiver Gehölbestände und Minimierung der Barrierewirkung in der Luftleitbahn durch parallele Ausrichtung des Gebäudes auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung von zusätzlich ca. 0,66 ha Fläche mit hochwertigen Böden treten im Bereich des Schutzgutes Boden erhebliche Eingriffe auf.

Im Rahmen der Bilanzierung wird ferner die bauzeitliche Beeinträchtigung geplanter unversiegelter Flächen, sowie die betriebsbedingte Beeinträchtigung der Stellplätze auf den Baumwiesen berücksichtigt. Für die bauzeitlich beeinträchtigten Flächen wird eine pauschale

Minderung der Wertigkeiten um 10% angesetzt. Für die am häufigsten genutzten Stellplätze nördlich des Siebeneicher Bächle wird eine Minderung um 30% angesetzt. Für die nur an ca. 30-50 Tagen im Jahr genutzten Stellplätze im Süden, entlang der K2338, wird eine Minderung um 10% aus fachlicher Sicht angesetzt.

Rechnerisch verbleibt ein Defizit von -87.031 Ökopunkten, bezogen auf die drei Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" und "Filter- und Puffer für Schadstoffe".

Im Sinne des Ersatzes werden dem Schutzgut Boden das für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt verblieben Aufwertungspotential von 85.210 Ökopunkten zugeordnet. Nach Zuordnung verbleiben  $-87.031 + 85.201 = -1.830$  Ökopunkte.

Zum Ausgleich des restlichen Defizits erfolgt die weitere Kompensation über einen rechnerischen, schutzgutübergreifenden Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches. Hierzu wird dem Schutzgut folgende planexterne Maßnahme zugeordnet:

- Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“.

Für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt weist die Maßnahme ein Aufwertungspotential von 5.868 Ökopunkten auf. Hiervon werden im Sinne des Ersatzes anteilig 1.830 Ökopunkte zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe herangezogen. Das verbleibende ein Aufwertungspotential von  $5.868 - 1.830 = 4.038$  Ökopunkten steht zur Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können somit rechnerisch vollständig ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser kommt es aufgrund der Voll- und Teilversiegelung auf ca. 0,66 ha an Flächen von mittlerer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt zunächst zu einem erheblichen Eingriff.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Wassermanagement, u. a. die Nutzung von Zisternen, kann der Eingriff jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

### **6.5. Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich**

Die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz weist zusammenfassend folgende rechnerische Defizite aus:

<b>Schutzgut / Funktion</b>	<b>Summe Flächenwert Bestand</b>	<b>Summe Flächenwert Geplanter Zustand</b>	<b>Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)</b>
	<b>ÖP</b>	<b>ÖP</b>	<b>ÖP</b>
Schutzgut Pflanzen / Tiere	235.388,00	320.589,00	85.201,00
Schutzgut Boden	415.534,35	328.503,32	-87.031,03

Für das Schutzgut Boden verbleibt zunächst ein erhebliches rechnerische Defizit. Dieses Defizit kann durch schutzgutübergreifende Zuordnung des errechneten Aufwertungspotentials für das Schutzgut Tier und Pflanzen, biologische Vielfalt teilweise planintern ausgeglichen werden. Durch Zuordnung der in Kap. 6.5.1 beschriebenen planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kann das Restdefizit vollständig kompensiert werden. Für die Schutzgüter

„Landschaftsbild / Erholung“, „Klima / Luft“ und „Wasser“ verbleiben keine erheblichen Eingriffe.

### 6.5.1 Maßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen

- **Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“**

Im Sinne eines Ausgleiches bzw. Ersatzes für die erheblichen Eingriffe das Schutzgut Boden wird folgende Maßnahme durchgeführt: Umwandlung der Grünlandnutzung auf Flurstück 5069 (ca. 1.467 m<sup>2</sup>) in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese.

Die Fläche befindet sich etwa 1 km nordöstlich des Plangebiets im Gewann „Hockenbühl“ (Gemarkung Langenbeutungen).

Die Maßnahme erzielt ein Aufwertungspotential für das Schutzgüter Pflanzen/Tiere von 5.868 Ökopunkten.

Hievon werden 1.830 Ökopunkte (ca. ein Drittel der Fläche) für die Kompensation der vorhabenbezogenen Eingriffe herangezogen. Das verbleibende Aufwertungspotential von 4.038 Ökopunkten (ca. zwei Drittel der Fläche) steht zu Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung.

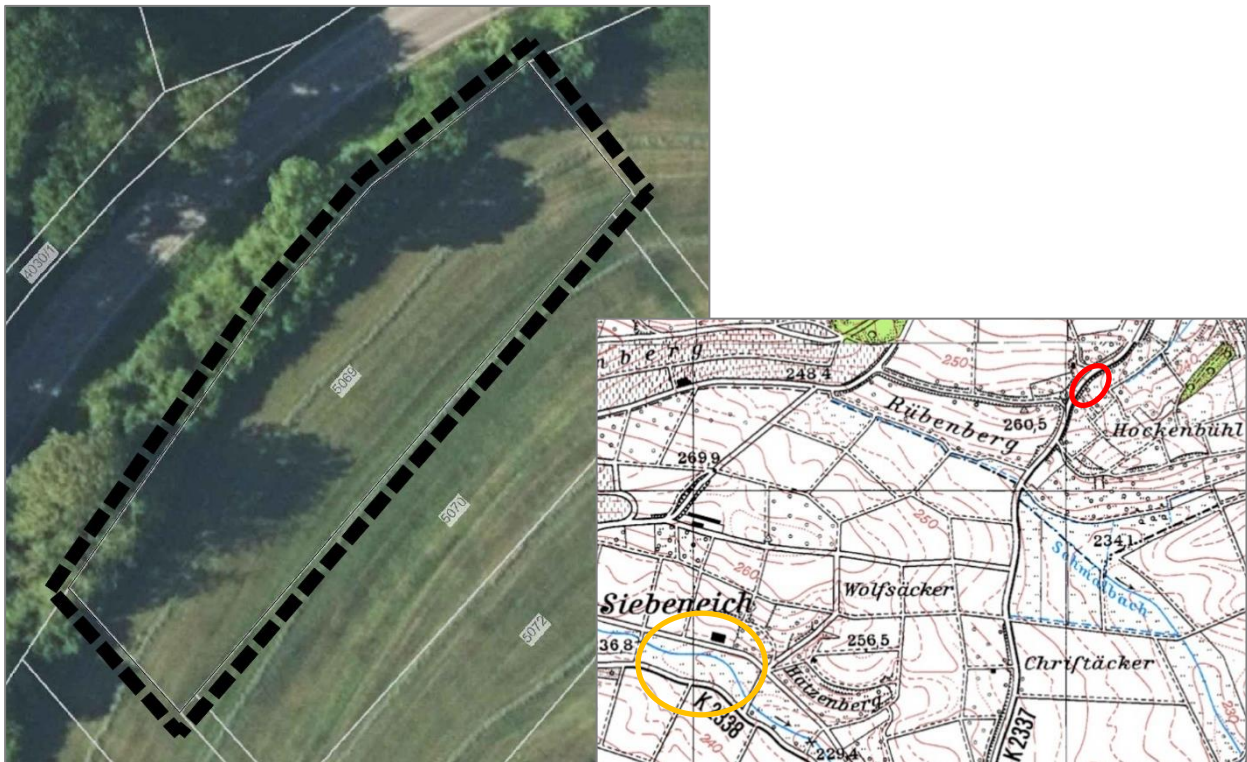


Abbildung 5: Planexterne Kompensationsmaßnahme auf Flurstück 5069 im Gewann „Hockenbühl“, ohne Maßstab, Kartengrundlagen: LUBW online 2023 (Luftbild) und Landesvermessungsamt B.-W. 2012 (Topografische Karte).

Gelber Kreis: Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“

Roter Kreis: Lage Kompensationsmaßnahme

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Bretzfeld plant eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebsstandorts im Bereich „Hälden“ zu ermöglichen. Es sollen Möglichkeiten zur Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte des Betriebs geschaffen werden. Zudem ist eine Erweiterung der bisherigen Nutzungen (Wohnhaus, Kellerei) vorgesehen. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan " Siebeneicher Straße" aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,15 ha und setzt ein sonstiges Sondergebiet mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,26 ha und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf der südlichen Teilfläche, bzw. 0,7 auf der nördlichen Teilfläche, fest. Die Bebauung auf der nördlichen Teilfläche darf eine Gesamtlänge von 120 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhen für die Bauflächen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Obergrenze für die mit der Direktvermarktung verbundenen Nutzungen sind zwei Vollgeschosse. Für das geplante Wohngebäude auf der südlichen Teilfläche sind ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine Länge von höchstens 22 m festgesetzt.

Zwischen den Gebäuden sind Betriebsflächen vorgesehen. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Die private Grünfläche mit Bestandsbäumen am Nordrand soll erhalten werden. Im Süden und Osten des Plangebiets, sowie im nördlichen Bereich des Sondergebiets, erfolgen eine Neupflanzung von Gehölzen. Entlang der K2338 und im Osten des Plangebiets, sowie westlich des geplanten Wohngebäudes, sind unbefestigte Stellplatzanlagen für PKW und Caravan als Baumwiesen vorgesehen. Lediglich die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen (Fahrgassen) sollen mit Rasengitter teilbefestigt werden.

Auf den übrigen privaten Grünflächen entlang des Siebeneicher Bächle ist überwiegend eine Nutzung als Wiese, Weide oder Ackerfläche vorgesehen. Südlich der Veranstaltungshalle ist ein Spielplatz angedacht.

Der Gewässerrandstreifens wird gemäß Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und durch die Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur aufgewertet.

Die Befestigung aller Stellplätzen und Zufahrten hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

### Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß dem Fachgutachten 2017 mögliche Verbotstatbestände durch die baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln). Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend sehr geringer bis mittelwertigen Biotopwertigkeit (Acker- / Grünlandflächen, Streuobstbeständen)
- Verlust eines nach § 33a gesetzlich geschützten Streuobstbestandes (ca. 0,28 ha)
- Verlust von Obstgehölzen ohne nachgewiesene Bruthabitate und von Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Fledermäuse sowie Nestlinge von Vögeln)

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,66 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,66 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung mit Folge einer Veränderung der hydraulischen Situation und Verschärfung von Hochwasserereignissen am Siebeneicher Bächle
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut
- Barrierewirkung durch das geplante Wohngebäude innerhalb einer siedlungsrelevanten Luftleitbahn
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs
- Verlust für das Landschaftsbild wertgebender Streuobstbestände
- Verlust von ca. 1,74 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit hoher Bedeutung als Wirtschaftsgut

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt der randlichen Eingrünung am Nordrand
- Maßnahmen zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Glasscheiben
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage eines Spielplatzes auf privater Grünfläche
- Anlage einer randlichen Eingrünung im Südosten
- Anlage von privaten Grünflächen
- Anlage von Obstbaumwiesen (Streuobst), die als temporäre Parkierungsflächen genutzt werden.
- Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur innerhalb des Gewässerrandstreifens des Siebeneicher Bächle
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
- Sammlung von Dachwasser in Zisternen mit gedrosselter Überlaufabgabe in Vorfluter
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden die folgenden planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen:

- Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“

#### Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie die grüngestalterischen Maßnahmen führen dazu, dass für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“ ein Überschuss von insgesamt 91.069 Ökopunkten (85.201 Ökopunkte planintern und 5.868 Ökopunkte planextern) verbleibt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich zunächst ein rechnerisches Defizit von -87.031 Ökopunkten. Unter Berücksichtigung planinterner und planexterner Maßnahmen kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

#### Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden Standort- und Planungsalternativen untersucht. Von den im Betriebskonzept des Vorhabenträgers genannten drei Standortalternativen ist der hier untersuchte Standort mit einer bestehenden Vorbelastung einem neuen Standort vorzuziehen. Zudem befindet er sich in räumlicher Nähe zu den anderen Standorten des Betriebsinhabers. Ein alternativer Planungsvorschlag ohne eine Herausnahme des südlichen Plangebiets aus dem Regionalen Grünzug (Stellplätzen entlang der K2338 entfallen) wurde von der Gemeinde Bretzfeld als das Vorhaben insgesamt in Frage stellend abgelehnt. Eine Planungsalternative mit einer Verlegung des Siebeneicher Baches Richtung Süden wird lt. Stellungnahme des Landratsamtes Hohenlohekreis aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht für genehmigungsfähig gehalten.

#### Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendige Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die festgesetzten Kompensationsmaßnahme auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Bretzfeld zu prüfen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

## **8. Quellenverzeichnis**

- ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WASSER- UND LANDSCHAFTSPLANUNG (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Direktvermarktung“ im Gebiet der Gemeinde Bretzfeld - OT Siebeneich – Hohenlohekreis, Obersulm.
- ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WASSER- UND LANDSCHAFTSPLANUNG (2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Direktvermarktung“ im Gebiet der Gemeinde Bretzfeld - OT Siebeneich – Hohenlohekreis, Obersulm.
- BIT INGENIEURE AG (2020): Gemeinde Bretzfeld - Starkregenrisikomanagement – Risikoanalyse, Starkregenrisikokarte, Blatt 002, Stand: November 2020, Heilbronn.
- BIT INGENIEURE AG (2023): Bretzfeld – Schwabbach - Starkregenbetrachtung - Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“ – Wasserbau / Hydrologie - Erläuterungsbericht, Stand: 01.06.2023, Heilbronn.
- BÜRO HELBIG UMWELTPLANUNG (2022): 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich Bretzfeld–Siebeneich – Umweltbericht, Stand: 20.09.2022, Leonberg.
- GEBRÜDER WEIBLER GBR (2023): Bebauungsplanverfahren „Siebeneicher Straße“ - Abschätzung der Nutzungsintensität der geplanten baumüberstandenen Parkplätze, Stand: 01.06.2023, Bretzfeld-Siebeneich.
- GOBIO – BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN DIPL.-BIOL. M. PFEIFFER (2015): Detailkartierung und Maßnahmenplanung für den Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*, SCHRANK 1803) im Hohenlohekreis, Dezember 2015, March-Hugstetten.
- KAPPUS, B (2023): Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“ - SAP Siebeneicher Bächle – Steinkrebse, Stand: 19.05.2023, Möckmühl.
- KÄSER INGENIEURE (2022a): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Siebeneicher Straße“ – Vorentwurf (Plan- und Textteil, Begründung), Stand: 15.11.2022, Untergruppenbach
- KÄSER INGENIEURE (2022b): Flächennutzungsplan - 7. Änderung der 2. Fortschreibung „Siebeneicher Straße“ – Gemarkung Schwabbach und Siebeneich – Begründung, Stand: 15.11.2022, Untergruppenbach.
- KÄSER INGENIEURE (2022c): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Im Flürle“ – Vorentwurf (Plan- und Textteil, Begründung), Stand: 21.12.2022, Untergruppenbach
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2023): Bodenkundliche Einheiten, Kartenviewer des LGRB, <https://maps.lgrb-bw.de>, Stand: 03.04.2023, Freiburg.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2023): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 30.03.2023.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Biotopverbund, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Geschützte Biotope, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Grundwasser und Wasserschutzgebiete, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.

- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Hochwasser, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, Schutzgebiete, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 23.03.2023, Karlsruhe.
- MÖRGENTHALER INGENIEURE PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2004): Gemeinde Bretzfeld – Hohenlohekreis – Landschaftsplan, Stand: 22.01.2004, Öhringen.
- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan 2020. Heilbronn, 24.03.2006.
- RW BAUPHYSIK (2023): Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan ‚Siebeneicher Straße‘ der Gemeinde Bretzfeld, Stand: 20.03.2023, Schwäbisch Hall.

### Gesetze:

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), in Kraft getreten am 01.01.1984, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).
- KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW): Artikel 1 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), in Kraft getreten am 11.02.2023.
- NATURSCHUTZGESETZ (NatSchG): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).
- ÖKOKONTO-VERORDNUNG (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (GBl. S. 1089), in Kraft getreten am 01.04.1011, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 7).
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).



## 9. Anlage: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

### 9.1. Bilanzierung Bestand – Planung

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen		Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung				
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	C	1.079	17.264,00
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm) Ansatz: Bestandwert (13 ÖP), Abwertung um 2 ÖP aufgrund artenarmer Ausbildung 13 - 2 = 11 ÖP	11	C	4.129	45.419,00
34.52	Land-Schilfröhricht	19	B	201	3.819,00
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	11	C	217	2.387,00
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	E	18.267	73.068,00
37.29	Sonstige Sonderkultur ( <i>Silphium perfoliatum</i> )	4	E	3.733	14.932,00
45.30a	Einzelbäume (inkl. Obstreihe Hofbäume) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (kleine Grünfläche) Ansatz: Bestandwert (8 ÖP), da heimische Baumart Berechnung: Anzahl Bäume x Bestandwert x Stammumfang 11 x 8 ÖP x 80 cm = 7.040 ÖP				7.040,00
45.40a	Streuobstbestand (insgesamt 2.050 m <sup>2</sup> ) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (Zierrasen mit Schotteranteil) Ansatz: ca. 75% Zierrasen (4 ÖP) und 25% Schotterweg mit Pflanzenbewuchs (3 ÖP), Zuschlag von 8 ÖP durch Streuobstbestand (0,75 x 4) + (0,25 x 3) + 8 ≈ 12 ÖP Streuobstbestand: Stellplätze mit Rasenfläche Ansatz: 12 ÖP, 75% der Fläche 2.050 x 0,75 = 1.537 m <sup>2</sup>	12	C	1.537	18.444,00
45.40b	Streuobstbestand: Schotterweg mit Pflanzenwuchs Ansatz: 12 ÖP, 25% der Fläche 2.050 x 0,25 = 513 m <sup>2</sup>	12	C	513	6.156,00
45.40b	Junger Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (artenarme Fettwiese) Ansatz: Bestandwert Fettwiese (13 ÖP), Zuschlag durch Streuobstbestand (+6 ÖP), Abschlag durch artenarme Ausprägung der Fettwiese (-3 ÖP) und ungünstiger Altersstruktur der Obstbäume (Junger Baumbestand, -3 ÖP) 13 + 6 - 3 - 3 = 13 ÖP	13	C	2.596	33.748,00
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	1	E	4.575	4.575,00
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	E	1.382	1.382,00

<b>Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	E	1.902	1.902,00
60.23	Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	E	34	68,00
60.50	Kleine Grünfläche (inkl. westlich der Festhalle)	4	E	1.296	5.184,00
<b>Summe Flächenwert Bestand</b>				<b>41.461</b>	<b>235.388,00</b>

<b>Geplanter Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte
	<b>nördliches Sondergebiet</b>				
	Sondergebiet (insgesamt ca. 11.407 m <sup>2</sup> ), GRZ 0,7 mit Überschreitungsoption bis GRZ 0,8 überbaubare Flächen: 11.407 x 0,8 = 9.126 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Flächen: 11.407 x 0,2 = 2.281 m <sup>2</sup>				
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche Ansatz: Planwert (1 ÖP), 70% der Fläche (GRZ 0,7) 11.407 x 0,7 = 7.985 m <sup>2</sup>	1	E	7.985	7.985,00
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz (umgebende Betriebsflächen ohne befestigte Zufahrtsbereiche der Baumwiese, 1 ÖP) Ansatz: Planwert 1 ÖP, 10% der Fläche (Überschreitungsoption bis GRZ 0,8) 11.407 x 0,1 = 1.141 m <sup>2</sup>	1	E	1.141	1.141,00
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (kleine Grünfläche) Ansatz: Bestandswert (8 ÖP), da heimische Baumart Berechnung: Anzahl Bäume x Bestandswert x Stammumfang 14 x 8 ÖP x 60 cm = 6.720 ÖP				6.720,00
60.50	gärtnerisch angelegte Grünflächen (kleine Grünfläche)	4	E	2.281	9.124,00
	<b>südliches Sondergebiet</b>				
	Sondergebiet (insgesamt ca. 1.234 m <sup>2</sup> ), GRZ 0,5 mit Überschreitungsoption der GRZ um 50% überbaubare Flächen: 1.234 x 0,75 = 925 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Flächen: 1.234 x 0,25 = 309 m <sup>2</sup>				
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche Ansatz: Planwert (1 ÖP), 50% der Fläche (GRZ 0,5) 1.234 x 0,5 = 617 m <sup>2</sup>	1	E	617	617,00

<b>Geplanter Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp		Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung				
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz (umgebende Betriebsflächen ohne befestigte Zufahrtbereiche der Baumwiese, 1 ÖP) Ansatz: Planwert 1 ÖP, 25% der Fläche (Überschreitungsoption der GRZ um 50%) $1.234 \times 0,25 = 309 \text{ m}^2$	1	E	309	309,00
60.50	gärtnerisch angelegte Grünflächen (kleine Grünfläche)	4	E	308	1.232,00
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>					
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Wirtschaftsweg)	1	E	1.090	1.090,00
<b>Privater Fußweg</b>					
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz (Fußweg)	1	E	284	284,00
<b>Randliche Eingrünung im Norden und Nordosten</b>					
45.40b	Junger Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (artenarme Fettwiese) Ansatz: Bestandswert Fettwiese (13 ÖP), Zuschlag durch Streuobstbestand (+6 ÖP), Abschlag durch artenarme Ausprägung der Fettwiese (-3 ÖP) $13 + 6 - 3 = 16 \text{ ÖP}$	16	C	1.574	25.184,00
60.50	kleine Grünfläche (östlich der Kellerei)	4	E	169	676,00
<b>Baumwiese westlich des geplanten Wohnhauses</b>					
45.40a	Baumwiese (insgesamt 577 m <sup>2</sup> ) als Streuobstbestand: Stellplätze mit Zierrasen und befestigten Zufahrtbereichen Ansatz: 2/3 Zierrasen (4 ÖP) und 1/3 befestigte Zufahrtbereiche (2 ÖP), Zuschlag von 6 ÖP durch Streuobstbestand $(2/3 \times 4) + (1/3 \times 2) + 6 = 9 \text{ ÖP}$				
	Baumwiese: Stellplätze mit Zierrasen Ansatz: 9 ÖP, 2/3 der Fläche $577 \times 2/3 = 385 \text{ m}^2$	9	C	385	3.465,00
	Baumwiese: befestigten Zufahrtbereiche Ansatz: 9 ÖP, 1/3 der Fläche $577 \times 1/3 = 192 \text{ m}^2$	9	C	192	1.728,00

<b>Geplanter Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp		Biotopwert	Wertstufe	Fläche	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	ÖP (1-64)	WS (E-A)	m <sup>2</sup>	
	<b>Baumwiesen im Osten</b>				
45.40a	Baumwiese (insgesamt 4.237 m <sup>2</sup> ) als Streuobstbestand: Stellplätze mit Zierrasen, befestigten Caravan-Stellplätzen und befestigten Zufahrtsbereichen Ansatz: 2/3 Zierrasen (4 ÖP) und 1/3 befestigte Zufahrtsbereiche (2 ÖP), Zuschlag von 6 ÖP durch Streuobstbestand (2/3 x 4) + (1/3 x 2) + 6 = 9 ÖP				
	Baumwiesen: Caravan-Stellplätze mit Rasengitter Ansatz: 9 ÖP, 10 Stellplätze, 7 x 3 m pro Stellplatz 10 x 7 x 3 = 210 m <sup>2</sup>	9	C	210	1.890,00
	Baumwiesen: Stellplätze mit Zierrasen Ansatz: 9 ÖP, 2/3 der Fläche 4.027 x 2/3 = 2.685 m <sup>2</sup>	9	C	2.685	24.162,00
	Baumwiesen: befestigte Zufahrtswege Ansatz: 9 ÖP, 1/3 der Fläche 4.037 x 1/3 = 1.342 m <sup>2</sup>	9	C	1.342	12.081,00
	<b>Baumwiesen im Süden, entlang der K2338</b>				
45.40a	Baumwiese (insgesamt 5.630 m <sup>2</sup> ) als Streuobstbestand: Stellplätze mit Zierrasen, und befestigten Zufahrtsbereichen Ansatz: 2/3 Zierrasen (4 ÖP) und 1/3 befestigte Zufahrtsbereiche (2 ÖP), Zuschlag von 6 ÖP durch Streuobstbestand (2/3 x 4) + (1/3 x 2) + 6 = 9 ÖP				
	Baumwiesen: Stellplätze mit Zierrasen Ansatz: 9 ÖP, 2/3 der Fläche 5.630 x 2/3 = 3.753 m <sup>2</sup>	9	C	3.753	33.780,00
	Baumwiesen: befestigte Zufahrtswege Ansatz: 9 ÖP, 1/3 der Fläche 5.650 x 1/3 = 1.877 m <sup>2</sup>	9	C	1.877	16.890,00
	<b>Blüh und Grasstreifen entlang der K2338</b>				
35.12 / 37.13	Mischung aus Mesophytische Saumvegetation (19 ÖP) und Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte (12 ÖP) Ansatz: Mittelwertbildung der Bestandwerte: (19 + 12) / 2 ≈ 16 ÖP	16	C	1.233	19.728,00

<b>Geplanter Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp		Biotopwert	Wertstufe	Fläche	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	ÖP (1-64)	WS (E-A)	m <sup>2</sup>	
<b>Grün- und Ackerflächen entlang des Siebeneicher Bächles</b>					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	C	4.447	57.811,00
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	E	3.678	14.712,00
<b>Spielplatz</b>					
60.50	kleine Grünfläche	4	E	1.138	4.552,00
<b>Randliche Eingrünung im Südosten</b>					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	C	569	7.397,00
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese) Ansatz: Bestandwert (8 ÖP), da heimische Baumart Berechnung: Anzahl Bäume x Bestandwert x Stammumfang 12 x 6 ÖP x 60 cm = 4.320 ÖP				4.320,00
<b>Siebeneicher Bächle mit Gewässerrandstreifen</b>					
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	4	E	1.065	4.260,00
34.52	Land-Schilfröhricht	19	B	201	3.819,00
35.42	Gewässerrandstreifen: Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	19	B	2.928	55.632,00
<b>Summe Flächenwert Geplanter Zustand</b>				<b>41.461</b>	<b>320.589,00</b>

<b>Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	
<b>Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand</b>	<b>85.201,00</b>

Rundungsbedingte Abweichungen beim Ökopunkt-Ergebnis können auftreten, beeinflussen jedoch nicht das Gesamtergebnis

Bestand Bodenfunktionen / Schutzgut Boden Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Bodenfunktionen					Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
	NB	AW	FP	Gesamtwert der Böden	ÖP <sup>1</sup> / m <sup>2</sup>		
<b>versiegelte Flächen</b>							
von Bauwerken bestandene Flächen	0	0	0	0,00	0,00	4.575	0,00
versiegelte Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg, Zufahrt, Treppe)	0	0	0	0,00	0,00	1.382	0,00
<b>teilversiegelte Flächen</b>							
Gepflasterte Betriebsflächen	0	1	0	0,33	1,33	1.902	2.536,00
Schotterfläche	0	1	0	0,33	1,33	34	45,33
geschotterte Fahrspuren auf dem als Parkplatz genutztem älteren Streuobstbestand (2.050 m <sup>2</sup> ) Ansatz: 25% der Fläche des Streuobstbestandes 2.050 x 0,25 = 513 m <sup>2</sup>	1	1	1	1,00	4,00	513	2.052,00
<b>unversiegelte Flächen mit Stellplätzen</b>							
Stellplätze über Kolluvium, z. T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Fließerden Ansatz: 75% des als Parkplatz genutzten älteren Streuobstbestandes (2.050 m <sup>2</sup> ), 30% der östlich davon gelegenen kleinen Grünfläche mit Baumreihe (534 m <sup>2</sup> ), sowie ein Teilbereich des jungen Streuobstbestandes westlich der Kellerei (1.099 m <sup>2</sup> ), Abwertung der Bodenfunktionen um 10% aufgrund der Befahrung 2.050 x 0,75 + 534 x 0,5 + 1.099 = 2.796 m <sup>2</sup>	2,25	2,25	3,15	2,55	10,20	2.796	28.521,24
Stellplätze über Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein Ansatz: Teilbereich des jungen Streuobstbestandes westlich der Kellerei (394 m <sup>2</sup> ), Abwertung der Bodenfunktionen um 10% aufgrund der Befahrung	1,80	0,90	3,15	1,95	7,80	394	3.073,20
<b>unversiegelte Flächen ohne Stellplätze</b>							
insgesamt 29.865 m <sup>2</sup> , davon:							
Kolluvium, z. T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Fließerden Ansatz: 20% der Fläche 29.865 x 0,20 = 5.973 m <sup>2</sup>	2,50	2,50	3,50	2,83	11,33	5.973	67.694,00
Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen Ansatz: 75% der Fläche 29.865 x 0,75 = 22.399 m <sup>2</sup>	3,50	3,00	3,50	3,33	13,33	22.399	298.653,33
Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein Ansatz: 5% der Fläche 29.865 x 0,05 = 1.493 m <sup>2</sup>	2,00	1,00	3,50	2,17	8,68	1.493	12.959,24

Bestand	Bodenfunktionen / Schutzgut Boden	Bodenfunktionen				Gesamtwert der Böden	ÖP <sup>1</sup> / m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
		NB	AW	FP					
Bewertungseinheit	Bezeichnung, Erläuterung								
<b>Summe Flächenwert Bestand</b>							<b>41.461</b>	<b>415.534,35</b>	

Geplanter Zustand	Bodenfunktionen / Schutzgut Boden	Bodenfunktionen				Gesamtwert der Böden	ÖP / m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
		NB	AW	FP					
Bewertungseinheit	Bezeichnung, Erläuterung								
<b>versiegelte Flächen</b>									
	nördliches Sondergebiet (insgesamt ca. 11.407 m <sup>2</sup> ), von Bauwerken bestandene Flächen Ansatz: GRZ 0,7 11.407 x 0,7 = 7.985 m <sup>2</sup>	0	0	0	0,00	0,00	7.985	0,00	
	südliches Sondergebiet (insgesamt ca. 1.234 m <sup>2</sup> ), von Bauwerken bestandene Flächen Ansatz: GRZ 0,5 1.234 x 0,5 = 617 m <sup>2</sup>	0	0	0	0,00	0,00	617	0,00	
	versiegelte Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)	0	0	0	0,00	0,00	1.090	0,00	
<b>teilversiegelte Flächen</b>									
	nördliches Sondergebiet: Gepflasterte Straße oder Platz (umgebende Betriebsflächen ohne befestigte Zufahrtbereiche der Baumwiese, 1 ÖP) Ansatz: Planwert 1 ÖP, 10% der Fläche (Überschreitungsoption bis GRZ 0,8) 11.407 x 0,1 = 1.141 m <sup>2</sup>	0	1	0	0,33	1,33	1.141	1.521,33	
	südliches Sondergebiet: Gepflasterte Straße oder Platz (umgebende Betriebsflächen ohne befestigte Zufahrtbereiche der Baumwiese, 1 ÖP) Ansatz: Planwert 1 ÖP, 25% der Fläche (Überschreitungsoption der GRZ um 50%) 1.234 x 0,25 = 309 m <sup>2</sup>	0	1	0	0,33	1,33	309	412,00	
	Rasengitter in Fahrspuren der Baumwiesen	1	1	1	1,00	4,00	3.411	13.644,00	
	Caravan-Stellplätze mit Rasengitter	1	1	1	1,00	4,00	210	840,00	
	Fußweg mit Pflasterbelag	0	1	0	0,33	1,33	284	378,67	

<b>unversiegelte Flächen mit Stellplätzen auf der Baumwiese westlich des geplanten Wohnhauses (private Grünfläche)</b>							
Stellplätze über Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen Ansatz: alle Stellplätze, Abwertung der Bodenfunktionen um 30% aufgrund der häufigen Befahrung 385 m <sup>2</sup>	2,45	2,10	2,45	2,33	9,33	385	3.593,33
<b>unversiegelte Flächen mit Stellplätzen auf der Baumwiese im Osten (private Grünfläche)</b>							
insgesamt 2.685 m <sup>2</sup> , davon							
Stellplätze über Kolluvium, z. T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Fließerden Ansatz: 25% der Stellplätze, Abwertung der Bodenfunktionen um 30% aufgrund der häufigen Befahrung 2.685 x 0,25 = 671 m <sup>2</sup>	1,75	1,75	2,45	1,98	7,93	671	5.323,27
Stellplätze über Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen Ansatz: 75% der Stellplätze, abzüglich der Caravan-Stellplätze, Abwertung der Bodenfunktionen um 30% aufgrund der häufigen Befahrung 2.685 x 0,75 = 2.014 m <sup>2</sup>	2,45	2,10	2,45	2,33	9,33	2.014	18.797,33
<b>unversiegelte Flächen mit Stellplätzen auf der Baumwiese entlang der K2338 (private Grünfläche)</b>							
insgesamt 3.753 m <sup>2</sup> , davon							
Stellplätze über Kolluvium, z. T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Fließerden Ansatz: 40% der Stellplätze, Abwertung der Bodenfunktionen um 10% aufgrund der geringen Befahrung 3.753 x 0,4 = 1.501 m <sup>2</sup>	2,25	2,25	3,15	2,55	10,20	1.501	15.310,20
Stellplätze über Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen Ansatz: 60% der Stellplätze, abzüglich der Caravan-Stellplätze, Abwertung der Bodenfunktionen um 10% aufgrund der geringen Befahrung 3.753 x 0,6 = 2.252 m <sup>2</sup>	3,15	2,70	3,15	3,00	12,00	2.252	27.024,00
<b>unversiegelte Flächen ohne Stellplätze</b>							
insgesamt 19.591 m <sup>2</sup> , davon:							
Kolluvium, z. T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Fließerden Ansatz: 15% der Fläche 19.591 x 0,15 = 2.939 m <sup>2</sup>	2,50	2,50	3,50	2,83	11,33	2.939	33.308,67



Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen Ansatz: 70% der Fläche 19.591 x 0,70 = 13.714 m <sup>2</sup>	3,50	3,00	3,50	3,33	13,33	13.713	182.840,00
Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein Ansatz: 15% der Fläche 19.591 x 0,15 = 2.939 m <sup>2</sup>	2,00	1,00	3,50	2,17	8,68	2.939	25.510,52
<b>Summe Flächenwert Geplanter Zustand</b>						<b>41.461</b>	<b>328.503,32</b>

<b>Bilanz Schutzgut Boden</b>	
<b>Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand</b>	<b>-87.031,03</b>

Rundungsbedingte Abweichungen beim Ökopunkt-Ergebnis können auftreten, beeinflussen jedoch nicht das Gesamtergebnis

### Zusammenfassung der Bilanzierung

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand ÖP	Summe Flächenwert Geplanter Zustand ÖP	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand) ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	235.388,00	320.589,00	85.201,00
Schutzgut Boden	415.534,35	328.503,32	-87.031,03

## 9.2. Externe Kompensationsmaßnahmen

### Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“

<b>Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp		Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung				
	<b>Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“ (Flurstück 5069)</b>				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte Ansatz: Bestandwert (13 ÖP)	13	C	1.467	19.071,00
<b>Summe Flächenwert Bestand</b>				<b>1.467</b>	<b>19.071,00</b>

<b>Geplanter Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
Biotoptyp		Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung				
	<b>Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Gewann „Hockenbühl“ (Flurstück 5069)</b>				
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese) Ansatz: Bestandwert Fettwiese (13 ÖP), Zuschlag durch Streuobstbestand (+4 ÖP) 13 + 4 = 17 ÖP	17	B	1.467	24.939,00
<b>Summe Flächenwert Geplanter Zustand</b>				<b>1.467</b>	<b>24.939,00</b>

<b>Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>					
<b>Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand</b>					<b>5.868,00</b>

## Zusammenfassung

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand ÖP	Summe Flächenwert Geplanter Zustand ÖP	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand) ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	19.071,00	24.939,00	5.868,00
Schutzgut Boden			